

progetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DELLE DELIBERE DI GIUNTA REGIONALE nn. 2228-2229-2230-2231 DEL 31/10/2012, RELATIVE ALLA RIDEFINIZIONE URBANISTICA DI AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI CADUCATI "ex scalo merci", COMPRESSE TRA VIA PIAVE, VIA PASUBIO, VIA ISONZO E LE FF.SS. IN BISCEGLIE (BT)		tavola: unica
oggetto: - TITOLO DI LEGITTIMAZIONE DEI LOTTIZZANTI AL P.d.L.; - D.G.R. n°2228-2229-2230-2231 del 31/10/2012; - PERIZIA GIURATA (rilievo celerimetrico del suolo); - DECRETO DI VINCOLO DIRETTO (Foglio n°10, p.lla n°2056 in parte); - COPIA DEI DOCUMENTI D'IDENTITA' DEI LOTTIZZANTI; - ELENCO DELLE TAVOLE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.		data: OTTOBRE 2013
		scala: ///
I LOTTIZZANTI:	(Sasso Bartolomeo): 	EDIL ROSSI s.r.l.: L'Amministratore Unico: (cav. Vincenzo Rossi)
		AR.CO. s.r.l.: L'Amministratore Unico: (ing. Vittorio Di Gregorio)

AR.CO s.r.l.

TITOLI DI PROPRIETA':

- Rep./Racc.: n° 61764/6439 del 20/07/2005;

Registrato a Trani

il 1-8-2005

al n. 3423-17

Repertorio n.61764

Raccolta n.6439

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno venti del mese di luglio

(20 luglio 2005)

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL-ROSSI S.r.l." a

Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in

Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto

di Trani, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i com-

parenti rinunciato d'accordo fra loro e con il mio consenso--

sono comparsi i signori

ROSSI Cav. VINCENZO, imprenditore edile, nato a Bisceglie

il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale

interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società

"EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio

n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di

Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro

100.000,00, interamente versato, avente i poteri per que-

st'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi

di legge;

DI GREGORIO VITTORIO, nato a Bisceglie il 23 febbraio 1950,

domiciliato a Bisceglie, in Via Guarini n. 33, ingegnere, il

quale interviene e si costituisce nel presente atto nella



qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "AR.CO. S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Piave n. 104, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale 06005170722, capitale sociale euro 99.000,00, interamente versato, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge.

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - La società "EDIL - ROSSI S.r.l.", come innanzi rappresentata, con ogni più ampia garanzia di legge, vende alla società AR.CO. S.r.l.", che, come innanzi rappresentata, accetta ed acquista in proprietà piena ed esclusiva, il seguente immobile:

- porzione di terreno sita in Bisceglie alla Via Pasubio, destinata dal vigente PRG parte a zona di completamento B2 e parte ad ampliamento zona ferroviaria scalo merci, estesa a re quattro (are 4.00) a corpo e non a misura; nei confini con proprietà La Notte Angela, con proprietà eredi Valente Francesco e con FF.SS., salvo altri o migliori confini.

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 2056, are 4.00, seminativo di 1°, R.D. euro 5,58, R.A. euro 1,86.

- Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per atto

di donazione a mio rogito in data 28 gennaio 2004, registrato a Trani il 16 febbraio 2004 al n. 71/IV e trascritto a Trani il 5 marzo 2004 ai nn. 4579/3369.

- Ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione in materia edilizio-urbanistico, la società alienante dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 15 luglio 2005, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 20.000,00 (ventimila virgola zerozero), somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora, nei termini di legge, ricevuto

dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

La presente vendita è atto soggetto ad I.V.A..

Art. 5 - La Parte acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.

Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della società acquirente.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa tre facciate e quanto della quarta fin qui di un foglio.

Firmato: Rossi Vincenzo - Vittorio Di Gregorio - Francesca Lorusso notaio (segue sigillo)-----

- Lottizzante avente titolo: **SASSO BARTOLOMEO;**
- PRELIMINARI DI PERMUTA da:
 - a) La Notte Nicola;
 - b) La Notte Angela, La Notte Francesco, La Notte Mauro, La Notte Sergio;
 - c) La Notte Antonia;
 - d) Di Pierro Pasqua, La Notte Carmela;

PRELIMINARE DI PERMUTA

a)
PER VAL. PR

Tra :

- LA NOTTE NICOLA, nato a Torino il 9 settembre 1960, domiciliato a Torino in Via Plava n.105, c.f. LNTNCL60P091219H, coniugato in regime di comunione legale dei beni; da una parte, e

- VALENTE NICOLA, imprenditore, nato a Bari il di 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59, c.f. VLNNCL64C11A662R; e SASSO BARTOLOMEO, impiegato, nato a Trani il di 8 maggio 1968, domiciliato a Bisceglie in Car-rara Salsello n.62, c.f. SSSBTL68E08L328C; dall'altra

PREMESSO

- che il signor La Notte Nicola, è proprietario come in avanti descritto del seguente terreno siti in Bisceglie, alla Via Cav.V.zo Misino (già Via Pasubio), e precisamente:

- terreno esteso are quattro (a.4.00), confinante con Di Pierro Pasqua, La Notte Carmela, La Notte Francesco, Ferrovie dello Stato, salvo altri; Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10, part.2059 e 2065;

Che il suddetto terreno così come evidenziato in giallo nella planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", è attualmente destinato dal vigente PRG a zona di rispetto ferroviario, scalo merci. In previsione della variazione del PRG, dalla attuale destinazione, a quella di suolo edificabile.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Il signor La Notte Nicola, si obbliga a cedere e trasferire a titolo di permuta ai sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, che a tal titolo accettano e si obbligano ad acquistare per sé e/o società da nominare sino all'atto definitivo di trasferimento, l'immobile in Bisceglie in premessa descritti, descrizione che qui si abbia come integralmente ripetuta e trascritta.

Quanto in oggetto è pervenuto al suddetto La Notte Nicola, in virtù di donazione a rogito del notaio Alfredo Restivo di Torino, del 30 settembre 2004, registrato a Torino il 4 ottobre 2004, al n.13360, e trascritto a Trani il 13 ottobre 2004, al n.23248/16290;

La parte venditrice del suolo suddescritto, dichiara e garantisce che lo stesso è di sua piena proprietà e disponibilità e che lo stesso è libero da qualsiasi peso, canone, servitù, onere apparente o non apparente, privilegio o trascrizione o iscrizione pregiudizievole e che non è stato asservito in precedenza ad alcuna attività edificatoria per cui conserva integra la volumetria realizzabile. Quanto innanzi descritto viene trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come la parte venditrice lo possiede ed ha il diritto di possederlo, con ogni adiacenza e pertinenza, con tutte le servi-

tù attive e passive, apparenti e non, usi, diritti, azioni e ragioni, così come pervenuto e posseduto. Il possesso materiale e giuridico dei suoli promessi e conseguenti diritti, frutti ed oneri, verranno trasferiti alla parte acquirente alla data della stipula.

Articolo 2

A fronte del trasferimento di cui al precedente art.1 il signor Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, ad egual titolo di permuta, si obbligano di cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalgano della predetta clausola per persona da nominare) al signor La Notte Nicola, che, a tal titolo promette e si obbliga ad acquistare, per sé o persona da nominare in misura pari alla proprietà da esso posseduta:

-  appartamenti per abitazione, della superficie pari a mq.  calpestabili cadauno, e due box auto della superficie pari a mq.  ciascuno, fermo restando il buon fine della suddetta permuta, legata al nuovo P.R.G. in corso di approvazione presso le autorità comunali.

La misurazione degli appartamenti sarà effettuata al netto del 50% delle murature di confine con altre unità immobiliari ed al 100% delle tompagnature esterne.

Articolo 3

Le rifiniture degli immobili e riceversi in permuta saranno quelle di cui alla relazione tecnica che al presente atto

viene allegata sub. "8" per farne parte integrante e sostanziale.

Articolo 4

Alla data del rogito notarile del suolo, il promesso venditore, delle risultanze oggetto della presente permuta, nella qualità in atti, quietanzerà ai promessi acquirenti l'avvenuto versamento dell'intera somma a corrispettivo dell'acquisto delle unità immobiliari di cui al precedente articolo 2).

Articolo 5

L'atto pubblico di compravendita relativo al lotto edificando promesso sarà rogato dal Notaio dott.ssa Francesca Lorusso di Bisceglie, a richiesta della parte venditrice Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, una volta ottenuti i certificati di abitabilità e usabilità da parte delle competenti autorità comunali.

Articolo 6

Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e dipendenti andranno a carico della parte che figurerà acquirente. Ai beni permutati le parti riconoscono equal valore (non dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio).

Articolo 7

Si conviene, a carico della parte inadempiente, una penale di euro 10.000,00 (euro diecimila) a titolo di risarcimento danni, in tale misura fin da ora d'accordo liquidati e transatti, oltre le spese del presente atto, le spese per la e-

ventuale registrazione anche tardiva del presente atto e conseguenti penalità, salvi i danni diversi.

Articolo 8

Il presente preliminare di permuta è sottoposto alla seguente condizione risolutiva: che tutta la superficie dei terreni in oggetto siano destinati entro e non oltre il termine di cinque anni dalla sottoscrizione della presente scrittura, a scopo edificatorio. Se ciò non dovesse verificarsi entro detto termine, il presente preliminare potrà essere prorogato di altri due anni, oltre i quali si intenderà risolto ipso iure et ipso facto, senza che nessuna delle parti possa avere nulla a pretendere.

Articolo 9

La presente permuta si realizzerà a mezzo delle seguenti modalità:

- a) entro sei mesi dall'approvazione del nuovo PRG, l'impresa si impegna a proprie spese a presentare per l'approvazione, presso il Comune di Bisceglie il progetto esecutivo;
- b) entro tre mesi dalla data di comunicazione comunale dell'avvenuta approvazione del progetto esecutivo allegato al permesso di costruire, ciascuna parte venditrice dovrà individuare le unità immobiliari che saranno trasferite a titolo di permuta in suo favore. Il termine di tre mesi decorrerà dal momento in cui l'impresa avrà formulato a tutte le parti venditrici del suolo sui cui insistono gli immobili da co-

struire, e che hanno concluso un contratto preliminare di
permuta con l'impresa anche con atti separati, una o più pro-
poste dettagliate sugli immobili che potranno formare oggetto
di trasferimento, con specifica indicazione delle porzioni
attribuite complessivamente alle citate parti venditrici,
nonchè segnatamente ad ognuna di esse in proprietà esclusiva.
La comunicazione della/e proposta/e dovrà avvenire a mezzo
lettera raccomandata A.R., e avrà effetto, ai fini della de-
correnza del termine sopra citato, dalla data di ricevimento.
Qualora entro il predetto termine le parti venditrici non
raggiungano un accordo sulla individuazione degli immobili,
l'impresa procederà all'assegnazione degli stessi entro i
successivi quindici giorni mediante procedura di estrazione,
dandone adeguata pubblicità. Resta inteso che, sia la/e pro-
posta/e relativa/e agli immobili da trasferire formulata dal-
l'impresa, sia l'eventuale procedura di estrazione effettuata
dalla medesima, devono assicurare che le porzioni immobiliari
trasferite rispettino quanto indicato all'art.2 del presente
atto, tenendo in debito conto dei diversi valori che le cita-
te porzioni immobiliari possono avere in relazione alle spe-
cifiche caratteristiche delle stesse, ed essere finalizzate
ad assicurare l'equivalenza di valore delle porzioni immobi-
liari assegnate ad ognuna delle parti venditrici del terreno,
sempre nel rispetto delle quote spettanti ad ognuna di esse
in relazione alle rispettive proprietà del suolo che formano

114

115

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

oggetto di trasferimento all'impresa .

c) - entro i tre mesi successivi, le parti procederanno alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento del suolo di proprietà della parte venditrice, in favore della impresa e contestualmente:

-- a garanzia di tutti gli adempimenti contrattuali, l'impresa al momento della stipula .

-- dovranno essere sottoscritti i preliminari di vendita relativi alle unità immobiliari scelte dalla parte venditrice del presente atto, che dovrà contenere le seguenti clausole:

1. i beni dovranno essere venduti liberi da qualsiasi peso, onere reale e pregiudizio di qualsiasi specie;

2. il prezzo della promessa di vendita (riferito alle rendite catastali) dovrà risultare integralmente quietanzato, con contestuale emissione di fattura;

3. la consegna degli immobili a realizzarsi dovrà essere entro il termine di 24 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire completi di certificato di abitabilità e/o agibilità, rilasciato dal competente ufficio amministrativo, escluso quello causato da causa di forza maggiore;

4. obbligo di inserire il regolamento di condominio, redatto da un tecnico di fiducia della impresa, in ogni atto di trasferimento relativo agli immobili a realizzarsi sul suolo in oggetto;

5. gli immobili di nuova costruzione dovranno essere trasfe-

riti completi e rifiniti muniti di certificato di abitabilità

e/o agibilità;

6. facoltà per la parte venditrice del presente atto di nominare uno o più terzi per l'acquisto del bene di cui al redigendo preliminare sino alla data della stipula dell'atto definitivo di vendita dei beni a realizzarsi promessi in vendita.

7. gli immobili saranno coperti, dalle garanzie previste dalla legge 210/05.

8. è consentito dopo il rilascio del permesso di costruire, al futuro acquirente o suoi delegati, poter accedere in cantiere previo accordo con il direttore dei lavori, per visionare lo stato dei luoghi.

9. eventuali differenze rispetto al capitolato allegato, al presente preliminare devono essere concordate tra le parti.

Articolo 10

Spese, imposte e tasse del presente atto in caso di registrazione dello stesso saranno a carico della parte inadempiente che, a causa del suo comportamento, l'avrà resa necessaria.

Letto, confermato ed accettato in ogni sua parte viene sottoscritto in Bisceglie quattordici aprile duemilasei.


Benedetto Sarno

MODIFICA A PRELIMINARE DI PERMUTA

Tra i sottoscritti:

- LA NOTTE NICOLA, nato a Torino il 9 settembre 1960, domiciliato a Torino in Via Plava n.105, da una parte, e
- VALENTE NICOLA, imprenditore, nato a Bari il di 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59; e SASSO BARTOLOMEO, impiegato, nato a Trani il di 8 maggio 1968,

domiciliato a Bisceglie in Carrara Salsello n.62; dall'altra

Si conviene quanto segue: In deroga al preliminare di permuta sottoscritto dalle suddette parti in data 14 aprile 2006, si apportano le seguenti modifiche: all'articolo 2 si omettono le parole "due box auto della superficie pari a mq. 15 ciascuno", sostituendole con le seguenti "due posti auto assegnati in proprietà, nonché a semplice richiesta del sig. La Notte Nicola, si dà la possibilità di poter acquistare due box di pertinenza entro sei mesi dalla consegna degli immobili promessi in permuta".

Si modifica l'intero articolo 6, sostituendolo con il seguente

"Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e dipendenti quale la rivalutazione del suolo, relativa perizia e imposte inerenti la rivalutazione stessa, da pagare andranno a carico dell'impresa sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo. Ai beni permutati le parti riconoscono egual valore (non dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio)."

Fermo il resto.

Per accettazione:

Torino, 11

LA NOTTE NICOLA:

Bisceglie, 11 - 3 LUG. 2008

Per accettazione:

VALENTE NICOLA:

SASSO BARTOLOMEO:

Bartholomeo Sasso

Valente Nicola

Il sottoscritto: VALENTE NICOLA, nato a Bari il dì 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59, confirmatario del preliminare di cui innanzi, nomina quale unico esecutore dello stesso il sig. SASSO BARTOLOMEO, nato a Trani il dì 8 maggio 1968, domiciliato a Bisceglie in Carrara Salsello n.62, che accetta, premettendo che: in data 14 aprile 2006, hanno sottoscritto un preliminare di permuta, con il sig. LA NOTTE NICOLA, nato a Torino il 9 settembre 1960, e una modifica dello stesso in data 3 luglio 2008, inerente a un suolo sito in Bisceglie a Via Cav. V. Misino di a.4.00, in cat. al foglio 10, part. 2059 e 2065.

Sollevando lo stesso VALENTE NICOLA, da ogni obbligo e onere derivante dallo stesso.

Bisceglie, lì

10 dicembre 2012

VALENTE NICOLA

Per accettazione, SASSO BARTOLOMEO

Bartolomeo Sasso

LA NOTTE NICOLA, nato a Torino il 9 settembre 1960, domiciliato a Torino, per quanto di sua spettanza:

-accetta la cessione del preliminare che precede dal signor VALENTE NICOLA, al signor SASSO BARTOLOMEO;

-proroga la scadenza del preliminare che precede di un ulteriore anno, a partire dalla data 14 aprile 2013; *cioè 14/04/2011,*

- nella modifica del preliminare sottoscritta in data 3 luglio 2008 allegata al citato preliminare di permuta, si annulla il paragrafo da "due posti auto" a "promessi in permuta"; fermo il resto.;

- sostituisce l'articolo 2 del preliminare di permuta da "A fronte del trasferimento" a "esterne." con il seguente "-a fronte del trasferimento il sig. SASSO BARTOLOMEO, a egual titolo di permuta si obbliga di cedere e trasferire o far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalga della clausola per società da nominare, al signor LA NOTTE NICOLA, che a tal titolo promette e si obbliga a ricevere a titolo di permuta, per se o per persona da nominare, ~~due~~ appartamenti di

mq. [redacted] come da pianta, piano tipo, alloggi
A3, che sottoscritta qui si allega sotto la
lettera "A";" e [redacted] box di mq. [redacted] circa.

Letto, approvato e confermato in ogni sua
parte viene sottoscritto, oggi in Torino il
giorno

LA NOTTE NICOLA

Per accettazione, ratifica e conferma

Bisceglie, lì

SASSO BARTOLOMEO

PRELIMINARE DI PERMUTA

Tra :

- **LA NOTTE ANGELA**, nata a Bisceglie il 29 giugno 1935, domiciliata a Torino in via Rieti n. 67, casalinga, c.f. LNTNGL35H69A883E, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni;

- **LA NOTTE FRANCESCO**, nato a Bisceglie il 28 settembre 1933, domiciliato a Bisceglie in via Abate P. Losapio n°18, pensionato, c.f. LNTFNC33P28A883W, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- **LA NOTTE MAURO**, nato a Bisceglie il 26 agosto 1956, domiciliato a Bisceglie in via S. Martino n.63, pasticciere, c.f. LNTMRA56M26A883J, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

- **LA NOTTE SERGIO**, nato a Bisceglie il 9 maggio 1959, domiciliato a Bisceglie in Via degli Ortolani n.6, guardia giurata, c.f. LNTSRG59E09A883T, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

da una parte, e

- **VALENTE NICOLA**, nato a Bari il di 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59, c.f. VLNNCL64C11A662R; e **SASSO BARTOLOMEO**, impiegato, nato a *Trani* il di 8 maggio 1968, domiciliato a Bisceglie in Carrara Salsello n.62, c.f. SSSBTL68E08 ~~4398C~~; dall'altra

PREMESSO

- che i sigg. La Notte Angela, La Notte Francesco, La Notte Mauro, La Notte Sergio, sono rispettivamente proprietari come in avanti descritti dei seguenti terreni siti in Bisceglie, alla Via Cav.V.zo Misino (già Via Pasubio), e precisamente:

→ - La Notte Angela, dei terreni estesi rispettivamente are otto e centiare settantotto (a.8.78) e are quattro (a.4.00), confinanti con La Notte Francesco, strada privata, La Notte Grazia, salvo altri il primo, e con Ferrovie dello Stato, La Notte Francesco e Società ARCO SRL, il secondo; Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10, particelle 1332 il primo, e 2057 e 2063 il secondo;

→ - La Notte Francesco, dei terreni estesi rispettivamente are otto e centiare settantotto (a.8.78) e are quattro (a.4.00), confinanti con La Notte Angela, La Notte Sergio, Ferrovie dello Stato il primo e con Ferrovie dello Stato, La Notte Nicola e La Notte Angela il secondo; Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10, particelle 1331 il primo e 2058 e 2064 il secondo;

→ - La Notte Mauro, del terreno esteso are dieci e centiare sessantasette (a.10.67), confinante con La Notte Sergio, La Notte Antonia, Ferrovie dello Stato, Salvo altri; Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10, particelle 2141, 2062, 2068, 203, 1293, 632;

→ - La Notte Sergio, del terreno esteso are dieci e centiare sessantasei (a.10.66), confinante con La Notte Francesco, La

La Notte S.

La Notte S.

La Notte S.

Notte Mauro, Ferrovie dello Stato salvo altri; Nel N.C.T. del

Comune di Bisceglie al foglio 10, particella 2140;

ne di Bisceglie al foglio 10, particelle 2061 e 2067; *7 del*

l'intercambio

Che i suddetti terreni così come evidenziati in giallo nella planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", sono attualmente destinati dal vigente PRG a zona di rispetto ferroviario, scalo merci. In previsione della variazione del PRG, dalla attuale destinazione, a quella di suolo edificabile.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

I sigg. La Notte Angela, La Notte Francesco, La Notte Sergio, La Notte Mauro, si obbligano a cedere e trasferire a titolo di permuta ai sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, che a tal titolo accettano e si obbligano ad acquistare per sé e/o società da nominare sino all'atto definitivo di trasferimento, gli immobili siti in Bisceglie in premessa descritti, descrizione che qui si abbia come integralmente ripetuta e trascritta.

Quanto in oggetto è pervenuto ai suddetti signori rispettivamente:

a La Notte Angela e La Notte Francesco, in parte e precisamente per le rispettive quote di a.8,78, in virtù di divisione a rogito del dr. Giovanni Didonna, già notaio in Bisceglie del 15.9.1977, trascritta a Trani il 17.9.1977 al n.14080 e

14081; mentre le rispettive quote di a.4,00, in virtù di divisione a rogito del dr.Francesca Lorusso, notaio in Bisceglie del 17.10.1997, registrata a Trani il 3.11.1997 al n.2269 Serie IV e trascritta a Trani il 6.11.1997 al n.18279/14089; a La Notte Mauro e La Notte Sergio, rispettivamente in virtù di donazione sempre a rogito del dr.Francesca Lorusso, notaio in Bisceglie del 28.10.2002, registrata a Trani il 18.11.2002 al n.2740

Le parti venditrici dei suoli suddescritti, dichiarano e garantiscono che gli stessi sono di loro piena proprietà e disponibilità e che gli stessi sono liberi da qualsiasi peso, canone, servitù, onere apparente o non apparente, privilegio o trascrizione o iscrizione pregiudizievole e che non è stato asservito in precedenza ad alcuna attività edificatoria per cui conserva integra la volumetria realizzabile. Quanto innanzi descritto viene trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come le parti venditrici lo possiedono ed hanno il diritto di possederlo, con ogni adiacenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, usi, diritti, azioni e ragioni, così come pervenuto e posseduto. Il possesso materiale e giuridico dei suoli promessi e conseguenti diritti, frutti ed oneri, verranno trasferiti alla parte acquirente alla data della stipula.

A fronte del trasferimento di cui al precedente art.1 il signor Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, ad equal titolo di permuta, si obbligano di cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalgano della predetta clausola per persona da nominare) ai signori La Notte Angela, La Notte Francesco, La Notte Sergio, La Notte Mauro, che, a tal titolo promettono e si obbligano ad acquistare, per sé o persona da nominare in misura pari alla proprietà da ciascuno posseduta:

immobili per una volumetria complessiva pari al del volume riveniente dalla superficie del suolo oggetto di permuta secondo il P.R.G. in corso di approvazione presso le autorità comunali, nonché il della superficie che non esprime cubatura (quali box, sottotetti, lastrici solari, ecc.) che eventualmente si andrà a realizzare in pertinenza alla cubatura di propria spettanza.

Si precisa che, ai fini della trasformazione della volumetria spettante in superficie, si considera l'altezza di interpiano per le residenze, come stabilite dalle norme attuative del nuovo PRG, mentre per i locali commerciali di piano terra secondo la progettazione esecutiva. La misurazione del piano interrato sarà effettuata al netto della rampa e delle corsie di manovra e ciascun box auto non dovrà essere inferiore a mq. 20 e non superiore a mq. 30 misurato al netto delle mura-
ture. La misurazione dei locali di piano terra sarà effettua-

ta al netto del 50% delle murature perimetrali di confine con
altra unità immobiliare e al 100% delle murature esterne.

La misurazione degli appartamenti sarà effettuata al netto al
netto del 50% delle murature di confine con altre unità immo-
biliari ed al 100% delle compagnature esterne.

Articolo 3 *

Le rifiniture degli immobili e ricevorsi in permuta saranno
quelle di cui alla relazione tecnica che al presente atto
viene allegata sub. "B" per farne parte integrante e sostan-
ziale. ~~28/5~~

Articolo 4

Alla data del rogito notarile del suolo, i promessi vendito-
ri, delle risultanze oggetto della presente permuta, nella
qualità in atti, quietanzerà ai promessi acquirenti l'avvenu-
to versamento dell'intera somma a corrispettivo dell'acquisto
delle unità immobiliari di cui al precedente articolo 2).

Articolo 5

L'atto pubblico di compravendita relativo al lotto edificando
promesso sarà rogato dal Notaio dott.ssa Francesca Lorusso di
Bisceglie, a richiesta della parte venditrice Valente *Nicola*
e Sasso Bartolomeo, una volta ottenuti i certificati di
abitabilità e usabilità da parte delle competenti autorità
comunali.

Articolo 6

Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e di-

pendenti andranno a carico della parte che figurerà acquiren-
te. Ai beni permutati le parti riconoscono egual valore (non
dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio).

Articolo 7

Si conviene, a carico della parte inadempiente, una penale di
euro 100.000,00 (euro centomila) a titolo di risarcimento
danni, in tale misura fin da ora d'accordo liquidati e tran-
satti, oltre le spese del presente atto, le spese per la e-
ventuale registrazione anche tardiva del presente atto e con-
seguenti penalità, salvi i danni diversi.

Articolo 8

Il presente preliminare di permuta è sottoposto alla seguente
condizione risolutiva: che tutta la superficie dei terreni in
oggetto siano destinati entro e non oltre il termine di cin-
que anni dalla sottoscrizione della presente scrittura, a
scopo edificatorio. Se ciò non dovesse verificarsi entro det-
to termine, il presente preliminare potrà essere prorogato di
altri due anni, oltre i quali si intenderà risolto ipso iure
et ipso facto, senza che nessuna delle parti possa avere nul-
la a pretendere.

Articolo 9

La presente permuta si realizzerà a mezzo delle seguenti mo-
dalità:

a) - entro sei mesi dalla approvazione del nuovo PRG, l'impre-
sa si impegna a presentare per l'approvazione, presso il Co-

mune di Bisceglie il progetto esecutivo;

b) - entro tre mesi dalla data di comunicazione comunale dell'avvenuta approvazione del progetto esecutivo allegato al permesso di costruire, la parte venditrice dovrà individuare insindacabilmente, le unità immobiliari che dovranno essere trasferite a titolo di permuta, in suo favore;

c) - entro i tre mesi successivi, le parti procederanno alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento del suolo di proprietà della parte venditrice, in favore della impresa e contestualmente:

-- a garanzia di tutti gli adempimenti contrattuali, l'impresa al momento della stipula .

-- dovranno essere sottoscritti i preliminari di vendita relativi alle unità immobiliari scelte dalla parte venditrice del presente atto, che dovrà contenere le seguenti clausole:

1. i beni dovranno essere venduti liberi da qualsiasi peso, onere reale e pregiudizio di qualsiasi specie;

2. il prezzo della promessa di vendita (riferito alle rendite catastali) dovrà risultare integralmente quietanzato, con contestuale emissione di fattura;

3. la consegna degli immobili a realizzarsi dovrà essere entro il termine di 24 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire completi di certificato di abitabilità e/o agibilità, rilasciato dal competente ufficio amministrativo, escluso quello causato da causa di forza maggiore;

Alfredo Bello
di
Matteo Sorzio

Per delega di Matteo Sorzio

Matteo Sorzio

Matteo Sorzio

Barbara Sorzio

4. obbligo di inserire il regolamento di condominio, redatto da un tecnico di fiducia della impresa, in ogni atto di trasferimento relativo agli immobili a realizzarsi sul suolo in oggetto;

5. gli immobili di nuova costruzione dovranno essere trasferiti completi e rifiniti muniti di certificato di abitabilità e/o agibilità;

6. facoltà per la parte venditrice del presente atto di nominare uno o più terzi per l'acquisto del bene di cui al redigendo preliminare sino alla data della stipula dell'atto definitivo di vendita dei beni a realizzarsi promessi in vendita.

Articolo 10

Spese, imposte e tasse del presente atto in caso di registrazione dello stesso saranno a carico della parte inadempiente che, a causa del suo comportamento, l'avrà resa necessaria.

Letto, confermato ed accettato in ogni sua parte viene sottoscritto in Bisceglie, trenta dicembre duemilacinque.

Vicario Bebo. per delega d. n. d. l. g. e.

La parte compratore

La parte venditore

La parte compratore

La parte venditore

La parte compratore

La parte venditore

In deroga al preliminare di permuta sottoscritto in data 30.12.2005, si apportano le seguenti modifiche:

- all'art.2 si sostituisce il comma da "A fronte" a "spettanza" con il presente:
" A fronte del trasferimento di cui al precedente art.1 il signor Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, ad egual titolo di permuta, si obbligano di cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalgano della predetta clausola per persona da nominare) ai sigg. La Notte Angela, La Notte Francesco, La Notte Mauro, La Notte Sergio che, a tal titolo promette e si obbliga ad acquistare, per sé o persona da nominare in misura pari alla proprietà da essa posseduta:

immobili per una volumetria complessiva pari al 100 del volume riveniente dalla superficie del suolo oggetto di permuta secondo il P.R.G. in corso di approvazione presso le autorità comunali, nonché il 100 della superficie che non esprime cubatura (quali box, sottotetti, lastrici solari ecc.) che eventualmente si andrà a realizzare in pertinenza alla cubatura di propria spettanza. Assicurando a favore dei sigg. La Notte Angela, La Notte Francesco, La Notte Mauro, La Notte Sergio, non meno di quanto esprimono la tipologia di immobili e box di pertinenza, che in copia qui si allega sotto la lettera C."; Precisando, che il 20% suindicato, sarà al netto di eventuali volumetrie, da cedere al Comune di Biscuglie.

Nonché si modifica l'intero articolo 6, con il seguente

"Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e dipendenti quale la rivalutazione del suolo e relativa perizia e imposte da pagare andranno a carico dell'impresa sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo. Ai beni permutati le parti riconoscono egual valore (non dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio)."

Letto, approvato e confermato, come da copia ricevuta a mezzo fax o posta elettronica, nel contempo io sottoscritta La Notte Angela, DELEGO ED AUTORIZZO il sig. Baldini Vincenzo, nato a Biscuglie il 29 agosto 1962, ivi residente, a firmare l'originale.
Torino, li 11/06/08

La Notte Angela

Valente Nicola
Sasso Bartolomeo

In deroga al preliminare di permuta sottoscritto in data 30.12.2005, si apportano le seguenti modifiche:

- all'art.2 si sostituisce il comma da "A fronte" a "spettanza" con il presente:
" A fronte del trasferimento di cui al precedente art.1 il signor Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, ad egual titolo di permuta, si obbligano di cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalgano della predetta clausola per persona da nominare) ai sigg. La Notte Angela, La Notte Francesco, La Notte Mauro, La Notte Sergio che, a tal titolo promette e si obbliga ad acquistare, per sè o persona da nominare in misura pari alla

proprietà da essa posseduta:
immobili per una volumetria complessiva pari al ~~■~~ del volume riveniente dalla superficie del suolo oggetto di permuta secondo il P.R.G. in corso di approvazione presso le autorità comunali, nonché il ~~■~~ della superficie che non esprime cubatura (quali box, sottotetti, lastrici solari ecc.) che eventualmente si andrà a realizzare in pertinenza alla cubatura di propria spettanza.
Assicurando a favore dei sigg. La Notte Angela, La Notte Francesco, La Notte Mauro, La Notte Sergio, non meno di quanto esprimono la tipologia di immobili e box di pertinenza, che in copia qui si allega sotto la lettera C."; Precisando, che il ~~■~~ suindicato, sarà al netto di eventuali volumetrie, da cedere al Comune di Biscegl.

Nonché si modifica l'intero articolo 6, con il seguente

"Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e dipendenti quale la rivalutazione del suolo e relativa perizia e imposte da pagare andranno a carico dell'impresa sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo. Ai beni permutati le parti riconoscono egual valore (non dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio)."

Bisceglie

25 GIU. 2008

LA NOTTE ANGELA - Mauro Ballo
LA NOTTE FRANCESCO - La Notte Francesco
LA NOTTE MAURO - La Notte Mauro
LA NOTTE SERGIO - La Notte Sergio
VALENTE NICOLA - Valente Nicola
SASSO BARTOLO - Sasso Bartolomeo

Il sottoscritto: VALENTE NICOLA, nato a Bari il dì 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59, confirmatario del preliminare di cui innanzi, nomina quale unico esecutore dello stesso il sig. SASSO BARTOLOMEO, nato a Trani il dì 8 maggio 1968, domiciliato a Bisceglie in Carrara Salsello n.62, che accetta, premettendo che: in data 30 dicembre 2005, hanno sottoscritto un preliminare di permuta, con i signori: LA NOTTE ANGELA, nata a Bisceglie il 29 giugno 1935, LA NOTTE FRANCESCO, nato a Bisceglie il 28 settembre 1933, LA NOTTE MAURO, nato a Bisceglie il 26 agosto 1956 e LA NOTTE SERGIO, nato a Bisceglie il 9 maggio 1959, e una modifica dello stesso, in data 25 giugno 2088, inerente a suoli siti in Bisceglie a Via Cav. V. Misino della estensione di: a.12.78 LA NOTTE ANGELA, in cat. al foglio 10, partt.1332, 2057 e 2063; di a.12.78 LA NOTTE FRANCESCO, in cat. al foglio 10, partt.1331, 2058 e 2064; di a.10.67, LA NOTTE MAURO, in cat.al fol.10,partt. 2141, 2062, 2068, 203, 1293 e 632; di a.10.66 LA NOTTE SERGIO in cat. al foglio 10, part.2140.

Sollevando lo stesso VALENTE NICOLA, da ogni obbligo e onere derivante dallo stesso.

Bisceglie, lì

10 dicembre 2012

VALENTE NICOLA



Per accettazione, SASSO BARTOLOMEO



LA NOTTE ANGELA, nata a Bisceglie il 29 giugno 1935, residente in Torino alla Via Rieti n.39, per quanto di sua spettanza:

-Accetta la cessione del preliminare che precede dal signor VALENTE NICOLA, al signor SASSO BARTOLOMEO;

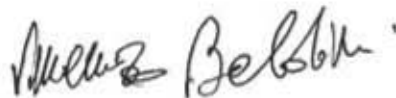
-proroga la scadenza del preliminare che precede di un ulteriore anno, a partire dalla data odierna; *Woe 23/01/2014*

- modifica l'integrazione sottoscritta in data 25 giugno 2008 allegata al citato preliminare di permuta, nel modo seguente: si sostituisce il comma da ``- all'art.2'' a ``Comune di Bisceglie'', con il seguente ``-a fronte del trasferimento il sig. SASSO BARTOLOMEO, si obbliga di cedere e trasferire o far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalga della clausola per società da nominare, alla signora LA NOTTE ANGELA, che a tal titolo promette e si obbliga a ricevere a titolo di permuta, per se o per persona da nominare,  appartamenti di mq. come da pianta, piano tipo, alloggio A1 e A2, che sottoscritta qui si allega sotto la lettera ``A'' e due box di mq. circa;''

Letto, approvato e confermato come da copia ricevuta a mezzo fax o posta elettronica, la sottoscritta LA NOTTE ANGELA, delega ed autorizza il signor BALDINI VINCENZO, nato a Bisceglie il 29.8.1963, ivi residente, a firmare l'originale.

Bisceglie, lì 23 GEN 2013

BALDINI VINCENZO, per delega



Per accettazione, ratifica e conferma (SASSO BARTOLOMEO)

LA NOTTE MAURO, nato a Bisceglie il 26 agosto 1956, domiciliato a Bisceglie, in Via San Martino n.63; e LA NOTTE SERGIO, nato a Bisceglie il 9 maggio 1959, domiciliato a Bisceglie, in Via degli Ortolani n. 6, per quanto di loro spettanza:

Accettano la cessione del preliminare che precede dal signor VALENTE NICOLA, al signor SASSO BARTOLOMEO;

Prorogano la scadenza del preliminare stesso di un ulteriore anno, a partire dalla data odierna; ?

- modificano l'integrazione sottoscritta in data 25 giugno 2008 allegata al citato preliminare di permuta, nel modo seguente: si sostituisce il comma da "- all'art.2" a "Comune di Bisceglie", con il seguente "-a fronte del trasferimento il sig. SASSO BARTOLOMEO, si obbliga di cedere e trasferire o far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalga della clausola per società da nominare, ai signori LA NOTTE MAURO e LA NOTTE SERGIO, che a tal titolo promettono e si obbligano a ricevere, a titolo di permuta, per se o per persona da nominare, appartamenti di mq. come da pianta, piano tipo, alloggio A1 o A2, che sottoscritta qui si allega sotto la lettera "A" e box auto;"

Bisceglie, lì

LA NOTTE MAURO

LA NOTTE SERGIO

Per accettazione, ratifica e conferma.

SASSO BARTOLOMEO

Co/PA

e)

PRELIMINARE DI PERMUTA

Tra :

- **LA NOTTE ANTONIA**, nata a Bisceglie il 2 gennaio 1925, domiciliata a Torino, in Via Verga n.18, casalinga, c.f.LNTNTN25A42A883V, la quale dichiara di essere vedova;
- da una parte, e
- **VALENTE NICOLA**, imprenditore, nato a Bari il di 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59, c.f.VLNNCL64C11A662R; e **SASSO BARTOLOMEO**, impiegato, nato a Trani l'8 maggio 1968, domiciliato a Bisceglie in Carrara Salsello n.62, c.f.SSSBTL68E08L328c; dall'altra

PREMESSO

- che la sig.La Notte Antonia, è proprietaria come in avanti descritto del seguente terreno sito in Bisceglie, alla Via Cav.V.zo Misino (già Via Pasubio), e precisamente:
 - del terreno esteso are quattro (a.4.00), confinante con La Notte Mauro, Di Pierro Pasqua, La Notte Carmela, Ferrovie dello Stato, Salvo altri; Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10, particelle 2061 e 2067;
- Che il suddetto terreno così come evidenziato in giallo nella planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", è attualmente destinato dal vigente PRG a zona di rispetto ferroviario, scalo merci. In previsione della variazione del PRG, dalla attuale destinazione, a quella di suolo edificabile.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

La sig.La Notte Antonia, si obbliga a cedere e trasferire a titolo di permuta ai sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, che a tal titolo accettano e si obbligano ad acquistare per sé e/o società da nominare sino all'atto definitivo di trasferimento, l'immobile sito in Bisceglie in premessa descritto, descrizione che qui si abbia come integralmente ripetuta e trascritta. Quanto in oggetto è pervenuto alla suddetta signora: La Notte Antonia, in virtù di atto di divisione a rogito del notaio Francesca Lorusso, di Bisceglie, del 17.10.1997, registrata a Trani il 3.11.1997 al n.2269 Serie IV, e trascritta a Trani il 6.11.1997 al n.18279/14089. La parte venditrice del suolo sudescritto, dichiara e garantisce che lo stesso è di sua piena proprietà e disponibilità e che lo stesso è libero da qualsiasi peso, canone, servitù onere apparente o non apparente, privilegio o trascrizione o iscrizione pregiudizievole e che non è stato asservito in precedenza ad alcuna attività edificatoria per cui conserva integra la volumetria realizzabile. Quanto innanzi descritto viene trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come la parte venditrice lo possiede ed ha il diritto di possederlo, con ogni adiacenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, usi, diritti, azioni e ragioni, così come pervenuto e posseduto. Il possesso materiale e giuridico del suolo promesso e conseguenti diritti, frutti ed oneri, verrà trasferito alla parte acquirente alla data della stipula.

Valente Nicola

Sasso Bartolomeo

Articolo 2

A fronte del trasferimento di cui al precedente art.1 il signor Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, ad equal titolo di permuta, si obbligano di cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalgano della predetta clausola per persona da nominare) alla signora La Notte Antonia, che, a tal titolo promette e si obbliga ad acquistare, per sé o persona da nominare in misura pari alla proprietà da essa posseduta:

N

immobili per una volumetria complessiva pari al ☐ del volume riveniente dalla superficie del suolo oggetto di permuta secondo il P.R.G. in corso di approvazione presso le autorità comunali, nonché il ☐ della superficie che non esprime cubatura (quali box, sottotetti, lastrici solari ecc.) che eventualmente si andrà a realizzare in pertinenza alla cubatura di propria spettanza.

Assicurando a favore della sig.La Notte Antonia, non meno di quanto esprima la tipologia di appartamento come da pianta qui allegata sub."C" di mq.75,15 e due box di pertinenza, di mq.15 cadauno, precisando che il ☐ suindicato sarà al netto di eventuali volumetrie, da cedere al Comune di Bisceglie, sempre assicurando a favore della signora La Notte Antonia, quanto suindicato.

L.

Articolo 3

1

Le rifiniture degli immobili e riceversi in permuta saranno quelle di cui alla relazione tecnica che al presente atto viene allegata sub. "B" per farne parte integrante e sostanziale.

Articolo 4

Alla data del rogito notarile del suolo, la promessa venditrice delle risultanze oggetto della presente permuta, nella qualità in atti, quietanzerà ai promessi acquirenti l'avvenuto versamento dell'intera somma a corrispettivo dell'acquisto delle unità immobiliari di cui al precedente articolo 2).

Articolo 5

L'atto pubblico di compravendita relativo al lotto edificando promesso sarà rogato dal Notaio dott.ssa Francesca Lorusso di Bisceglie, a richiesta della parte venditrice Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, una volta ottenuti i certificati di abitabilità e usabilità da parte delle competenti autorità comunali.

Articolo 6

Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e dipendenti quale la rivalutazione del suolo, relativa perizia e imposte inerenti la rivalutazione stessa, da pagare andranno a carico dell'impresa sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo. Ai beni permutati le parti riconoscono equal valore (non dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio).

Articolo 7

Si conviene, a carico della parte inadempiente, una penale di euro 10.000,00 (euro diecimila) a titolo di risarcimento danni, in tale misura fin da ora d'accordo liquidati e transatti, oltre le spese del presente atto, le spese per la eventuale registrazione anche tardiva del presente atto e conseguenti penalità salvi i danni diversi.

Articolo 8

Il presente preliminare di permuta è sottoposto alla seguente condizione risolutiva: che tutta la superficie dei terreni in oggetto siano destinati entro e non oltre il termine di due anni dalla sottoscrizione della presente scrittura, a scopo edificatorio. Se ciò non dovesse verificarsi entro detto termine, il presente preliminare potrà essere prorogato di altri due anni, oltre i quali si intenderà risolto ipso iure et ipso facto, senza che nessuna delle parti possa avere nulla a pretendere.

Articolo 9

La presente permuta si realizzerà a mezzo delle seguenti modalità

a) - entro sei mesi dalla approvazione del nuovo PRG, l'impresa si impegna a presentare per l'approvazione, presso il Comune di Bisceglie il progetto esecutivo;

b) entro tre mesi dalla data di comunicazione comunale dell'avvenuta approvazione del progetto esecutivo allegato al permesso di costruire, ciascuna parte venditrice dovrà individuare le unità immobiliari che saranno trasferite a titolo di permuta in suo favore. Il termine di tre mesi decorrerà dal momento in cui l'impresa avrà formulato a tutte le parti venditrici del suolo sui cui insistono gli immobili da costruire, e che hanno concluso un contratto preliminare di permuta con l'impresa anche con atti separati, una o più proposte dettagliate sugli immobili che potranno formare oggetto di trasferimento, con specifica indicazione delle porzioni attribuite complessivamente alle citate parti venditrici, nonché segnatamente ad ognuna di esse in proprietà esclusiva. La comunicazione della/e proposta/e dovrà avvenire a mezzo lettera raccomandata A.R., e avrà effetto, ai fini della decorrenza del termine sopra citato, dalla data di ricevimento. Qualora entro il predetto termine le parti venditrici non raggiungano un accordo sulla individuazione degli immobili, l'impresa procederà all'assegnazione degli stessi entro i successivi quindici giorni mediante procedura di estrazione, dandone adeguata pubblicità. Resta inteso che, sia la/e proposta/e relativa/e agli immobili da trasferire formulata dall'impresa, sia l'eventuale procedura di estrazione effettuata dalla medesima, devono assicurare che le porzioni immobiliari trasferite rispettino quanto indicato all'art. 2 del presente atto, tenendo in debito conto dei diversi valori che le citate porzioni immobiliari possono avere in relazione alle specifiche caratteristiche delle stesse, ed essere finalizzate ad assicurare l'equivalenza di valore delle porzioni immobiliari assegnate ad ognuna delle parti venditrici del terreno, sempre nel rispetto delle quote spettanti ad ognuna di esse in relazione alle rispettive proprietà del suolo che formano oggetto di trasferimento all'impresa

c) - entro i tre mesi successivi, le parti procederanno alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento del suolo di proprietà della parte venditrice, in favore della impresa e contestualmente:

-- a garanzia di tutti gli adempimenti contrattuali, l'impresa al momento della stipula.

-- dovranno essere sottoscritti i preliminari di vendita relativi alle unità immobiliari scelte dalla parte venditrice del presente atto, che dovrà contenere le seguenti clausole:

1. i beni dovranno essere venduti liberi da qualsiasi peso, onere reale e pregiudizio di qualsiasi specie;
2. il prezzo della promessa di vendita (riferito alle rendite catastali) dovrà risultare integralmente quietanzato, con contestuale emissione di fattura;
3. la consegna degli immobili a realizzarsi dovrà essere entro il termine di 24 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire completi di certificato di abitabilità e/o agibilità rilasciato dal competente ufficio amministrativo, escluso quello causato da causa di forza maggiore;
4. obbligo di inserire il regolamento di condominio, redatto da un tecnico di fiducia della impresa, in ogni atto di trasferimento relativo agli immobili a realizzarsi sul suolo in oggetto;
5. gli immobili di nuova costruzione dovranno essere trasferiti completi e rifiniti muniti di certificato di abitabilità e/o agibilità
6. facoltà per la parte venditrice del presente atto di nominare uno o più terzi per l'acquisto del bene di cui al redigendo preliminare sino alla data della stipula dell'atto definitivo di vendita dei beni a realizzarsi promessi in vendita.

Articolo 10

Spese, imposte e tasse del presente atto in caso di registrazione dello stesso saranno a carico della parte inadempiente che, a causa del suo comportamento, l'avrà resa necessaria.

Letto, confermato ed accettato in ogni sua parte viene sottoscritto, oggi in Torino il giorno 26/6/08

Bertolero Sono

La Vostra Antonia



Il sottoscritto: VALENTE NICOLA, nato a Bari il dì 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59, confirmatario del preliminare di cui innanzi, nomina quale unico esecutore dello stesso il sig. SASSO BARTOLOMEO, nato a Trani il dì 8 maggio 1968, domiciliato a Bisceglie in Carrara Salsello n.62, che accetta, premettendo che: in data 26 ⁽¹⁾ agosto 2008, hanno sottoscritto un preliminare di permuta, con la sig. LA NOTTE ANTONIA, nata a Bisceglie il 2 gennaio 1925, inerente a un suolo sito in Bisceglie a Via Cav. V. Misino di a.4.00, in cat. al foglio 10, part. 2061 e 2067.

Sollevando lo stesso VALENTE NICOLA, da ogni obbligo e onere derivante dallo stesso. *(1) del "agosto" obbl. "giugno";*

Bisceglie, lì *10 dicembre 2012*

VALENTE NICOLA *[firma]*

Per accettazione, SASSO BARTOLOMEO *[firma]*

DI PIERRO ROSA, nata a Torino il 7 gennaio 1959, residente in Torino alla Via Martino Anglesio n.32/A; DI PIERRO FRANCESCO, nato a Torino il 26 novembre 1984, residente in Rivalta di Torino a Via Boccaccio n.6/8; e DI PIERRO MIRIAM, nata a Torino il 15 ottobre 1991, residente in Rivalta di Torino a Via E.Fermi n.14, Rieti n.67, nella qualità di eredi di LA NOTTE ANTONIA, nata a Bisceglie il 2 gennaio 1925, deceduta in Torino il 11 febbraio 2009, accettano e subentrano nel preliminare di permuta sottoscritto dalla de cuius in data 26 giugno 2008 e per quanto di loro spettanza:

-Accettano la cessione del preliminare che precede dal signor VALENTE NICOLA, al signor SASSO BARTOLOMEO;

-prorogano la scadenza del preliminare stesso di un ulteriore anno, a partire dalla data odierna; e - sostituiscono l'articolo 2 del preliminare di permuta, dal comma "a fronte del trasferimento" a "quanto suindicato" con il seguente "a fronte del trasferimento il sig. SASSO BARTOLOMEO, si obbliga di cedere e trasferire o far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalga della clausola per società da nominare, ai signori DI PIERRO ROSA, per 2/4, DI PIERRO FRANCESCO e DI PIERRO MIRIAM, per i restanti 2/4, che a tal titolo promettono e si obbligano a ricevere a titolo di permuta, per loro o per persona da nominare, un appartamento di mq. [redacted] come da pianta, piano tipo, alloggio A1 o A2, che sottoscritta qui si allega sotto la lettera "A" e due box di mq. [redacted] circa;"

Letto, approvato e confermato in ogni sua parte viene sottoscritto, oggi in Torino il giorno

DI PIERRO ROSA

DI PIERRO FRANCESCO

DI PIERRO MIRIAM

Per accettazione, ratifica e conferma (SASSO BARTOLOMEO)

Bisceglie, 11

SASSO BARTOLOMEO

Bartolomeo Sasso

PRELIMINARE DI PERMUTA

Tra :

- DI PIERRO PASQUA, nata a Bisceglie il 25 settembre 1931, domiciliata a Milano, in Via Monte Generoso n.8/A, c.f.DPRPSQ31P65A883H, la quale dichiara di essere vedova; e LA NOTTE CARMELA, nata a Milano il 24 giugno 1966, domiciliata a Milano in Via Pacini Giovanni n.13, c.f.LNTCML66H64F205I, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni;

da una parte, e

- VALENTE Nicola, imprenditore, nato a Bari il dì 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59, c.f.VLNNCL64C11A6620; e SASSO BARTOLOMEO, impiegato, nato a ~~Trani~~ il dì 8 maggio 1968, domiciliato a Bisceglie in Carrara Salsello n.62, c.f.SSSBTL68E081328C; dall'altra

PREMESSO

- che le sig.re Di Pierro Pasqua e La Notte Carmela, sono proprietarie come in avanti descritto del seguente terreno sito in Bisceglie, alla Via Cav.V.zo Misino (già Via Pasubio), e precisamente:

- del terreno esteso are quattro (a.4.00), confinante con La Notte Antonia, La Notte Nicola, Ferrovie dello Stato, Salvo altri; Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10, part.2060 e 2066;

- che il suddetto terreno così come evidenziato in giallo nella planimetria che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", è attualmente destinato dal vigente PRG a zona di rispetto ferroviario, scalo merci.

- che in previsione della variazione del PRG è prevista la modifica dalla attuale destinazione a quella di suolo edificabile.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Le sig.re Di Pierro Pasqua e La Notte Carmela, si obbligano a cedere e trasferire a titolo di permuta ai sigg.ri Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, che a tal titolo accettano e si obbligano ad acquistare per sé e/o società da nominare sino all'atto definitivo di trasferimento, l'immobile sito in Bisceglie in premessa descritto, descrizione che qui si abbia come integralmente ripetuta e trascritta.

Quanto in oggetto è pervenuto alle suddette signore in virtù di: successione legittima di La Notte Mauro, dec.in Milano il 27.1.2004, denuncia n.939 del 13.5.2004 presentata presso l'Agenzia delle Entrate n.6 Milano. Le parti venditrici del suolo suddescritto, dichiarano e garantiscono che gli stessi sono di loro piena proprietà e disponibilità e che gli stessi sono liberi da qualsiasi peso, canone, servitù, onere apparente o non apparente, privilegio o trascrizione o iscrizione pregiudizievole e che non è stato asservito in precedenza ad alcuna attività edificatoria per cui conserva integra la vo-

d)

Valente Nicola
Sasso Bartolomeo

lometria realizzabile. Quanto innanzi descritto viene trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come le parti venditrici lo possiedono ed hanno il diritto di possederlo, con ogni adiacenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, usi, diritti, azioni e ragioni, così come pervenuto e posseduto. Il possesso materiale e giuridico dei suoli promessi e conseguenti diritti, frutti ed oneri, verranno trasferiti alla parte acquirente alla data della stipula.

Articolo 2

A fronte del trasferimento di cui al precedente art.1 il signor Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, ad equal titolo di permuta, si obbligano a cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalgano della predetta clausola per persona da nominare) alle signore Di Pierro Pasqua e La Notte Carmela, che a tal titolo promettono e si obbligano ad acquistare, per sé o persona da nominare in misura pari alla proprietà posseduta:

- immobili per una volumetria complessiva pari al ~~del~~ del volume riveniente dalla superficie del suolo oggetto di permuta secondo il P.R.G. in corso di approvazione presso le autorità comunali, nonché il ~~del~~ della superficie che non esprime cubatura (quali box, sottotetti, lastrici solari, ecc.) che eventualmente si andrà a realizzare in pertinenza alla cubatura di propria spettanza.

Si precisa che, ai fini della trasformazione della volumetria spettante in superficie, si considera l'altezza di interpiano per le residenze come stabilite dalle norme attuative del nuovo PRG, mentre per i locali commerciali di piano terra secondo la progettazione esecutiva. La misurazione del piano interrato sarà effettuata al netto della rampa e delle corsie di manovra e ciascun box auto non dovrà essere inferiore a mq. ~~del~~ e non superiore a mq. ~~del~~ misurato al netto delle murature. La misurazione dei locali di piano terra sarà effettuata al netto del 50% delle murature perimetrali di confine con altra unità immobiliare e al 100% delle murature esterne. La misurazione degli appartamenti sarà effettuata al netto al netto del 50% delle murature di confine con altre unità immobiliari ed al 100% delle compagnature esterne.

Articolo 3

Le rifiniture degli immobili e ricevorsi in permuta saranno quelle di cui alla relazione tecnica che al presente atto viene allegata sub. "B" per farne parte integrante e sostanziale.

Articolo 4

Alla data del rogito notarile del suolo, i promessi venditori delle risultanze oggetto della presente permuta, nella qualità in atti, quietanzeranno ai promessi acquirenti l'avvenuto versamento dell'intera somma a corrispettivo dell'acquisto

delle unità immobiliari di cui al precedente articolo 2.

Articolo 5

L'atto pubblico di compravendita relativo al lotto edificando promesso sarà rogato dal Notaio dott.ssa Francesca Lorusso di Bisceglie, a richiesta della parte venditrice Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, una volta ottenuti i certificati di abitabilità e usabilità da parte delle competenti autorità comunali.

Articolo 6

Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e dipendenti andranno a carico della parte che figurerà acquirente. Ai beni permutati le parti riconoscono egual valore (non dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio).

Articolo 7

Si conviene, a carico della parte inadempiente, una penale di euro 10.000,00 (euro diecimila) a titolo di risarcimento danni, in tale misura fin da ora d'accordo liquidati e transatti, oltre le spese del presente atto, le spese per la eventuale registrazione anche tardiva del presente atto e conseguenti penalità, salvi i danni diversi.

Articolo 8

Il presente preliminare di permuta è sottoposto alla seguente condizione risolutiva: che tutta la superficie dei terreni in oggetto siano destinati a scopo edificatorio entro e non oltre il termine di cinque anni dalla sottoscrizione della presente scrittura. Se ciò non dovesse verificarsi entro detto termine, il presente preliminare potrà essere prorogato di altri due anni su accordo delle parti, oltre i quali si intenderà risolto ipso iure et ipso facto, senza che nessuna delle parti possa avere nulla a pretendere.

Articolo 9

La presente permuta si realizzerà secondo le seguenti modalità:

- a) entro sei mesi dall'approvazione del nuovo PRG, l'impresa si impegna a presentare per l'approvazione, presso il Comune di Bisceglie il progetto esecutivo;
- b) entro tre mesi dalla data di comunicazione comunale dell'avvenuta approvazione del progetto esecutivo allegato al permesso di costruire, ciascuna parte venditrice dovrà individuare le unità immobiliari che saranno trasferite a titolo di permuta in suo favore. Il termine di tre mesi decorrerà dal momento in cui l'impresa avrà formulato a tutte le parti venditrici del suolo sui cui insistono gli immobili da costruire, e che hanno concluso un contratto preliminare di permuta con l'impresa anche con atti separati, una o più proposte dettagliate sugli immobili che potranno formare oggetto di trasferimento, con specifica indicazione delle porzioni attribuite complessivamente alle citate parti venditrici, nonchè segnatamente ad ognuna di esse in proprietà esclusiva. La comunicazione della/e proposta/e dovrà avvenire a mezzo

Valente Nicola
Sasso Bartolomeo
Bartolomeo Sasso

lettera raccomandata A.R., e avrà effetto, ai fini della decorrenza del termine sopra citato, dalla data di ricevimento. Qualora entro il predetto termine le parti venditrici non raggiungano un accordo sulla individuazione degli immobili, l'impresa procederà all'assegnazione degli stessi entro i successivi quindici giorni mediante procedura di estrazione, dandone adeguata pubblicità. Resta inteso che, sia la/e proposta/e relativa/e agli immobili da trasferire formulata dall'impresa, sia l'eventuale procedura di estrazione effettuata dalla medesima, devono

- assicurare che le porzioni immobiliari trasferite rispettino la percentuale indicata all'art. 2 del presente atto, tenendo in debito conto dei diversi valori che le citate porzioni immobiliari possono avere in relazione alle specifiche caratteristiche delle stesse, ed

- essere finalizzate ad assicurare l'equivalenza di valore delle porzioni immobiliari assegnate ad ognuna delle parti venditrici del terreno, sempre nel rispetto delle quote spettanti ad ognuna di esse in relazione alle rispettive proprietà del suolo che formano oggetto di trasferimento all'impresa.c) - entro i tre mesi successivi alla data di individuazione degli immobili come indicato al punto b) che precede, le parti procederanno alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento del suolo di proprietà della parte venditrice in favore della impresa e contestualmente, a garanzia di tutti gli adempimenti contrattuali, l'impresa, al momento della stipula del predetto atto, dovrà sottoscrivere con le parti venditrici del presente atto il preliminare di vendita relativo alle unità immobiliari scelte da queste ultime secondo la procedura di cui alla lettera b) che precede, preliminare che dovrà contenere le seguenti clausole:

1. i beni dovranno essere venduti liberi da qualsiasi peso, onere reale e pregiudizio di qualsiasi specie;
2. il prezzo della promessa di vendita (riferito alle rendite catastali) dovrà risultare integralmente quietanzato, con contestuale emissione di fattura;
3. la consegna degli immobili come sopra individuati dovrà essere effettuata entro il termine di 24 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire completi di certificato di abitabilità e/o agibilità, rilasciato dal competente ufficio amministrativo, fatto salvo il ritardo derivante da causa di forza maggiore;
4. obbligo di inserire il regolamento di condominio, redatto da un tecnico di fiducia della impresa, in ogni atto di trasferimento relativo agli immobili a realizzarsi sul suolo in oggetto;
5. gli immobili dovranno essere trasferiti completi e rifiniti come da relazione tecnica allegata sub. "B" al presente atto;
6. facoltà per la parte venditrice del presente atto di nomi-

nare uno o più terzi per l'acquisto del bene di cui al redigendo preliminare sino alla data della stipula dell'atto definitivo di vendita dei beni da realizzarsi, come sopra individuati.

Articolo 10

Spese, imposte e tasse del presente atto in caso di registrazione dello stesso saranno a carico della parte inadempiente che, a causa del suo comportamento, l'avrà resa necessaria.

Letto, confermato ed accettato in ogni sua parte viene sottoscritto in Bisceglie, ventiquattro gennaio duemilasei.

Vincenzo Bagnato per delega

Vincenzo

Bisceglie Sono

In deroga al preliminare di permuta sottoscritto in data 24.01.2006, si apportano le seguenti modifiche:

- all'art.2 si sostituisce il comma da "A fronte" a "spettanza" con il presente:
" A fronte del trasferimento di cui al precedente art.1 il signor Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, ad egual titolo di permuta, si obbligano di cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalgano della predetta clausola per persona da nominare) alle signore Di Pierro Pasqua e La Notte Carmela, che, a tal titolo promette e si obbliga ad acquistare, per sé o persona da nominare in misura pari alla proprietà da essa posseduta: immobili per una volumetria complessiva pari al ~~100~~ del volume riveniente dalla superficie del suolo oggetto di permuta secondo il P.R.G. in corso di approvazione presso le autorità comunali, nonché il ~~100~~ della superficie che non esprime cubatura (quali box, sottotetti, lastrici solari ecc.) che eventualmente si andrà a realizzare in pertinenza alla cubatura di propria spettanza. Assicurando a favore delle sig. Di Pierro Pasqua e La Notte Carmela, non meno di quanto esprima la tipologia di immobile e box di pertinenza, che in copia qui si allega sotto la lettera C." precisando, che il ~~100~~ suindicato, sarà al netto di eventuali volumetrie, da cedere al Comune di Bisceglie.

Alt. 2

Gen

Pat

Di Pierro Pasqua La Notte Carmela

Nonché si modifica l'intero articolo 6, con il seguente

"Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e dipendenti quale la rivalutazione del suolo e relativa perizia e imposte da pagare andranno a carico dell'impresa sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo. Ai beni permutati le parti riconoscono egual valore (non dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio)."

Letto, approvato e confermato, come da copia ricevuta a mezzo fax o posta elettronica, nel contempo noi sottoscritte Di Pierro Pasqua e La Notta Carmela, DELEGHIAMO ED AUTORIZZIAMO il sig. Baldini Vincenzo, nato a Bisceglie il 29 agosto 1963, ivi residente, a firmare l'originale.

Milano, 11

12 GIU 2008

D. Pierro Pasqua Le Notta Carmela

[Signature]

Vincenzo Baldini

Bisceglie Sarno

In deroga al preliminare di permuta sottoscritto in data 24.01.2006, si apportano le seguenti modifiche:

- all'art.2 si sostituisce il comma da "A fronte" a "spettanza" con il presente:
" A fronte del trasferimento di cui al precedente art.1 il signor Valente Nicola e Sasso Bartolomeo, ad egual titolo di permuta, si obbligano di cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalgano della predetta clausola per persona da nominare) alle signore Di Pierro Pasqua e La Notte Carmela, che, a tal titolo promette e si obbliga ad acquistare, per sè o persona da nominare in misura pari alla proprietà da essa posseduta: immobili per una volumetria complessiva pari al [] del volume riveniente dalla superficie del suolo oggetto di permuta secondo il P.R.G. in corso di approvazione presso le autorità comunali, nonché il [] della superficie che non esprime cubatura (quali box, sottotetti, lastrici solari ecc.) che eventualmente si andrà a realizzare in pertinenza alla cubatura di propria spettanza. Assicurando a favore delle sig. Di Pierro Pasqua e La Notte Carmela, non meno di quanto esprima la tipologia di immobile e box di pertinenza, che in copia qui si allega sotto la lettera C." ; precisando, che il [] suindicato, sarà al netto di eventualivolumetrie, da cedere al Comune di Bisceglie.

Att-2



Nonché si modifica l'intero articolo 6, con il seguente

"Le spese dei rispettivi atti pubblici di compravendita e dipendenti quale la rivalutazione del suolo e relativa perizia e imposte da pagare andranno a carico dell'impresa sigg. Valente Nicola e Sasso Bartolomeo. Ai beni permutati le parti riconoscono egual valore (non dovendosi così addivenire al pagamento di alcun conguaglio)."

Bisceglie 25 GIU 2008


Nicola Valente
Bartolomeo Sasso

Il sottoscritto: VALENTE NICOLA, nato a Bari il dì 11 marzo 1964, domiciliato a Trani in Via Caposele n.59, confirmatario del preliminare di cui innanzi, nomina quale unico esecutore dello stesso il sig. SASSO BARTOLOMEO, nato a Trani il dì 8 maggio 1968, domiciliato a Bisceglie in Carrara Salsello n.62, che accetta, premettendo che: in data 24 gennaio 2006, hanno sottoscritto un preliminare di permuta, con le sig. DI PIERRO PASQUA, nata a Bisceglie il 25 settembre 1931 e LA NOTTE CARMELA, nata a Milano il 24 giugno 1966, e una modifica dello stesso, in data 25 giugno 2088, inerente a un suolo sito in Bisceglie a Via Cav. V. Misino di a.4.00, in cat. al foglio 10, part. 2060 e 2066.

Sollevando lo stesso VALENTE NICOLA, da ogni obbligo e onere derivante dallo stesso.

Bisceglie, 11

VALENTE NICOLA

Per accettazione, SASSO BARTOLOMEO

DI PIERRO PASQUA, nata a Bisceglie il 25 settembre 1931 e LA NOTTE CARMELA, nata a Milano il 24 giugno 1966, entrambe residenti in Milano, per quanto di loro spettanza:

-accettano la cessione del preliminare che precede, dal signor VALENTE NICOLA, al signor SASSO BARTOLOMEO;

-prorogano la scadenza del preliminare che precede di un ulteriore anno, a partire dalla data odierna; *cioè 23/01/2014*

- modificano l'integrazione sottoscritta in data 25 giugno 2008 allegata al citato preliminare di permuta, nel modo seguente: si sostituisce il comma da ``- all'art.2'' a ``Comune di Bisceglie'', con il seguente ``-a fronte del trasferimento il sig. SASSO BARTOLOMEO, si obbliga di cedere e trasferire o far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalga della clausola per società da nominare, alle signore DI PIERRO PASQUA e LA NOTTE CARMELA, che a tal titolo promettono e si obbligano a ricevere a titolo di permuta, per loro o per persona da nominare, ~~un~~ appartamento di mq. ~~100~~ come da pianta, piano tipo, alloggio A3, che sottoscritta qui si allega sotto la lettera "A" e un box di mq. ~~100~~ circa;"

Letto, approvato e confermato come da copia ricevuta a mezzo fax o posta elettronica, le sottoscritte DI PIERRO PASQUA e LA NOTTE CARMELA, delegano ed autorizzano il signor BALDINI VINCENZO, nato a Bisceglie il 29.8.1963, ivi residente, a firmare l'originale.

Bisceglie, lì 23 GEN 2013

BALDINI VINCENZO, per delega

Vincenzo Baldini

Per accettazione, ratifica e conferma (SASSO BARTOLOMEO)

Bisceglie, lì 23 GEN 2013

SASSO BARTOLOMEO

Bartolomeo Sans

EDIL ROSSI s.r.l.

TITOLI DI PROPRIETA':

- 1) Rep/Racc.: n° 43218/4296 del 07/08/2002;
- 2) Rep/Racc.: n° 43503/4311 del 09/09/2002;
- 3) Rep/Racc.: n° 46310/4573 del 07/02/2003;
- 4) Rep/Racc.: n° 46311/4574 del 07/02/2003;
- 5) Rep/Racc.: n° 47861/4689 del 28/04/2003;
- 6) Rep/Racc.: n° 50409/4930 del 18/09/2003;
- 7) Rep/Racc.: n° 50466/4937 del 19/09/2003;
- 8) Rep/Racc.: n° 51177/5005 del 24/10/2003;
- 9) Rep/Racc.: n° 66129/7124 del 10/05/2006;
- 10) Rep/Racc.: n° 67444/7412 del 14/09/2006;
- 11) Rep/Racc.: n° 68811/8211 del 22/06/2007;
- 12) Rep/Racc.: n° 69755/8776 del 31/01/2008;
- 13) Rep/Racc.: n° 69865/8849 del 20/02/2008;
- 14) Preliminare di Permuta: Edil Rossi s.r.l. c/germane Cassanelli del 08/10/2013



Repertorio n. 43218

Raccolta n. 4296 -

209

REGISTRATO A TRANI

Il 23-8-2002

N. 2112 serie IV

pagate € 1.758,00

di cui € 258,22

altro Erario

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue il giorno sette del mese di agosto

(7 agosto 2002)

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL-ROSSI S.r.l." a

Via Pasubio civici 27-29;

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in

Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto

di Trani, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i com-

parenti rinunziato d'accordo fra loro e con il mio consenso--

sono comparsi i signori--

- DI MOLFETTA PANTALEO, nato a Bisceglie il 21 marzo 1954,

domiciliato a Bisceglie, in Via S.Andrea n. 108/28, commer-

ciante, codice fiscale DMLPTL54C21A883R, il quale dichiara di

essere coniugato in regime di separazione dei beni;--

- ROSSI Cav. VINCENZO, imprenditore edile, nato a Bisceglie

il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale

interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società

"EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio

n. 27-29, iscritta al n.4588 del Registro delle Imprese di

Bari, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato,

codice fiscale 02526720723, avente i poteri per quest'atto in

virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge;--

[Handwritten signature]



I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:-----

Art. 1 - Il signor **DI MOLFETTA PANTALEO**, con ogni più ampia garanzia di legge, vende alla società **EDIL - ROSSI S.r.l.**, che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista in proprietà piena ed esclusiva, il seguente immobile:-----

- comprensorio di fabbriche di pianterreno già adibita a fabbrica di ghiaccio, sito in Bisceglie alla Via Isonzo civico cinquantotto, composto di un locale di metri otto e centimetri venti per metri diciannove e centimetri cinquanta circa, di un piccolo studio di una cabina elettrica, di una cella frigorifera, di un altro piccolo vano terraneo e di un cortile; nei confini con detta Via, con carrara privata e con proprietà della società "Di Molfetta Pantaleo S.n.c.", salvo altri o migliori confini.⁽¹⁾-----

Nel Catasto del Comune di Bisceglie risulta:-----

nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 213 sub. 1, via Isonzo n.58, piano T, categoria C/2, classe 5, mq. 183, Rendita euro 482,01;-----

nel N.C.T. al foglio 10 particella 1213, are 2.50, ente urbano.-----

- Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per atto di vendita a rogito del notaio Ivo Bonito di Bisceglie in data 14 maggio 1976, trascritto a Trani il 25 maggio 1976 al



numero 8540.-----

- Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, il signor Di Molfetta Pantaleo, da me Notaio ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta:-----

-- Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.-----

- Ai sensi e per gli effetti della Legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile urbano oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.-----

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.-----

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e

si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei
titoli di provenienza.-----

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra
le parti convenuto ed accettato ^{ca'} in complessive euro 150.000,00

(Centocinquanta Euro / 100) -----, somma che la parte ven-
ditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto, nei termini
di legge, dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa
ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con e-
spressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.-----

Art. 5 - La Parte acquirente ottiene oggi stesso il possesso
giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno
a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onero-
si dell'acquisto.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e consequenziali sono a
carico della società acquirente la quale, chiede di poter u-
sfruire delle agevolazioni previste dall'art. 33, comma 3,
della legge 23 dicembre 2000 n. 388 (imposta di registro al-
l'1% e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa), di-
chiarando:-----

a) che quanto acquistato è compreso in area soggetta a piano
urbanistico particolareggiato;-----

b) che quanto acquistato con il presente atto è funzionale
alla utilizzazione edificabile dell'area stessa;-----

e per quanto possa occorrere dichiara pure di essere già pro-
prietario di altri suoli e fabbricati confinanti, appartenen-

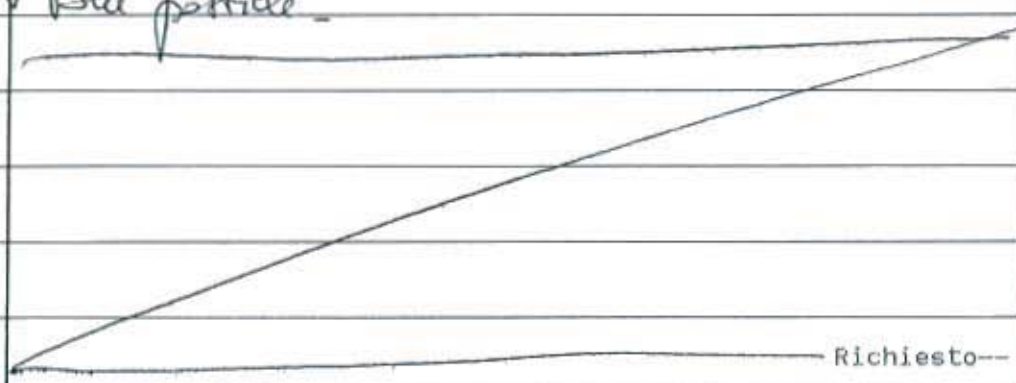


211

te alla stessa area soggetta a Piano Urbanistico Particolarizzato.

(1) Adde' della superficie reale complessiva
fu esposto e misurato su 324'

(2) Adde' a corpo e non a misura e comunque
per quanto risultare la reale consistenza".
Due partite.



Richiesto---

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato
lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.---

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio
pugno, occupa quattro facciate e quanto della quinta fin qui
di due fogli.---

Proceduto
Proceduto



FORMALITA' ESEGUITA

A TreniIL 27 agosto 2002N. 17456

D'ORDINE E

N. 12027

PARTICOLARE

SPECIFICA

Bollo € 20,66Scritturato € 5,00Repertorio € 0,50Onorario € 30,00Tassa Archivio € 30,00R.G.T. € ---TOTALE € 155,16

Handwritten signature: *Chapman*



Repertorio n. 43503

COMPRAVENDITA

raccolta n. 4311

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue il giorno nove del mese di settembre

(9 settembre 2002)

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL-ROSSI S.r.l." a Via Pasubio civici 27-29;

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i com-

parenti rinunziato d'accordo fra loro e con il mio consenso—

sono comparsi i signori—

— DI MOLFETTA PANTALEO, nato a Bisceglie il 21 marzo 1954, domiciliato a Bisceglie, in Via S.Andrea n. 108/28, commerciante, codice fiscale DMLPTL54C21A883R, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;—

— VALENTE LUCIA, nata a Bisceglie il 14 marzo 1923, domiciliata a Bisceglie, in Via Vittorio Veneto n. 69/2, casalinga, codice fiscale VLNLCU23C54A883I, la quale dichiara di essere vedova;—

— DI MOLFETTA MARTA, nata a Bisceglie il 21 maggio 1949, domiciliata a Bisceglie, in Viale Bruni n. 9, impiegata, codice fiscale DMLMRT49E61A883Z, la quale dichiara di essere nubile;

— ROSSI Cav. VINCENZO, imprenditore edile, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio n. 27-29, iscritta al n.4588 del Registro delle Imprese di Bari, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, codice fiscale 02526720723, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge;—

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:—

Art. 1 - I signori DI MOLFETTA PANTALEO, DI MOLFETTA MARTA e VALENTE LUCIA, ciascuno per i propri diritti e nel solido fra loro, con ogni più ampia garanzia di legge, vendono alla società "EDIL ROSSI S.r.l.", che, come innanzi rappresentata, accetta ed acquista, i loro diritti pari ad un mezzo indistinto ed indiviso del seguente immobile:—

— frantoio oleario sito in Bisceglie con accesso da Via Isonzo civico ottantadue, composto da un comprensorio di fabbriche di diverso spessore coperto da manto di tegole e grossa armatura in legno, in pessimo stato, composto di otto vani e cantina alla quale si accede attraverso una botola e scala di legno, ed uno spiazzale per una estensione complessiva tra coperto e scoperto di circa mq. 1.307,82; nei confini con Via Isonzo, con proprietà eredi Losapio e con proprietà eredi Ricchiuti, salvo altri o migliori confini.—

2

45

REGISTRATO A TRANI

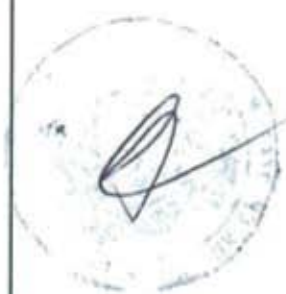
II 30-8-2002

N. 284 serie IV

pagate € 2258,22

di cui € 258,22

altro Erario



Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10, particella graffata 213 sub. 2 e particella 668, via Isonzo n. 58, piano T-S1, categoria D/1, rendita euro 5.329,84;-----

nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 213, are 11.97, ente urbano.-----

- Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per atto di cessione a mio rogito del 28 giugno 1999, registrato a Trani il 19 luglio 1999 al n. 1877/IV, trascritto a Trani il 17 luglio 1999 ai nn. 14565/10415.-----

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, i signori Di Molfetta Pantaleo, Di Molfetta Marta e Valente Lucia, da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano:--

- Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.-----

- Ai sensi e per gli effetti della legge 26 giugno 1990 n.165, che il reddito fondiario dell'immobile urbano oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.-----

Art. 2 - La parte alienante, garantisce la piena proprietà di quanto ceduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.-----

Art. 3 - Quanto ceduto viene trasferito ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.-----

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessive Euro 200,000,00 (duecento mila Interi Lire) -----, somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto, nei termini di legge, dalla società acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.-----

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società acquirente la quale, chiede di poter usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 33, comma 3,



FORMALITA' ESEGUITA

A Treni

IL 11 ottobre 2002

N. 20183

D'ORDINE E

N. 146PS

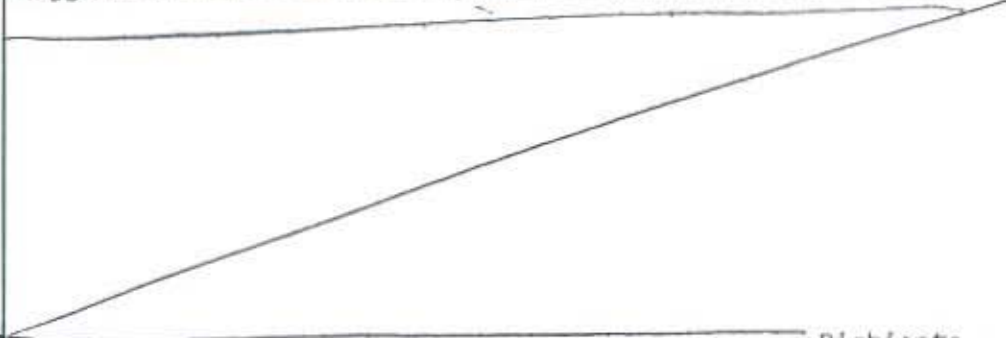
PARTICOLARE

della legge 23 dicembre 2000 n. 388 (imposta di registro al-
l'1% e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa), di-
chiarando:

a) che quanto acquistato è compreso in area soggetta a piano
urbanistico particolareggiato;

b) che quanto acquistato con il presente atto è funzionale
alla utilizzazione edificabile dell'area stessa;

e per quanto possa occorrere dichiara pure di essere già pro-
prietario di altri suoli e fabbricati confinanti, appartenen-
te alla stessa area soggetta a Piano Urbanistico Particola-
reggiato.



Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato
lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio
pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un
foglio.

SPECIFICA

Bollo € 20,66

Scritturato € 6,02

Repertorio € 9,50

Onorario € 418,00

Tassa Archivio € 41,80

R.G.T. €

TOTALE € 486,96

Francesco Di Molfetta **REGGIO**

Paulella Di Molfetta

Valente Lucia

S. Molfetta Mente

Francesco Di Molfetta



[Signature]

Copia conforme all'originale riprodotta su
che si rilascia per uso

Bisceglie, 25 SET. 2013

Tafero
alla perla





Repertorio n. 46310

Raccolta n. 4573 -

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno sette del mese di febbraio

(7 febbraio 2003)

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL-ROSSI S.r.l." a Via Pasubio civici 27-29;

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani, con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti rinunciato d'accordo fra loro e con il mio consenso

sono comparsi i signori

- ROSSI Cav. VINCENZO, imprenditore edile, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "EDIL-ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio n. 27-29, iscritta al n.4588 del Registro delle Imprese di Bari, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, codice fiscale 02526720723, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge;

- RICCHIUTI ANTONIA, nata a Bisceglie il 18 giugno 1916, domiciliata a Bisceglie in Via Manzoni n. 24, pensionata, codice fiscale RCCNTN16H58A883G, la quale dichiara di essere vedova.

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - La signora RICCHIUTI ANTONIA, con ogni più ampia garanzia di legge, vende alla società "EDIL ROSSI S.r.l.", che, come innanzi rappresentata, accetta ed acquista in proprietà piena ed esclusiva, i seguenti immobili:

a) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di circa metri quadrati cinquecentocinquantuno (mq. 551); nei confini con proprietà EDIL ROSSI S.r.l., con proprietà Ricchiuti Luisa, con proprietà IMECA S.r.l. e con FF.SS., salvo altri.

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 1427, are 5.35, vigneto di 1°, R.D.Euro 9,67 R.A. Euro 4,42.-

b) fabbricato sito in Bisceglie costituito da numero due vani di piano terra della superficie complessiva di circa mq. 34, avente accesso da Via Isonzo civico numero 104, interno cinque; nei confini con proprietà EDIL ROSSI S.r.l., con la particella 1427 descritta al precedente punto a), con proprietà lamantea, con proprietà Ricchiuti Lucia, con FF.SS., salvo altri.

Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 212 sub. 6, Via Isonzo n. 66, piano T, interno 5, categoria C/2, classe 7, mq. 30, rendita euro 108,46.

Si precisa che la signora Ricchiuti Antonia, con il presente

67

3

REGISTRATO A TRANI

il 24/02/03

N. 453 serie IV

pagate € 1.508,22

di cui € 258,22

altro Erario



atto, ha inteso vendere tutto ciò di sua proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso od eccettuato, anche se qui non menzionato.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per successione in morte di Ricchiuti Mauro Sergio, deceduto a Bisceglie il 18 gennaio 1980, regolata da testamento pubblico per notar Giovanni Didonna di Bisceglie del 19 gennaio 1973, pubblicato con verbale a rogito del medesimo notaio Didonna il 6 febbraio 1980, denuncia n. 9 vol. 202 del 10 giugno 1980 - Ufficio del registro di Trani.

- Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, la signora Ricchiuti Antonia, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta:

— Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47:

— che le opere relative fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;

— che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 16 gennaio 2003, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

- Ai sensi e per gli effetti della legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile urbano oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessive euro 125.000,00
(centoventiseimila e cinquecento) (centoventiseimila e cinquecento)

, somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto, nei termini di legge, dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi an-



dranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.

Art. 6 - Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società acquirente la quale, chiede di poter usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388 (imposta di registro all'1% e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa), dichiarando:

a) che quanto acquistato è compreso in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato tutt'oggi in vigore;

b) che quanto acquistato con il presente atto è funzionale alla utilizzazione edificabile dell'area stessa.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

1) Delo "sulla sede della società Edip-Ross S.r.l." e via Porubio civico 24-2P: Adde "della via Mazzini n. 24, al primo piano, nell'abitazione della signora Richiesta Antonio che risulta: Una postella con Trechi per la cancellata

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano. Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un foglio.

Richiesti intanto

Richiesti intanto

[Signature]



FORMALITA' ESEGUITA

A Tremi

IL 1° MARZO 2003

N. 4154

D'ORDINE E

N. 3352

PARTICOLARE

SPECIFICA

Bollo € 2,66

Scritturato € 6,00

Repertorio € 2,50

Onorario € 353,00

Tassa Archivio € 35,30

R.G.T. € —

TOTALE € 415,46

[Signature]



Allegato "D" del obbo 28.11.46310 e loc. 4513



CITTÀ DI BISCEGLIE

CODICE POSTALE 70052

RIPARTIZIONE TECNICA

IL DIRIGENTE



Vista l'istanza a nome di Ricchiuti Antonia intesa ad ottenere il rilascio di un certificato urbanistico riguardante un suolo riportato in catasto al Fg. 10/D p.lle 1427-212 ;--

Visti gli atti di questo Ufficio:

CERTIFICA

Il suolo di cui sopra è destinato dal PRG come segue :
la p.lla 212:

- quota parte ad allargamento strada pubblica;--
-quota parte ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA).--
-quota parte a zona di completamento B2 (art. 32 e 34 NTA);-
la p.lla 1427:
-quota parte ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA).--
-quota parte a zona di completamento B2 (art. 32 e 34 NTA);-

Art. 32 - Zona omogenea B : Norme generali.

Comprende, secondo l'art. 2 del D. L. 2-4-1968, il centro già edificato od in via di completamento.

L'edificazione potrà avvenire per concessione diretta di licenza di costruzione se trattasi di lotto intercluso tra edifici di recente costruzione o di lotto di completamento di una maglia di P. R. già urbanizzata ma incompleta, condizione che il progettista illustrerà alla Commissione Edilizia in apposita planimetria catastale e con fotografie.

Sono consentite trasformazioni mediante demolizione e ricostruzione per singoli edifici interclusi tra edifici analoghi da sostituire, secondo l'art. 7 del D.L. 2-4-1968 e cioè con densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq, od al massimo, al 70% della densità preesistente; per l'altezza massima, la superficie coperta e le distanze, varranno gli indici della tipologia prevista nella zona.

Per lotti adiacenti a suoli liberi e per maglie non ancora interessate dalla edificazione o dalla sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765, per cubature che superino l'indice di 3 mc/mq, la concessione della licenza di costruzione è subordinata all'approvazione del P. P. o di un progetto di lottizzazione, contenente la soluzione planovolumetrica, esteso all'intera zona, da convenzionare con atto pubblico tra il Comune ed i proprietari, secondo lo schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione.

Comunque, fermo restando in ogni caso il rispetto del sesto comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, si prescrive per le aree libere superiori a 2000 mq. il ricorso alla lottizzazione convenzionata o piano - quadro da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge n. 765 del 6-8-67 nonché al P. P. da ulteriori norme di legge.

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B va subordinata all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri, come quota parte, per il reperimento è la realizzazione - in altre zone del P. F. - delle opere di urbanizzazioni secondarie, nonché inerenti al potenziamento e miglioramento delle opere di urbanizzazioni primarie.

Distanze ed indici diversi da quelli fissati dal Piano Regolatore potranno essere autorizzati, subordinatamente alla redazione di idonei studi o piani particolareggiati, sulla base di quanto indicato nella circolare n. 344 in data 4-5-1972 dell'Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia.

I suoli oggetto di una lottizzazione devono essere continui e confinanti tra loro.

Se all'interno delle maglie di P.R.G. esistono già strade pubbliche, non riportate nel Piano perché di secondaria importanza, il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pubblica interna alla maglia, e potrà quindi riguardare una superficie, di estensione anche inferiore o superiore ai limiti suddetti, limitata da tali strade e dai confini della maglia.

Qualora vengano proposte invece nuove strade pubbliche all'interno di una maglia, occorrerà rispettare i suddetti limiti.

Nelle maglie soggette, secondo il P.R.G., a ristrutturazione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o alla approvazione di una Lottizzazione con planovolumetrico da convenzionare tra i privati ed il Comune.

La concessione della licenza è subordinata, comunque secondo la legge n. 765 all'impegno da parte del proprietario (se non già assunto nella convenzione dell'eventuale lottizzazione) della realizzazione a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie, nonché della cessione delle aree rispettivamente necessarie. La distanza minima assoluta tra fabbricati è fissata in mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti, secondo l'art. 9 del D. L. 2-4-1968. Tra pareti cieche la distanza minima è di 1/3 della media delle altezze delle pareti stesse con un minimo di mt. 6.

Non è ammesso lo sbocco su spazi pubblici di distacchi tra fabbricati di larghezza inferiore ai mt. 8.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che non formino oggetto di P. P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, secondo l'art. 8 del D. L. 2-4-1968.

Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato (salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un'altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,25.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In casi eccezionali, per allineamenti di marcapiani con fabbricati vicini già esistenti, ecc., potranno essere concesse deroghe, sulla facciata, all'altezza massima stabilita per le varie tipologie, rimanendo però sempre invariata la cubatura massima edificabile. (Solo però in casi di P. P. ovvero di piani di lottizzazione o piani quadro o studi planovolumetrici da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765).

In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

E' ammessa la realizzazione di chiostrine ed atri chiusi perimetralmente solo nella tipologia BI e con le norme previste dal Regolamento Edilizio.

- Art. 34 - Zona di completamento B2(ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona BI).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P.P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Art. 50- Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi.

Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia. L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore particolare del porto, regolarmente approvato.

Si rilascia ai sensi dell' art. 18 della legge 47/1985.

16.01.2003

Il Dirigente

(arch. Giacomo LOSAPIO)

Copia conforme all'originale, riprodotta su
che si rilascia per uso

Bisceglie, 25 SET. 2013



Repertorio n. 46311

Raccolta n. 4574

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno sette del mese di febbraio

(7 febbraio 2003)

in Bisceglie, *allo Iste Maurizio u. 24, al primo piano*
nella abitazione

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani, con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti rinunciato d'accordo fra loro e con il mio consenso

sono comparsi i signori

- ROSSI Cav. VINCENZO, imprenditore edile, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio n. 27-29, iscritta al n. 4588 del Registro delle Imprese di Bari, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, codice fiscale 02526720723, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge;

- RICCHIUTI LUISA, nata a Bisceglie il 25 luglio 1925, domiciliata a Bisceglie in Via dei Carpentieri n. 35/2, pensionata, codice fiscale RCCLSU25L65A883V, la quale dichiara di essere vedova.

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - La signora RICCHIUTI LUISA, con ogni più ampia garanzia di legge, vende alla società "EDIL ROSSI S.r.l.", che, come innanzi rappresentata, accetta ed acquista in proprietà piena ed esclusiva, i seguenti immobili:

a) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di circa metri quadrati quattrocentosettantatre (mq. 473); nei confini con proprietà eredi Ricchiuti Grazia, eredi Ricchiuti Domenico e con FF.SS., salvo altri.

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 1425, are 4.59, vigneto di 1[^], R.D. Euro 8,3 R.A. Euro 3,79.

b) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di circa metri quadrati duecentoquarantaquattro (mq. 244); nei confini con eredi Ricchiuti Antonia, eredi Mazzilli e con FF.SS., salvo altri.

nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 1428, are 2.37, vigneto di 1[^], R.D. Euro 4,28 R.A. Euro 1,96.

c) porzione di fabbricato sito in Bisceglie costituito da un vano di piano terra della superficie complessiva di circa mq. 29, avente accesso da Via Isonzo civico numero 104

, interno quattro, della superficie di circa mq. 29; nei confini con passaggio comune, con Ricchiuti Antonia, Ricchiuti

REGISTRATO A TRAN

II 24/02/03

N. 454 serie 1V

pagate € 1.288,22

di cui € 258,22

altro Erario

Domenico, Ricchiuti Felicia o loro aventi causa, salvo altri.

- tettoia e antistante pertinenza scoperta in Bisceglie con accesso da Via Isonzo civico 104 — , della superficie complessiva di mq. 88; nei confini con passaggio comune, con proprietà Ricchiuti Domenico, Ricchiuti Antonia o loro aventi causa, salvo altri.

Il tutto nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella graffata 1214 e 212 sub. 5, Via Isonzo n. 66, piano T, interno 4, categoria C/2, classe 7, mq. 20, Rendita euro 72,3.

Si precisa che la signora Ricchiuti Luisa, con il presente atto, ha inteso vendere tutto ciò di sua proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso, riservato od eccettuato, anche se qui non menzionato.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per successione in morte di Ricchiuti Mauro Sergio, deceduto a Bisceglie il 18 gennaio 1980, regolata da testamento pubblico per notar Giovanni Didonna di Bisceglie del 19 gennaio 1973, pubblicato con verbale a rogito del medesimo notaio Didonna il 6 febbraio 1980, denuncia n. 9 vol. 202 del 10 giugno 1980 - Ufficio del registro di Trani.

- Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, la signora Ricchiuti Antonia, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta:

— Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47:—

--- che le opere relative fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;

--- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 16 gennaio 2003, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".

- Ai sensi e per gli effetti della Legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile urbano oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù del



titoli di provenienza.

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato dalle parti convenuto ed accettato in complessive euro 103.000 (centotremila e 00/100) somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto, nei termini di legge, dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.

Art. 6 - Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società acquirente la quale, chiede di poter usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388 (imposta di registro all'1% e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa), dichiarando:

a) che quanto acquistato è compreso in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato tutt'oggi in vigore;

b) che quanto acquistato con il presente atto è funzionale alla utilizzazione edificabile dell'area stessa.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

1) Nello alle via Mazzini n. 24 al primo piano nella abitazione. Adde " nelle sedi della Edil. Roma SRL alle via Torino 24-29. Una partita con dieci parcelle cancellate.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano. Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un foglio.

Quicchini Luisa
 [Signature]

[Signature]



FORMALITA' ESEGUITA

A Trevis

IL 1° MARZO 2003

N. 4455

D'ORDINE E

N. 3353

PARTICOLARE

SPECIFICA

Bollo € 20,66

Scritturato € 6,00

Repertorio € 9,50

Onorario € 353,00

Tassa Archivio € 35,30

R.G.T. € —

TOTALE € 415,46

[Signature]



Allegato "A" all'atto n. 46311 e rec. 4578

72



RIPARTIZIONE TECNICA

IL DIRIGENTE



Vista l'istanza a nome di Ricchiuti Luisa intesa ad ottenere il rilascio di un certificato urbanistico riguardante un suolo riportato in catasto al Fg. 10/D p.lle 1425-1428-1214-212 ;--

Visti gli atti di questo Ufficio:

CERTIFICA

Il suolo di cui sopra è destinato dal PRG come segue :

la p.lle 212:

- quota parte ad allargamento strada pubblica;--
- quota parte ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA).--
- quota parte a zona di completamento B2 (art. 32 e 34 NTA);-

la p.lle 1425:

- quota parte ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA).--
- quota parte a zona di completamento B2 (art. 32 e 34 NTA);-
- le p.lle 1428-1214 ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA).--

Art. 32 - Zona omogenea B : Norme generali.

Comprende, secondo l'art. 2 del D. L. 2-4-1968, il centro già edificato od in via di completamento.

L'edificazione potrà avvenire per concessione diretta di licenza di costruzione se trattasi di lotto intercluso tra edifici di recente costruzione o di lotto di completamento di una maglia di P. R. già urbanizzata ma incompleta, condizione che il progettista illustrerà alla Commissione Edilizia in apposita planimetria catastale e con fotografie.

Sono consentite trasformazioni mediante demolizione e ricostruzione per singoli edifici interclusi tra edifici analoghi da sostituire, secondo l'art. 7 del D.L. 2-4-1968 e cioè con densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq, od al massimo, al 70% della densità preesistente ; per l'altezza massima, la superficie coperta e le distanze, varranno gli indici della tipologia prevista nella zona.

Per lotti adiacenti a suoli liberi e per maglie non ancora interessate dalla edificazione o dalla sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765, per cubature che superino l'indice di 3 mc/mq, la concessione della licenza di costruzione è subordinata all'approvazione del P. P. o di un progetto di lottizzazione, contenente la soluzione planovolumetrica, esteso all'intera zona, da convenzionare con atto pubblico tra il Comune ed i proprietari, secondo lo schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione. Comunque, fermo restando in ogni caso il rispetto del sesto comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, si prescrive per le aree libere superiori a 2000 mq. il ricorso alla lottizzazione convenzionata o piano - quadro (da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge n. 765 del 6-8-67 nonché al P. P. da ulteriori norme di legge).

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B va subordinata all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri, come quota parte, per il reperimento è la realizzazione - in altre zone del P. F. - delle opere di urbanizzazioni secondarie, nonché inerenti al potenziamento e miglioramento delle opere di urbanizzazioni primarie.

Distanze ed indici diversi da quelli fissati dal Piano Regolatore potranno essere autorizzati, subordinatamente alla redazione di idonei studi o piani particolareggiati, sulla base di quanto indicato nella circolare n. 344 in data 4-5-1972 dell'Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia.

I suoli oggetto di una lottizzazione devono essere continui e confinanti tra loro.

Se all'interno delle maglie di P.R.G. esistono già strade pubbliche, non riportate nel Piano perché di secondaria importanza, il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pubblica interna alla maglia, e potrà quindi riguardare una superficie, di estensione anche inferiore o superiore ai limiti suddetti, limitata da tali strade e dai confini della maglia.

Qualora vengano proposte invece nuove strade pubbliche all'interno di una maglia, occorrerà rispettare i suddetti limiti.

Nelle maglie soggette, secondo il P.R.G., a ristrutturazione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o alla approvazione di una Lottizzazione con planovolumetrico da convenzionare tra i privati ed il Comune.

La concessione della licenza è subordinata, comunque secondo la legge n. 765 all'impegno da parte del proprietario (se non già assunto nella convenzione dell'eventuale lottizzazione) della realizzazione a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie, nonché della cessione delle aree rispettivamente necessarie. La distanza minima assoluta tra fabbricati è fissata in mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti, secondo l'art. 9 del D. L. 2-4-1968. Tra pareti cieche la distanza minima è di 1/3 della media delle altezze delle pareti stesse con un minimo di mt. 6.

Non è ammesso lo sbocco su spazi pubblici di distacchi tra fabbricati di larghezza inferiore ai mt. 8.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che non formino oggetto di P. P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, secondo l'art. 8 del D. L. 2-4-1968.

Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato (salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un'altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,25.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In casi eccezionali, per allineamenti di marcapiani con fabbricati vicini già esistenti, ecc., potranno essere concesse deroghe, sulla facciata, all'altezza massima stabilita per le varie tipologie, rimanendo però sempre invariata la cubatura massima edificabile. (Solo però in casi di P. P. ovvero di piani di lottizzazione o piani quadro o studi planovolumetrici da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765).

In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

E' ammessa la realizzazione di chiostrine ed atri chiusi perimetralmente solo nella tipologia B1 e con le norme previste dal Regolamento Edilizio.

- Art. 34 - Zona di completamento B2(ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P.P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Art. 50 - Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi.

Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia. L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore particolare del porto, regolarmente approvato.

Si rilascia ai sensi dell' art. 18 della legge 47/1985.

16.01.2003



Il Dirigente

(arch. Giacomo LOSAPIO)

Con gli indici di cui sopra (5 mc/mq) l'intervento è subordinato al rilascio di concessione edilizia diretta, senza preventivo Piano Urbanistico Esecutivo.
Li 07.02.2003

IL DIRIGENTE
(Arch. Giacomo Losapio)

Copia conforme all'originale riprodotta su *Allegato*
che si rilascia per uso *della parte*
Bisceglie, 25 SET. 2013





Repertorio n. 47861

raccolta n. 4683-

COMPRAVENUTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno ventotto del mese di aprile

(28 aprile 2003)

in Bisceglie, *area via Pasubio n. 27-29 ex officio della Edil. Rossi SRL, al primo piano via richiedi*
innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani, con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti rinunciato d'accordo fra loro e con il mio consenso

sono comparsi i signori

- **VISICCHIO DOMENICO FRANCESCO**, imprenditore edile, nato a Ruvo di Puglia il 4 ottobre 1943, ivi domiciliato per la carica, il quale interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "IM.E.C.A. COSTRUZIONI S.r.l." con sede a Ruvo di Puglia in via Aldo Moro II Traversa n. 9, numero di iscrizione al registro delle Imprese di Bari e codice fiscale 04403650726, capitale sociale euro 52.000,00, interamente versato, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge;

- **ROSSI Cav. VINCENZO**, imprenditore edile, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge.

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - la società "IM.E.C.A. COSTRUZIONI S.r.l.", come innanzi rappresentata, con ogni più ampia garanzia di legge, vende alla società "EDIL ROSSI S.r.l.", che, come innanzi rappresentata, accetta ed acquista in proprietà piena ed esclusiva, i seguenti immobili siti in Bisceglie alla Via Isonzo e precisamente:

a) appezzamento di terreno esteso circa metri quadrati quattrocentocinquantanove (mq. 459) destinato dal vigente PRG per circa mq. 90 a zona di completamento B2 e per circa mq. 369 ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci; nei confini con altra proprietà della società acquirente su tre lati, salvo altri o migliori confini.

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 1426, are 4.59, vigneto di 1°, R.D.Euro 8,3, R.A. Euro 3,79.-

REGISTRATO A TRANI

II 19/05/03

N. 1131 serie 1V

pagate € 387,33

di cui € 258,22

altro Erario



b) due vani con piccolo gabinetto di piano terra con accesso dalla stradina che si diparte dal civico ottantaquattro (già n. 66) di Via Isonzo, distinti dal numero interno due, nonché una piccola fascia di terreno facente parte del cortile, una piccola zona del fossato facente parte del cortile, un vano interrato (grotta), la comproprietà pro-indiviso del cortile comune e comunque tutta la consistenza come da planimetria che sottoscritta dalle parti e da me notaio si allega al presente atto sotto la lettera "A", nella quale risulta quanto in oggetto, in parte colorato in giallo ed in parte tratteggiato in rosso; nei confini con altra proprietà della società acquirente, salvo altro migliori confini.

Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella graffata 212 sub. 3 e 1215 sub. 2. Via Isonzo n. 66, piano S1-T, interno 2, categoria C/2, classe 7, mq. 28, rendita euro 101,23.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante con atto di vendita a rogito del notaio Carlo Lorusso di Bisceglie in data 22 settembre 1999, registrato a Trani il 4 ottobre 1999 al n. 2428/IV, trascritto a Trani il 28 settembre 1999 ai nn. 18593/13128.

- Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, il signor Visicchio Domenico Francesco, nella qualità, da me Notaio ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta:

— Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47:

— che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;

— che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 15 aprile 2003, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B".

- Ai sensi e per gli effetti della legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile urbano oggetto del presente atto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, poichè bene alla cui produzione e scambio è destinata la attività della società.

Art. 2 - La società alienante, come rappresentata, garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione; sia totale che parziale.

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e



FORMALITA' ESEGUITA

A TreniIL 29 marzo 2003N. 11767

D'ORDINE E

N. 8848

PARTICOLARE

SPECIFICA

Bollo	€ <u>12,66</u>
Scritturato	€ <u>6,00</u>
Repertorio	€ <u>0,50</u>
Onorario	€ <u>325,00</u>
Tassa Archivio	€ <u>31,50</u>
R.G.T.	€ <u>—</u>
TOTALE	€ <u>884,66</u>

si ha diritto di possedere dalla parte alienante la virtù dei titoli di provenienza, in particolare con la quietanza del viale di accesso che si diparte dal civico ottantasei di via Isonzo e dello spiazzale antistante il lato sud-est del fabbricato oggetto della presente vendita, nell'intera consistenza posseduta dalla parte venditrice ed alla stessa pervenuto.

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato a corpo ed onnicomprensivo in euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zerozero) oltre I.V.A. come per legge, sia per l'immobile descritto sub a) e sia per l'immobile descritto sub b), somma che la società venditrice, come rappresentata, dichiara di avere prima d'ora ricevuto, nei termini di legge, dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.

Art. 6 - Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società acquirente.

Il presente atto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto. Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Il Notaio, attento punito: Adde 'trascrittore' n' Atto di Tu Lot. (3' del dell' allegato). Adde 'depl. allegati'. Tre pagine con tre pagine cancellate.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano. Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un foglio.

Stefano Leursma

Stefano Leursma

Stefano Leursma



Allegato B - 227
22-47861



CITTÀ DI BISCEGLIE

CODICE POSTALE 70052



ANI
3

RIPARTIZIONE TECNICA

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza a nome di Rossi Antonio intesa ad ottenere il rilascio di un certificato urbanistico riguardante un suolo riportato in catasto al Fg. 10/D p.lle 212/3-1215/2-1426;--

Visti gli atti di questo Ufficio:

CERTIFICA

Il suolo di cui sopra è destinato dal PRG - maglia 89 - come segue :
la p.lla 212:

- quota parte ad allargamento strada pubblica;--
- quota parte ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA).--
- restante parte a zona di completamento B2 (art. 32 e 34 NTA);-

la p.lla 1427:

- quota parte ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA).--
- restante parte a zona di completamento B2 (art. 32 e 34 NTA);-

Art. 32 - Zona omogenea B : Norme generali

Comprende, secondo l'art. 2 del D. L. 2-4-1968, il centro già edificato od in via di completamento.

L'edificazione potrà avvenire per concessione diretta di licenza di costruzione se trattasi di lotto intercluso tra edifici di recente costruzione o di lotto di completamento di una maglia di P. R. già urbanizzata ma incompleta, condizione che il progettista illustrerà alla Commissione Edilizia in apposita planimetria catastale e con fotografie.

Sono consentite trasformazioni mediante demolizione e ricostruzione per singoli edifici interclusi tra edifici analoghi da sostituire, secondo l'art. 7 del D.L. 2-4-1968 e cioè con densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq, od al massimo, al 70% della densità preesistente; per l'altezza massima, la superficie coperta e le distanze, vairanno gli indici della tipologia prevista nella zona.

Per lotti adiacenti a suoli liberi e per maglie non ancora interessate dalla edificazione o dalla sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765, per cubature che superino l'indice di 3 mc/mq, la concessione della licenza di costruzione è subordinata all'approvazione del P. P. o di un progetto di lottizzazione, contenente la soluzione planovolumetrica, esteso all'intera zona, da convenzionare con atto pubblico tra il Comune ed i proprietari, secondo lo schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione.

Comunque, fermo restando in ogni caso il rispetto del sesto comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, si prescrive per le aree libere superiori a 2000 mq. il ricorso alla lottizzazione convenzionata o piano - quadro da approvarsi con la procedura di cui al l'art. 8 della legge n. 765 del 6-8-67 nonché al P. P. da ulteriori norme di legge.

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B va subordinata all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri, come quota parte, per il reperimento è la realizzazione - in altre zone del P. F. - delle opere di urbanizzazioni secondarie, nonché inerenti al potenziamento e miglioramento delle opere di urbanizzazioni primarie.

Distanze ed indici diversi da quelli fissati dal Piano Regolatore potranno essere autorizzati, subordinatamente alla redazione di idonei studi o piani particolareggiati, sulla base di quanto indicato nella circolare n. 344 in data 4-5- 1972 dell'Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia.

I suoli oggetto di una lottizzazione devono essere continui e confinanti tra loro.

Se all'interno delle maglie di P.R.G. esistono già strade pubbliche, non riportate nel Piano perché di secondaria importanza, il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pubblica interna alla maglia, e potrà quindi riguardare una superficie, di estensione anche inferiore o superiore ai limiti suddetti, limitata da tali strade e dai confini della maglia.

Qualora vengano proposte invece nuove strade pubbliche all'interno di una maglia, occorrerà rispettare i suddetti limiti.

Nelle maglie soggette, secondo il P.R.G., a ristrutturazione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o alla approvazione di una Lottizzazione con planovolumetrico da convenzionare tra i privati ed il Comune.

La concessione della licenza è subordinata, comunque secondo la legge n. 765 all'impegno da parte del proprietario(se non già assunto nella convenzione dell'eventuale lottizzazione)della realizzazione a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie, nonché della cessione delle aree rispettivamente necessarie. La distanza minima assoluta tra fabbricati è fissata in mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti, secondo l'art. 9del D. L. 2-4-1968. Tra pareti cieche la distanza minima è di 1/3 della media delle altezze delle pareti stesse con un minimo di mt. 6.

Non è ammesso lo sbocco su spazi pubblici di distacchi tra fabbricati di larghezza inferiore ai mt. 8.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che non formino oggetto di P. P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, secondo l'art. 8 del D. L. 2-4-1968.

Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato (salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un'altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,25.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In casi eccezionali, per allineamenti di marcapiani con fabbricati vicini già esistenti, ecc., potranno essere concesse deroghe, sulla facciata, all'altezza massima stabilita per le varie tipologie, rimanendo però sempre invariata la cubatura massima edificabile. (Solo però in casi di P. P. ovvero di piani di lottizzazione o piani quadro o studi planovolumetrici da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765).

In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

E' ammessa la realizzazione di chiostre ed atri chiusi perimetralmente solo nella tipologia B1 e con le norme previste dal Regolamento Edilizio.

Art. 34 - Zona di completamento B2(ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I.f.f. max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona B1).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P.P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Si precisa inoltre che, con provvedimento di Consiglio Comunale n.100 del 18.12.1998, è stato DELIBERATO di revocare le deliberazioni di C.C. n. 56 e 57 del 10.02.1976 ed ogni altra ad esse eventualmente collegate e di attuare ed applicare la lettera e la ratio delle NTA del PRG nella loro originale pubblicata formulazione con riferimento particolare agli artt. 32-33 e 34 e cioè:

Nel caso l'intervento edilizio riguardi la demolizione e ricostruzione si potrà procedere con la concessione edilizia diretta con I.f.f. non superiore a 5 mc/mq, od al massimo, al 70% della densità preesistente sul lotto di intervento, e cioè dell'edificio preesistente che si intende demolire e comunque con I.f.f. non superiore a 12 mc/mq nella zona B1 e 7 mc/mq nella zona B2 in quanto si supererebbero le densità edilizie poste a base del calcolo degli standards urbanistici. Il tutto fermo restando il rispetto degli altri parametri dalle NTA.

Nel caso l'intervento edilizio riguardi suoli liberi inseriti nelle zone B1-B2 si potrà procedere con la concessione edilizia diretta con I.f.f. non superiore a 5 mc/mq e nel rispetto degli altri parametri dalle NTA.

Gli I.f.f. suddetti si possono superare, in deroga, sino ad un massimo di 12 mc/mq nella zona B1 e 7 mc/mq nella zona B2 da computare sulle superfici fondiarie, come da tabelle di piano al netto delle strade pubbliche (20%) da individuare all'interno delle maglie, se si provvede alla redazione, con successiva approvazione, di P.P. o P.d.L., estesi ad una o più maglie di PRG, secondo quanto disposto dal 7° comma dell'art. 32 delle NTA.

Si specifica che con gli indici di cui sopra (5mc/mq) l'intervento è subordinato al rilascio della concessione edilizia diretta, senza preventivo Piano Urbanistico Esecutivo.

Art. 50- Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi.

Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia. L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore particolare del porto, regolarmente approvato.

Si rilascia ai sensi dell' art. 18 della legge 47/1985.

15.04.2003

Il Dirigente
(arch. Giacomo LOSAPIO)

Copia conforme all'originale riprodotta su
che si rilascia per uso
Bisceglie, 25 SET. 2013





Repertorio n. 50909

Raccolta n. 4930 -

COMPRAVENUTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno diciotto del mese di settembre

(18 settembre 2003)

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL-ROSSI S.r.l." a Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani, con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti rinunciato d'accordo fra loro e con il mio consenso

sono comparsi i signori

- LAMANTEA LUCIA, nata a Bisceglie il 12 giugno 1947, domiciliata a Bisceglie, in Via Vittorio Veneto n. 59, *casalinga*, codice fiscale LMNDKD47H52A883T, la quale dichiara di essere *in regime di separazione dei beni*

- LAMANTEA DONATA, nata a Bisceglie il 2 gennaio 1952, domiciliata a Bisceglie, in Via T. Tasso n. 26, *casalinga*, codice fiscale LMNDNT52A42A883H, la quale dichiara di essere *in regime di separazione dei beni*

- ROSSI Cav. VINCENZO, imprenditore edile, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "EDIL-ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla Via Pasubio n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge.

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, e mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Le signore LAMANTEA LUCIA e LAMANTEA DONATA, ciascuna per i propri diritti e nel solido fra loro, con ogni più ampia garanzia di legge, vendono alla società "EDIL - ROSSI S.r.l.", che accetta ed acquista in proprietà piena ed esclusiva, i seguenti immobili:

a) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di circa metri quadrati quattrocentocinquantanove (mq. 459); nei confini con proprietà Mazzilli Margherita, Giuseppe e Mauro, con altra proprietà della società acquirente su due lati, salvo altri.

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 1424, are 4,59, R.D. Euro 8,3, R.A. Euro 3,79.

b) unità immobiliare di piano terra sita in Bisceglie con accesso da Via Isonzo civico centoquattro, interno uno, della superficie catastale di metri quadrati trentaquattro; nei confini con proprietà della società acquirente da tre lati e

157 (6)

REGISTRATO A TRANI

II 29 SET 2003

N. 2111 serie IV

pagate € 1558,22

di cui € 258,22

altro Erario

[Handwritten signature]



con cortile comune, salvo altri.

c) tettoia della superficie di circa mq. 100 (cento), nei confini con proprietà Mazzilli Giuseppe, Margherita e Mauro, e con proprietà della società acquirente e con cortile comune, salvo altri.

Il tutto nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10, particelle graffate 212 sub. 2 e 1215 sub. 1, Via Isonzo n. 66, piano T, interno 1, categoria C/2, classe 7, mq. 34, rendita euro 122,92 (la stessa particella 1215 è riportata nel N.C.T. ente urbano di mq. 25).

d) comproprietà in ragione di un terzo indiviso del cortile comune con altri, ubicato in Via Isonzo; nei confini con Via Isonzo, con proprietà della società acquirente su tre lati - salvo altri.

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 212, are 7.49, ente urbano.

Si precisa che le signore Lamantea Lucia e Lamantea Donata, con il presente atto, hanno inteso vendere tutto ciò di loro proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso od eccettuato, anche se qui non menzionato.

- Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per successione legittima in morte di Ricchiuti Grazia, deceduta a Bisceglie il 16 giugno 1988, giusta denuncia n. 64 vol. 257 del 5 dicembre 1988 - Ufficio del Registro di Trani, e rinuncia all'eredità di Lamantea Mauro, giusta verbale ricevuto dal Cancelliere della Pretura di Bisceglie del 14 ottobre 1988, registrato a Trani il 14 ottobre 1988 al n. 2102.

- Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, le signore Lamantea Lucia e Lamantea Donata, da me Notaio ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano:

-- Ai sensi della vigente legislazione in materia edilizio-urbanistico:

--- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 2 maggio 2003, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

--- che le opere relative agli immobili urbani oggetto del presente atto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

-- Ai sensi e per gli effetti della legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile urbano oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e



si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od esazione, sia totale che parziale.

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 130.000,00 (centotrentamila e zero/100) — , somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto, nei termini di legge, dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art. 5 - La Parte acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.

Art. 6 - Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società acquirente la quale, chiede di poter usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388 (imposta di registro all'1% e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa), dichiarando:

a) che quanto acquistato è compreso in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato tutt'oggi in vigore;

b) che quanto acquistato con il presente atto è funzionale alla utilizzazione edificabile dell'area stessa.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto—

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano. —
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un foglio.

Le Montre Luca
Le Montre Donato
Le Montre Vito

FORMALITA' ESEGUITA

A Treni

IL 14 ottobre 2003

N. 22055

D'ORDINE E

N. 16316

PARTICOLARE

SPECIFICA

Bollo € 22,66
Scritturato € 7,00
Repertorio € 0,50
Onorario € 353,00
Tassa Archivio € 35,30
R.G.T. € —
TOTALE € 416,46



A handwritten signature, possibly "JL", written in ink.

157
Allegato A' all'atto 2 p. n. 50900 e succ. 9920



CITTÀ DI BISCEGLIE

CODICE POSTALE 70052

RIPARTIZIONE TECNICA

IL DIRIGENTE



Vista l'istanza a nome di **Rossi Antonio** intesa ad ottenere il rilascio di un certificato urbanistico riguardante un suolo riportato in catasto al **Fg. 10/D p.lle 1424-212-1215**;—
Visti gli atti di questo Ufficio:

CERTIFICA

Il suolo di cui sopra è destinato dal PRG come segue :

la p.lla 212:

- quota parte ad allargamento strada pubblica;—
- quota parte ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA);—
- quota parte a zona di completamento B2 (art. 32 e 34 NTA);—

la p.lla 1424:

- quota parte ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA);—
- quota parte a zona di completamento B2 (art. 32 e 34 NTA);—

la p.lla 1215: ad ampliamento zona ferroviaria - scalo merci (art. 50 NTA).—

Art. 32 - Zona omogenea B : Norme generali.

Comprende, secondo l'art. 2 del D. L. 2-4-1968, il centro già edificato od in via di completamento.

L'edificazione potrà avvenire per concessione diretta di licenza di costruzione se trattasi di lotto intercluso tra edifici di recente costruzione o di lotto di completamento di una maglia di P. R. già urbanizzata ma incompleta, condizione che il progettista illustrerà alla Commissione Edilizia in apposita planimetria catastale e con fotografie.

Sono consentite trasformazioni mediante demolizione e ricostruzione per singoli edifici interclusi tra edifici analoghi da sostituire, secondo l'art. 7 del D.L. 2-4-1968 e cioè con densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq. od al massimo, al 70% della densità preesistente ; per l'altezza massima, la superficie coperta e le distanze, varranno gli indici della tipologia prevista nella zona.

Per lotti adiacenti a suoli liberi e per maglie non ancora interessate dalla edificazione o dalla sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 17 della legge n. 765, per cubature che superino l'indice di 3 mc/mq. la concessione della licenza di costruzione è subordinata all'approvazione del P. P. o di un progetto di lottizzazione, contenente la soluzione planovolumetrica, esteso all'intera zona, da convenzionare con atto pubblico tra il Comune ed i proprietari, secondo lo schema di convenzione predisposto dall'Amministrazione. Comunque, fermo restando in ogni caso il rispetto del sesto comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765, si prescrive per le aree libere superiori a 2000 mq. il ricorso alla lottizzazione convenzionata o piano - quadro (da approvarsi con la procedura di cui all'art. 8 della legge n. 765 del 6-8-67 nonché al P. P. da ulteriori norme di legge).

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B va subordinata all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri, come quota parte, per il reperimento e la realizzazione - in altre zone del P. F. - delle opere di urbanizzazioni secondarie, nonché inerenti al potenziamento e miglioramento delle opere di urbanizzazioni primarie.

Distanze ed indici diversi da quelli fissati dal Piano Regolatore potranno essere autorizzati, subordinatamente alla redazione di idonei studi o piani particolareggiati, sulla base di quanto indicato nella circolare n. 344 in data 4-5-1972 dell'Assessorato all'Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia.

I suoli oggetto di una lottizzazione devono essere continui e confinanti tra loro.

Se all'interno delle maglie di P.R.G. esistono già strade pubbliche, non riportate nel Piano perché di secondaria importanza, il progetto di lottizzazione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità pubblica interna alla

maglia, e potrà quindi riguardare una superficie, di estensione anche inferiore o superiore ai limiti suddetti, limitata da tali strade e dai confini della maglia.

Qualora vengano proposte invece nuove strade pubbliche all'interno di una maglia, occorrerà rispettare i suddetti limiti.

Nelle maglie soggette, secondo il P.R.G., a ristrutturazione, ogni intervento edificatorio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o alla approvazione di una Lottizzazione con planovolumetrico da convenzionare tra i privati ed il Comune.

La concessione della licenza è subordinata, comunque secondo la legge n. 765 all'impegno da parte del proprietario (se non già assunto nella convenzione dell'eventuale lottizzazione) della realizzazione a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie, nonché della cessione delle aree rispettivamente necessarie. La distanza minima assoluta tra fabbricati è fissata in mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti, secondo l'art. 9 del D. L. 2-4-1968. Tra pareti cieche la distanza minima è di 1/3 della media delle altezze delle pareti stesse con un minimo di mt. 6.

Non è ammesso lo sbocco su spazi pubblici di distacchi tra fabbricati di larghezza inferiore ai mt. 8.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salvo che non formino oggetto di P. P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, secondo l'art. 8 del D. L. 2-4-1968.

Nel caso il piano terra sia destinato completamente a porticato (salvo ovviamente i volumi tecnici) l'altezza totale potrà superare i massimi previsti nelle singole tipologie di un'altezza pari a quella minima netta dei porticati, di mt. 2,25.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,25), e non è sfruttata tutta la cubatura ammissibile, questa può essere raggiunta con la realizzazione di un piano attico in arretrato, con rapporto 1/1 tra altezza ed arretramento pur se si supera l'altezza massima stabilita. La cubatura totale comunque deve essere contenuta nell'ambito del massimo consentito.

In casi eccezionali, per allineamenti di marcapiani con fabbricati vicini già esistenti, ecc., potranno essere concesse deroghe, sulla facciata, all'altezza massima stabilita per le varie tipologie, rimanendo però sempre invariata la cubatura massima edificabile. (Solo però in casi di P. P. ovvero di piani di lottizzazione o piani quadro o studi planovolumetrici da approvare con la procedura di cui all'art. 8 della legge 6-8-1967, n. 765).

In ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

E' ammessa la realizzazione di chiostrine ed atri chiusi perimetralmente solo nella tipologia BI e con le norme previste dal Regolamento Edilizio.

- Art. 34 - Zona di completamento B2(ex intensiva).

Superficie coperta max : 40 %;

Altezza max : m. 19,00;

I f f max : 5,00 mc/mq. ovvero il 70 % delle densità preesistenti (come per la zona BI).

Distanza minima dal ciglio stradale (quando non sia prevista dal P.P., o richiesta dal Comune, o, non sia già in atto, la costruzione sul filo stradale) : m. 5,00.

Distanza minima dai confini laterali ed interni : m. 5,00; salvo la facoltà di costruire in aderenza.

Distanza tra fabbricati m. 10.

A piano terra è consentita la costruzione di corpi accessori per negozi, garage, ecc., con l'altezza massima m. 4,00 e coprenti una superficie (oltre il 40% per i fabbricati) non eccedente il 10% della restante superficie libera, il tutto compreso nella volumetria massima ammissibile.

Art. 50- Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi.

Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia. L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore particolare del porto, regolarmente approvato.

Si specifica che con gli indici di cui sopra (5mc/mq) l'intervento è subordinato al rilascio della concessione edilizia diretta, senza preventivo Piano Urbanistico Esecutivo.

Si rilascia ai sensi dell' art. 18 della legge 47/1985.

02.05.2003



Il Dirigente

(arch. Giacomo LOSAPIO)

Copia conforme all'originale riprodotta su
che si rilascia per uso

Bisceglie, 25 SET. 2013



Repertorio n.50466

Raccolta n.4937

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilatre il giorno diciannove del mese di settembre
----- (19 settembre 2003) -----

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL-ROSSI S.r.l." a
Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;-----

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in
Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto
di Trani, con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21,
senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti ri-
nunziato d'accordo fra loro e con il mio consenso-----

-----sono comparsi i signori-----

- MAZZILLI MARGHERITA, nata a Bisceglie il 18 dicembre 1941,
domiciliata a Bisceglie, in Via Curtatone n. 23, casalinga,
codice fiscale MZZMGH41T58A883A, la quale dichiara di essere
in regime di comunione legale dei beni;-----

- MAZZILLI GIUSEPPE, nato a Bisceglie il 26 ottobre 1943, do-
miciliato a Bisceglie, in Via P. Togliatti n. 11, pensionato,
codice fiscale MZZGPP43R26A883F, il quale dichiara di essere
regime di comunione legale dei beni;-----

- MAZZILLI MAURO, nato a Bisceglie il 18 settembre 1945, do-
miciliato a Bisceglie, in Via Ing.M.Albrizio n. 7, artigiano,
codice fiscale MZZMRA45P18A883B, il quale dichiara di essere
in regime di comunione legale dei beni;-----

- ROSSI Cav. VINCENZO, imprenditore edile, nato a Bisceglie
il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale
interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità
di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società
"EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio
n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro
100.000,00, interamente versato, avente i poteri per que-
st'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi
di legge.-----

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, e mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù
del quale convengono e stipulano quanto segue:-----

Art. 1 - I signori MAZZILLI MARGHERITA, MAZZILLI GIUSEPPE e
MAZZILLI MAURO, ciascuno per i propri diritti e nel solido
fra loro, con ogni più ampia garanzia di legge, vendono alla
società "EDIL - ROSSI S.r.l.", che accetta ed acquista in
proprietà piena ed esclusiva, i seguenti immobili:-----

a) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di circa
metri quadrati cinquecentoventisei (mq. 526); nei confini con
condominio di Via Isonzo (SO.CO.BI.), con FF.SS. e con altra
proprietà della società acquirente su due lati, salvo altri.-

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella
209, are 5.26, vigneto di 2°, R.D. Euro 9,51, R.A. Euro 4,35.

b) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di circa



metri quadrati seicentosessantaquattro (mq. 664); nei confini con proprietà Mazzilli Antonio, Mazzilli Margherita, Mazzilli Leonardo, con cortile comune e con altra proprietà della società acquirente su due lati, salvo altri.-----

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 215, are 6.64, vigneto di 2", R.D. Euro 12, R.A. Euro 5,49.--

c) unità immobiliare di piano terra sita in Bisceglie con accesso dalla stradina comune che prende capo da Via Isonzo centoquattro, composta di due vani e mezzo catastali; nei confini con stradina comune, con l'immobile innanzi descritto sub b), con proprietà Mazzilli, salvo altri.-----

Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie, al foglio 10, particella 673, via Isonzo n.62, piano T, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, Rendita euro 116,2.-----

d) unità immobiliare di piano terra sita in Bisceglie con accesso da Via Isonzo centosei, composta di due vani catastali; nei confini con stradina comune che prende capo da Via Isonzo n. 104, con cortile comune, con l'immobile innanzi descritto sub c), e con proprietà Mazzilli Donato e Giuseppe, Mazzilli Angelina e Di Pinto Maria, salvo altri.-----

Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie, al foglio 10, particella 671, sub. 2, via Isonzo n.62, piano T, categoria A/5, classe 6, vani 2, Rendita euro 108,46.-----

e) unità immobiliare di piano terra sita in Bisceglie con accesso dalla stradina comune che prende capo da Via Isonzo di mq. 22, composta da un vano in muratura; nei confini con cortile comune e con altra proprietà della società acquirente da due lati, salvo altri.-----

f) tettoia di piano terra chiusa della superficie di circa mq. 36 (trentasei); nei confini con proprietà della società acquirente, con cortile comune e con suolo innanzi descritto sub a), salvo altri.-----

Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie, al foglio 10, particella 212, sub. 4, via Isonzo n.66, piano T, interno 3, categoria C/2, classe 7, mq. 13, Rendita euro 47.-----

g) comproprietà in ragione di un terzo indiviso del cortile comune con altri, ubicato in Via Isonzo; nei confini con Via Isonzo, con proprietà della società acquirente su tre lati--salvo altri.-----

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 212, are 7.49, ente urbano, senza redditi.-----

h) comproprietà in ragione di un quarto indiviso del cortile comune con altri, avente accesso da Via Isonzo civico centosei; nei confini con Via Isonzo, con proprietà Mazzilli Giuseppe, Donato e Angelina, con proprietà Di Pinto Maria Angela, e con proprietà Mazzilli Antonio, Giuseppe, Margherita e Leonardo, salvo altri.-----

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 826, are 1.36, ente urbano, senza redditi.-----

Si precisa che i signori Mazzilli Margherita, Mazzilli Giu-

seppe e Mazzilli Mauro, con il presente atto, hanno inteso vendere tutto ciò di loro proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso od eccettuato, anche se qui non menzionato.----

- Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per successione legittima in morte di Ricchiuti Felicia, deceduta a Bisceglie il 18 settembre 1999, giusta denuncia n. 40 vol. 364 del 12 giugno 2000 - Ufficio del Registro di Trani.-----

- Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, i signori Mazzilli Margherita, Mazzilli Giuseppe e Mazzilli Mauro, da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano:-----

-- Ai sensi della vigente legislazione in materia edilizio-urbanistico:-----

--- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 2 maggio 2003, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";-----

--- che le opere relative agli immobili urbani oggetto del presente atto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.-----

-- Ai sensi e per gli effetti della Legge 26 giugno 1990 n. 165, che il reddito fondiario dell'immobile urbano oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.-----

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.-----

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.-----

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 180.000,00 (centoottantamila virgola zerozero), somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto, nei termini di legge, dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.-----

Art. 5 - La Parte acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onero-

si dell'acquisto.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della società acquirente la quale, chiede di poter usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388 (imposta di registro all'1% e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa), dichiarando:-----

a) che quanto acquistato è compreso in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato tutt'oggi in vigore;-----

b) che quanto acquistato con il presente atto è funzionale alla utilizzazione edificabile dell'area stessa.-----

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-----

Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa tre facciate e quanto della quarta fin qui di un foglio.-----

Firmato: Mazzilli Margherita - Mazzilli Giuseppe - Mazzilli Mauro - Rossi Vincenzo - Francesca Lorusso notaio (segue sigillo)-----

Repertorio n. 51177
Raccolta n. 5005

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno ventiquattro del mese di ottobre

(24 ottobre 2003)

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL-ROSSI S.r.l." a
Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio residente in
Bisceglie, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto
di Trani, con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21,
senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti ri-
nunziato d'accordo fra loro e con il mio consenso

-----sono compariti i signori-----
- MAZZILLI MARGHERITA, nata a Bisceglie il 18 dicembre 1941,
domiciliata a Bisceglie, in Via Curtatone n. 23, casalinga,
codice fiscale MZZMGH41758A883A, la quale dichiarata di essere
in regime di comunione legale dei beni;

- MAZZILLI GIUSEPPE, nato a Bisceglie il 26 ottobre 1943, do-
miciliato a Bisceglie, in Via P. Togliatti n. 11, pensionato,
codice fiscale MZZGPP43R26A883F, il quale dichiarata di essere
in regime di comunione legale dei beni;

- MAZZILLI MAURO, nato a Bisceglie il 18 settembre 1945, do-
miciliato a Bisceglie, in Via Ing.M. Albrizio n. 7, artigiano,
codice fiscale MZZMRA45P18A883B, il quale dichiarata di essere
in regime di comunione legale dei beni;

- ROSSI Cav. VINCENTO, imprenditore edile, nato a Bisceglie
il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale
interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità
di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società
"EDIL-ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla Via Pasubio
n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro
100.000,00, interamente versato, avente i poteri per que-
sto atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi
di legge.

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, e mi richiedono di ricevere il presente atto con il
quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - I signori MAZZILLI MARGHERITA, MAZZILLI GIUSEPPE e
MAZZILLI MAURO, ciascuno per i propri diritti e nel solido
fra loro, con ogni più ampia garanzia di legge, vendono alla
società "EDIL - ROSSI S.r.l.", che accetta ed acquista in
proprietà piena ed esclusiva, il seguente immobile:

vano di piano terra sito in Bisceglie a Via Isonzo civico
sessantasette, nei confini con altra proprietà della EDIL ROS-
SI S.r.l. da tutti i lati, salvo altri o migliori confini.

Nel N.C.B.U. del Comune di Bisceglie, al foglio 10, particel-
la 517 sub. 1, via Isonzo n. 66, piano 1, categoria C/2, clas-
se 7, mq. 14, Rendita euro 50,61.

- Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per suc-

8
Registrato a Trani
il 28-10-2003
al n. 228-IT

cessione legittima in morte di Ricchiuti Felicia, deceduta a Bisceglie il 18 settembre 1999, giusta denuncia n. 40 vol. 364 del 12 giugno 2000 - Ufficio del Registro di Trani e successiva denuncia integrativa n. 99 vo. 400 del 23 ottobre 2003 - Agenzia delle Entrate di Trani.-----

- Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, i signori Mazzilli Margherita, Mazzilli Giuseppe e Mazzilli Mauro, da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano, ai sensi della vigente legislazione in materia edilizio-urbanistico che le opere relative all'immobile urbano in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.-----

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.-----

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.-----

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento virgola zerozero), somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto, dalla società acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.-----

Art. 5 - La Parte acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della società acquirente la quale, chiede di poter usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388 (imposta di registro all'1% e imposta ipotecaria e catastale in misura fissa), dichiarando:-----

a) che quanto acquistato è compreso in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato tutt'oggi in vigore;-----

b) che quanto acquistato con il presente atto è funzionale alla utilizzazione edificabile dell'area stessa.-----

Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato

lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio
pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un
foglio.-----

Firmato: Mazzilli Margherita - Mazzilli Giuseppe - Mazzilli
Mauro - Francesca Lorusso notaio (segue sigillo)-----

Copia conforme all'originale riprodotta su
che si rilascia per uso

Risceglie, - 5 NOV 2003



Registrato a Trani
il 31-5-2006 (9)
al n. 2469 AT

Repertorio n. 66129

Raccolta n. 7124----

-----COMPRAVENDITA-----
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilasei il giorno dieci del mese di maggio-----

----- (10 maggio 2006) -----

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL ROSSI S.r.l." a
Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;-----
innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio in Bisceglie,
iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani,
con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21,-----

-----sono comparsi i signori-----

- MAZZILLI MARIANNA, nata a Bisceglie il 15 ottobre 1921, do-
miciliata a Bisceglie, in Via XXIV Maggio n. 57, codice fi-
scale MZZMNN21R55A883V, la quale dichiara di essere vedova;--

- DI PINTO MARIA ANGELA, nata a Bisceglie il 25 giugno 1945,
domiciliata a Bisceglie, in Via Sac. G. Di Leo n. 27, codice
fiscale DPNMNG45H65A883I, la quale dichiara di essere nubile;

- ROSSI Cav. VINCENZO, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939,
domiciliato per la carica in Bisceglie ove appresso, il quale
interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità
di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società
"EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio
n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro
100.000,00, interamente versato, avente i poteri per que-
st'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi
di legge.-----

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù
del quale convengono e stipulano quanto segue:-----

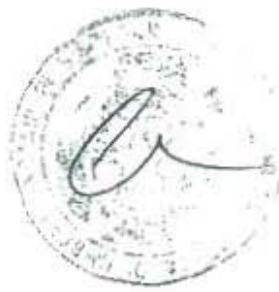
Art. 1 - Le signore MAZZILLI MARIANNA e DI PINTO MARIA ANGE-
LA, ciascuna per i propri diritti ed in complesso per l'inte-
ro, con ogni più ampia garanzia di legge, vendono alla socie-
tà "EDIL ROSSI S.r.l.", che, come innanzi rappresentata, ac-
cetta ed acquista in proprietà piena ed esclusiva, i seguenti
immobili siti in Bisceglie nel cortile a Via Isonzo civico
centoventi e precisamente:-----

a) abitazione composta da due vani e cucina al primo piano ed
una tettoia di piano terra ubicata sul confine sud-ovest del
suolo di cui in seguito, con la comproprietà in ragione di un
quarto indistinto ed indiviso del cortile comune; nei confini
con proprietà germani Mazzilli da due lati, con EDIL ROSSI da
due lati e con Via Isonzo, salvo altri o migliori confini.---
Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10:-----

-- particella graffata 214 sub. 2 e 520 sub. 1, Via Isonzo n.
62, piano 1, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita euro
139,19, la abitazione e la tettoia;-----

-- particella 826, ente urbano senza redditi, quanto al cor-
tile.-----

b) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di metri



quadrati seicentotredici (mq. 613); nei confini con germani Mazzilli da due lati e con proprietà FF.SS., salvo altri o migliori confini.-----

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 515, are 6.13, orto di 1°, R.D.Euro 11,08 R.A. Euro 6,33.---- Si precisa che le Mazzilli Marianna e Di Pinto Angela Maria, con il presente atto, hanno inteso vendere tutto ciò di loro proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso od eccettuato, anche se qui non menzionato.-----

Quanto in oggetto è pervenuto: alla signora Mazzilli Marianna, parte per successione testata in morte di Mazzilli Angelo Antonio, deceduto a Bisceglie il 4 dicembre 1964, regolata da testamento, pubblicato con verbale a rogito del medesimo notaio Di Martino il 9 gennaio 1965, registrato a Barletta il 25 gennaio 1965 al n. 189, denuncia n. 16 vol. 168, trascritta a Trani il 3 marzo 1965 al n. 8137; parte per successione legittima in morte di Mazzilli Giuseppe, deceduto a Bisceglie il 9 febbraio 1990, giusta denuncia n. 84 vol. 352 del 5 maggio 1999; alla signora Di Pinto Maria Angela con atto di vendita a rogito del notaio Carlo Cicolani già di Trani in data 1° giugno 2000, registrato a Trani il 20 giugno 2000 al n. 1211, trascritto a Trani il 15 giugno 2000 ai nn. 11996/8912.-----

- Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, le signore Mazzilli Marianna e Di Pinto Angela Maria, da me Notaio ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano ai sensi della vigente legislazione in materia edilizia ed urbanistica:-----

--- che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;-----

--- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 6 aprile 2006, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.-----

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di comproprietà proporzionali al suo valore sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione ed ai sensi dell'art. 1117 del c.c.,

così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.-----

Art. 4 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessive euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zerozero), somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto, nei termini di legge, dalla parte acquirente onde rilascia alla stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.-----

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società acquirente.-----

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-----

Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un foglio.-----

Firmato: Mazzilli Marianna - Maria Angela Di Pinto - Rossi
Vincenzo - Francesca Lorusso notaio (segue sigillo)-----

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemillesimi il giorno quattordici del mese di settembre

(14 settembre 2006)

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL ROSSI S.R.L." a

Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio in Bisceglie,

iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani,

con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21, ---

sono comparso i signori ---

- MAZZILLI ANTONIO, nato a Bisceglie il 30 gennaio 1957, do-

miciliato a Bisceglie, in Via Santa Caterina da Siena n. 55,

codice fiscale MZNTN57A30A883J, il quale dichiara di essere

congiunto in regime di separazione dei beni; ---

- MAZZILLI LEONARDO, nato a Bisceglie il 6 giugno 1950, domi-

ciliato a Bisceglie, in Via La Spiaggia n. 21, codice fiscale

MZLRD50H06A883L, il quale dichiara di essere congiunto in

regime di comunione legale dei beni. ---

- ROSSI CAV. VINCENTO, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939,

domiciliato per la carica in Bisceglie ove appresso, il quale

interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società

"EDIL- ROSSI S.R.L." con sede in Bisceglie alla Via Pasubio

n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di

Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro

100.000,00, interamente versato, avente i poteri per que-

sto atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi

di legge. ---

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù

del quale convengono e stipulano quanto segue: ---

Art. 1 - I signori MAZZILLI ANTONIO e MAZZILLI LEONARDO, cia-

scuno per i propri diritti e nel solido fra loro, con ogni

più ampia garanzia di legge, vendono alla società "EDIL ROSSI

S.R.L.", che, come innanzi rappresentata, accetta ed acquista

in proprietà piena ed esclusiva, i loro diritti pari ad un

mezzo indiviso ed indiviso dei seguenti immobili siti in

Bisceglie nel cortile a Via Isonzo civico centoventi e preci-

samente: ---

a) abitazione composta da due vani, cucina e stanzino a piano

terza con la proprietà in ragione di un quarto indiviso

ed indiviso del cortile comune, nei confini con proprietà B-

DIL ROSSI S.R.L. su più lotti, salvo altri o migliori confini.

Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10: ---

--- particelle grate 519, 520 sub. 2 e 672, Via Isonzo n.

62, piano T, categoria A/5, classe 5, vani 2,5, rendita euro

116,20; ---

--- particella 671 sub. 1, Via Isonzo n. 62, piano T, catego-

ria A/5, classe 5, vani 1, rendita euro 46,48; ---



Registrato a Trani
il 18-10-2006
al n. 4231-VI

10

-- particella 826, ente urbano senza redditi, quanto al cortile.-----

b) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di metri quadrati seicentoottanta (mq. 680); nei confini con altra propri età della società acquirente su due lati e con FF.SS, salvo altri o migliori confini.-----

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 514, are 6.80, vigneto di 1°, R.D.Euro 12,29 R.A. Euro 5,62. - Si precisa che i signori Mazzilli Antonio, e Mazzilli Leonardo, con il presente atto, hanno inteso vendere tutto ciò di loro proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso od eccettuato, anche se qui non menzionato.-----

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante parte per successione legittima in morte di Mazzilli Angelo, deceduto a Bisceglie il 31 ottobre 1978, giusta denuncia n. 40 vol. 196 del 19 luglio 1979; parte per successione legittima in morte di Lafranceschina Lucrezia, deceduta a Bisceglie il 26 gennaio 1991, giusta denuncia n. 74 vol. 276 del 15 maggio 1991 - entrambe registrate all'Ufficio del Registro di Trani; al detto de cuius Mazzilli Angelo pervenne per successione legittima in morte del padre Mazzilli Giuseppe, e successiva divisione a rogito del notaio Emanuele Dragonetti già di Bisceglie del 4 aprile 1934 trascritto a Trani il 22 aprile 1934 al n. 10595.-----

- Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, i signori Mazzilli Antonio e Mazzilli Leonardo, da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano ai sensi della vigente legislazione in materia edilizia ed urbanistica:-----

--- che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;-----

--- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 6 aprile 2006, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.-----

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono, in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di comproprietà proporzionali al suo valore sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione ed ai sensi dell'art. 1117 del c.c.,

così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.-----

Art. 4 - Le parti, da me Notaio ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76 con riferimento all'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, così come convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, che:-----

--- il prezzo convenuto ed accettato è di complessivi Euro 167.000,00 (centosessantasettemila virgola zerozero) , di cui euro 11.000,00 per il fabbricato, somma che la società acquirente ha corrisposto a mezzo di due assegni del corrente n. 633400-92 del Monte dei Paschi di Siena SPA filiale di Bisceglie emessi in data odierna n. 0714419914-00 e n. 0714419915-01 entrambi dell'importo di euro 83.500,00 il primo intestato a Mazzilli Leonardo e il secondo a Mazzilli Antonio e non trasferibili.-----

Di detto intero corrispettivo la parte venditrice rilascia ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.-----

--- per la presente compravendita non si sono avvalse dell'opera di mediazione.-----

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato, ad eccezione dell'immobile di cui alla lettera a), e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.-----

La parte venditrice, come presente e rappresentata, si impegna ed obbliga ad immettere la parte acquirente nel possesso materiale dell'immobile di cui alla lettera a) entro non oltre il 31 dicembre 2006.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della società acquirente.-----

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-----

Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa tre facciate e quanto della quarta fin qui di un foglio.-----

Firmato: Mazzilli Antonio - Mazzilli Leonardo - Rossi Vincenzo - Francesca Lorusso notaio (segue sigillo)-----

Repertorio n.68811

Raccolta n.8211-----

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilasette il giorno ventidue del mese di giugno-----

----- (22 giugno 2007) -----

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL ROSSI S.r.l." a
Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;-----

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio in Bisceglie,
iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani,
con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21,-----

-----sono comparsi i signori-----

- MAZZILLI GIUSEPPE, nato a Bisceglie il 19 agosto 1944, do-
miciliato a Bisceglie, in Via Santa Caterina da Siena n. 1,
codice fiscale MZZGPP44M19A883V, il quale dichiara di essere
vedovo;-----

- ROSSI Cav. VINCENZO, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939,
domiciliato per la carica in Bisceglie ove appresso, il quale
interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità
di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società
"EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio
n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro
100.000,00, interamente versato, avente i poteri per que-
st'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi
di legge,-----

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù
del quale convengono e stipulano quanto segue:-----

Art. 1 - Il signor MAZZILLI GIUSEPPE, con ogni più ampia ga-
ranzia di legge, vende alla società "EDIL ROSSI S.r.l.", che,
come innanzi rappresentata, accetta ed acquista in proprietà
piena ed esclusiva, i suoi diritti pari ad un quarto indi-
stinto ed indiviso dei seguenti immobili siti in Bisceglie
nel cortile a Via Isonzo civico centoventi e precisamente:---

a) abitazione composta da due vani, cucina e stanzino a piano
terra con la comproprietà in ragione di un quarto indistinto
ed indiviso del cortile comune; nei confini con proprietà E-
DIL ROSSI S.r.l. su più lati, salvo altri o migliori confini.
Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10:-----

-- particelle graffate 519, 520 sub. 2 e 672, Via Isonzo n.
62, piano T, categoria A/5, classe 5, vani 2,5, rendita euro
116,20;-----

-- particella 671 sub. 1, Via Isonzo n. 62, piano T, catego-
ria A/5, classe 5, vani 1, rendita euro 46,48;-----

-- particella 826, ente urbano senza redditi, quanto al cor-
tile.-----

b) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di metri
quadrati seicentoottanta (mq. 680); nei confini con altra
propri età della società acquirente su due lati e con FF.SS,
salvo altri o migliori confini.-----

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 514, are 6.80, vigneto di 1°, R.D. Euro 12,29 R.A. Euro 5,62. Si precisa che il signor Mazzilli Giuseppe, con il presente atto, ha inteso vendere tutto ciò di loro proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso od eccettuato, anche se qui non menzionato.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante parte per successione legittima in morte di Mazzilli Angelo, deceduto a Bisceglie il 31 ottobre 1978, giusta denuncia n. 40 vol. 196 del 19 luglio 1979; parte per successione legittima in morte di Lafranceschina Lucrezia, deceduta a Bisceglie il 26 gennaio 1991, giusta denuncia n. 74 vol. 276 del 15 maggio 1991 - entrambe registrate all'Ufficio del Registro di Trani; al detto de cuius Mazzilli Angelo pervenne per successione legittima in morte del padre Mazzilli Giuseppe, e successiva divisione a rogito del notaio Emanuele Dragonetti già di Biscceglie del 4 aprile 1934 trascritto a Trani il 22 aprile 1934 al n. 10595.

- Al sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, il signor Mazzilli Giuseppe, da me Notato ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta ai sensi della vigente legislazione in materia edilizia ed urbanistica:-----

--- che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;-----

--- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 21 giugno 2007, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in origine si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la Parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servizio attivo e passivo quali attualmente esistono, in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di proprietà porzionati al suo valore sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione ed ai sensi dell'art. 1117 del c.c., così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.

Art. 4 - La vendita è convenuta a corpo per il prezzo complessivo a me dichiarato di Euro 83.500,00 (ottantatremila-cinquecento virgola zerozero) di cui Euro 5.500,00 per il fabbricato ed Euro 78.000,00 per il terreno, le cui modalità

di pagamento sono infra indicate.-----

La parte alienante rilascia alla parte acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo del pagamento del prezzo, e rinunzia all'ipoteca legale.-----

Ad ogni effetto di legge, la parte acquirente e la parte venditrice dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione nella indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato pagato a mezzo di assegno bancario emesso in data odierna sul c/c 633400.92 del Monte dei Paschi di Siena di Bisceglie n. 0719015157-03 intestato al venditore e non trasferibile;-----

-- per la presente compravendita non si sono avvalse dell'opera di mediazione.-----

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato, e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della società acquirente.-----

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-----

Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un foglio.-----

Viene sottoscritto alle ore dodici e dieci-----

Firmato: Mazzilli Giuseppe - Rossi Vincenzo - Francesca Lorusso notaio (segue sigillo)-----



Repertorio n. 69755 Raccolla n. 8776

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno trentuno del mese di gennaio

(31 gennaio 2008)

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL ROSSI S.r.l." a

Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;

innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio in Bisceglie,

iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani,

con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21,

sono comparso i signori

- MAZZILLI MARGHERITA, nata a Bisceglie il 22 settembre 1960,

domiciliata a Bisceglie, in Via Isonzo n. 120, codice fiscale

MZZMGH60P62A83H, la quale dichiara di essere coniugata in

regime di separazione dei beni.

- ROSSI Cav. VINCENTO, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939,

domiciliato per la carica in Bisceglie ove appresso, il quale

interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società

"EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla Via Pasubio

n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di

Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro

100.000,00, interamente versato, avente i poteri per que-

st'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi

di legge.

I costituiti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù

del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - La signora MAZZILLI MARGHERITA, con ogni più ampia

garanzia di legge, vende alla società "EDIL ROSSI S.r.l.",

che, come innanzi rappresentata, accetta ed acquista in pro-

prietà piena ed esclusiva, i suoi diritti pari ad un quarto

indistinto ed indiviso dei seguenti immobili siti in Bisce-

glie nel cortile a Via Isonzo civico centoventi e precisamen-

te:

a) abitazione composta da due vani, cucina e stanzino a piano

terza con la proprietà in ragione di un quarto indistinto

ed indiviso del cortile comune di circa mq. 50; nei confini

con proprietà EDIL ROSSI S.r.l. su più lati, salvo altri o

migliori confini.

Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10:

-- particelle graffate 519, 520 sub. 2 e 672, Via Isonzo n.

62, piano T, categoria A/5, classe 5, vani 2,5, rendita euro

116,20;

-- particella 671 sub. 1, Via Isonzo n. 62, piano T, catego-

ria A/5, classe 5, vani 1, rendita euro 46,48;

-- particella 826, ente urbano senza redditi, quanto al cor-

tile.

b) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di metri

quadrati seicentocottanta (mq. 680); nei confini con altra

Registrato a Trani
il 20 febbraio 2008
al n. 1121-11

12

proprietà della società acquirente su due lati e con FF.55, salvo altri o migliori confini.

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 514, are 6,80, vigneto di 1°, R.D. Euro 12,29 R.A. Euro 5,62. Si precisa che la signora Mazzilli Margherita, con il presente atto, ha inteso vendere tutto ciò di sua proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso od eccettuato, anche se qui non menzionato.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante parte per successione legittima in morte di Mazzilli Angelo, deceduto a Bisceglie il 31 ottobre 1978, giusta denuncia n. 40 vol. 196 del 19 luglio 1979; parte per successione legittima in morte di Lafranceschina Lucrezia, deceduta a Bisceglie il 26 gennaio 1991, giusta denuncia n. 74 vol. 276 del 15 maggio 1991 - entrambe registrate all'Ufficio del Registro di Trani; al detto de cuius Mazzilli Angelo pervenne per successione legittima in morte del padre Mazzilli Giuseppe, e successiva divisione a rogito del notaio Emanuele Dragonetti già di Bisceglie del 4 aprile 1934 trascritto a Trani il 22 aprile 1934 al n. 10595.

- Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, la signora Mazzilli Margherita, da me No-tato ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta ai sensi della vigente legislazio-ne in materia edilizia ed urbanistica:

--- che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;

--- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 21 giugno 2007, data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che in origine si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servizio attivo e passivo quali attualmente esistono, in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di proprietà pro- porzionali al suo valore sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione ed ai sensi dell'art. 1117 del c.c., così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù del titolo di provenienza.

Art. 4 - La vendita è convenuta a corpo per il prezzo complessivo a me dichiarato di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila



virgola zerozero) di cui euro 7.000,00 per il fabbricato ed euro 78.000,00 per il terreno, le cui modalità di pagamento sono infra indicate.-----

La parte alienante rilascia alla parte acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo del pagamento del prezzo, e rinuncia all'ipoteca legale.-----

Ad ogni effetto di legge, la parte acquirente e la parte venditrice dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione nella indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato pagato a mezzo di assegno bancario emesso in data odierna sul c/c 633400.92 del Monte dei Paschi di Siena di Bisceglie n. 072926677-02 intestato alla venditrice e non trasferibile;-----

-- per la presente compravendita non si sono avvalse dell'opera di mediazione.-----

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico di quanto acquistato, e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.-----

La venditrice si impegna ed obbliga ad immettere la società acquirente nel possesso materiale degli immobili entro e non oltre il 31 marzo 2008.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della società acquirente, la quale chiede di pagare l'imposta di registro all'1%, l'ipotecaria al 3%, la catastale all'1% ai sensi del comma 25 e s. dell'art. 1 L. 23 dicembre 2007 n. 244, trattandosi di trasferimento di immobili compresi in P.U.P. di edilizia residenziale ove l'intervento venga completato entro cinque anni da oggi.-----

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-----

Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa due facciate e quanto della terza fin qui di un foglio.-----

Viene sottoscritto alle ore diciannove-----

Firmato: -----

Registrato a Trani

il 20 febbraio 2008

al n. 1123-1T

13

Repertorio n. 69865

Raccolta n. 8849

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaotto il giorno venti del mese di febbraio

----- (20 febbraio 2008) -----

in Bisceglie, nella sede della società "EDIL ROSSI S.r.l." a
Via Pasubio civici 27-29, ove richiesto;
innanzi a me Dottor FRANCESCA LORUSSO, Notaio in Bisceglie,
iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Trani,
con studio a Piazza Margherita di Savoia n. 21,

-----sono comparsi i signori-----

- MAZZILLI GIUSEPPE, nato a Bisceglie il 14 maggio 1939, do-
miciliato a Bisceglie, in Via della Libertà n. 202, codice
fiscale MZZGPP39E14A883D, il quale dichiara di essere coniu-
gato in regime di comunione legale dei beni;

- MAZZILLI DONATO, nato a Bisceglie il giorno 11 agosto 1947,
domiciliato a Bisceglie, in Via G. Di Vittorio n. 47, codice
fiscale MZZDNT47M11A883V, il quale dichiara di essere coniu-
gato in regime di separazione dei beni;

- ROSSI Cav. VINCENZO, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939,
domiciliato per la carica in Bisceglie ove appresso, il quale
interviene e si costituisce nel presente atto nella qualità
di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società
"EDIL- ROSSI S.r.l." con sede in Bisceglie alla via Pasubio
n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Bari e codice fiscale 02526720723, capitale sociale euro
100.000,00, interamente versato, avente i poteri per que-
st'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi
di legge.

I Costituiti, della cui identità personale io Notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù
del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - I signori MAZZILLI GIUSEPPE e MAZZILLI DONATO, cia-
scuno per i propri diritti ed in complesso per l'intero, con
ogni più ampia garanzia di legge, vendono alla società "EDIL
ROSSI S.r.l.", che, come innanzi rappresentata, accetta ed
acquista in proprietà piena ed esclusiva, i seguenti immobili
siti in Bisceglie nel cortile a Via Isonzo civico centoventi
e precisamente:

a) abitazione composta da due vani, cucina e stanzino a piano
terra con la comproprietà in ragione di un quarto indistinto
ed indiviso del cortile comune di circa mq. 50; nei confini
con proprietà EDIL ROSSI S.r.l. su più lati, salvo altri o
migliori confini.

Nel N.C.E.U. del Comune di Bisceglie al foglio 10:

-- particelle graffate 214 sub. 1 e 670, Via Isonzo n. 62,
piano T, categoria A/4, classe 1, vani 3, rendita euro
102,26;

-- particella 670, ente urbano senza redditi, are 0.14;

-- particella 826, ente urbano senza redditi, are 1.36, quan-



to al cortile.-----

b) suolo in Bisceglie a Via Isonzo della estensione di metri quadrati seicentotrentatre (mq. 633); nei confini con altra proprietà della società acquirente su due lati e con F.F.55, salvo altri o migliori confini.-----

Nel N.C.T. del Comune di Bisceglie al foglio 10 particella 516, are 6,33, vigneto di 1°, R.D. Euro 11,44 R.A. Euro 5,23. Si precisa che i signori Mazzilli Giuseppe e Mazzilli Donato, con il presente atto, hanno inteso vendere tutto ciò di loro proprietà ubicato a Via Isonzo, nulla escluso od eccettuato, anche se qui non menzionato.-----

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante parte per successione legittima in morte di Mazzilli Pasquale, deceduto a Bisceglie il 6 giugno 1995, giusta denuncia n. 149 vol. 2008 del 20 febbraio 2008 - Agenzia delle Entrate di Trani; al detto de cuius Mazzilli Pasquale pervenne per successione legittima in morte del padre Mazzilli Giuseppe, e successiva divisione a rogito del notaio Emanuele Dragonetti già di Bi-sceglie del 4 aprile 1934 trascritto a Trani il 22 aprile 1934 al n. 10593.-----

- Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 3 e 76, i signori Mazzilli Giuseppe e Mazzilli Do-nato, da me Notaro ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attestano ai sensi della vi-gente legislazione in materia edilizia ed urbanistica:-----

--- che le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successiva-mente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;-----

--- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al 6 febbraio 2008, data di rila-scio del certificato di destinazione urbanistica che in ori-ginale si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

Art. 2 - La parte alienante garantisce la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e si obbliga, pertanto a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi caso di molestia od evizione, sia totale che par-ziale.-----

Art. 3 - Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipenden-za, pertinenza, diritto, azione, ragione, servizi attivi e passivi quali attualmente esistono, in dipendenza della si-tuazione di condominio e con i diritti di proprietà pro-porzionali al suo valore sulle parti dell'edificio che sono comuni per destinazione ed ai sensi dell'art. 1117 del c.c., ed in particolare con tutti i diritti, servizi e proprietà contenuti nel su citato atto di divisione per notar Dragonet-ti del 4 aprile 1934, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di

provenienza.-----

Art. 4 - La vendita è convenuta a corpo per il prezzo complessivo a me dichiarato di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zerozero) di cui euro 30.000,00 per il fabbricato ed euro 370.000,00 per il suolo, le cui modalità di pagamento sono infra indicate.-----

La parte alienante rilascia alla parte acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo del pagamento del prezzo, e rinunzia all'ipoteca legale.-----

Ad ogni effetto di legge, la parte acquirente e la parte venditrice dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione nella indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato pagato a mezzo euro 200.000,00 a mezzo di assegno bancario n. 0729266781-09 intestato a Mazzilli Donato, ed euro 200.000,00 a mezzo di assegno bancario n. 0729266782-10 intestato a Mazzilli Giuseppe entrambi emessi in data di oggi sul c/c 633400/92 del Monte dei Paschi di Siena di Bisceglie;-----

-- per la presente compravendita non si sono avvalse dell'opera di mediazione.-----

Art. 5 - La società acquirente ottiene oggi stesso il possesso giuridico e materiale di quanto acquistato, e da oggi andranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili ed onerosi dell'acquisto.-----

Art. 6 - Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della società acquirente, la quale chiede di pagare l'imposta di registro all'1%, l'imposta ipotecaria al 3% e la imposta catastale all'1% ai sensi del comma 25 e seguenti dell'art. 1 Legge 23 dicembre 2007 n. 244, trattandosi di trasferimento di immobili compresi in P.U.P. di edilizia residenziale ove si obbliga affinché l'intervento venga completato entro cinque anni da oggi.-----

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.-----

Richiesto--

io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Costituiti che, da me interpellati lo approvano.--
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, occupa tre facciate e quanto della quarta fin qui di un foglio.-----

Viene sottoscritto alle ore dieci e venti-----

Firmato: Mazzilli Giuseppe - Mazzilli Donato - Rossi Vincenzo
- Francesca Lorusso notaio (segue sigillo)-----

16

PRELIMINARE DI PERMUTA

Tra i sottoscritti sigg.:

- **CASSANELLI ILARIA**, nata a Trani (BT) il 15 febbraio 1989, residente a Bisceglie (BT), in Via M. Sabotino n. 6, codice fiscale: CSS LRI 89B55 L328R;
- **CASSANELLI FRANCESCA**, nata a Trani (BT) il 20 aprile 1991, residente a Bisceglie (BT), in Via M. Sabotino n. 6, codice fiscale: CSS FNC 91D60 L328H;
- **CASSANELLI FRANCESCO**, nato a Bisceglie il 14 aprile 1962, codice fiscale: CSS FNC 62D14 A883A e **SASSO MARIAGRAZIA**, nata a Bisceglie il 26 marzo 1967, codice fiscale: SSS MRG 67C66 A883M, entrambi residenti a Bisceglie, in Via M. Sabotino n. 6, i quali intervengono nella presente scrittura in qualità di genitori esercenti la potestà sulla figlia minore **CASSANELLI ENRICA**, nata a Trani (BT) il 17 aprile 1997, residente a Bisceglie (BT), in Via M. Sabotino n. 6, codice fiscale: CSS NRC 97D57 L328Y;

che in seguito per brevità e in solido tra loro, verranno chiamati **permutanti**;

~~AMMINISTRATORE UNICO~~ e

ROSSI cav. VINCENZO, nato a Bisceglie il 15 gennaio 1939, ivi domiciliato per la carica, il quale interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Edil Rossi s.r.l. con sede in Bisceglie alla Via Pasubio n. 27-29, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale: 02526720723, capitale sociale € 100.000,00 i.v., avente i poteri per quest'atto in virtù dello Statuto Sociale, depositato ai sensi di legge, che in seguito per brevità, verrà chiamato **permutatario**;

PREMESSO che:

- le sigg.ne CASSANELLI ILARIA, CASSANELLI FRANCESCA E CASSANELLI ENRICA, come presenti e rappresentati, sono proprietarie pro-indiviso del suolo sito in Bisceglie a Via cav. Vincenzo Misino sc, esteso metri quadrati trecentoquarantatre (mq. 343), riportato nel Catasto Terreni al Foglio n. 10, particella n. 1225, in ditta Cassanelli Angelo (in corso di voltura), meglio raffigurato con colore giallo nella Planimetria Catastale, scala 1/1000, che al presente atto si allega sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, confinante con Via cav. Vincenzo Misino, altra proprietà della Edil Rossi s.r.l. e proprietà La Notte Angela;
- detto suolo, in parte è stato urbanisticamente ridefinito a Zona Omogenea C3 con Delibera di Giunta Regionale n. 226 del 07/02/2012, ed in parte è destinato, secondo il vigente P.R.G., a Zona Omogenea B2;
- l'Edil Rossi s.r.l. intende far redigere e approvare, in base alla normativa urbanistica vigente, un Piano di Lottizzazione, unitamente a tutti gli altri suoli oggetto della pre-citata D.G.R. n. 226 del 07/02/2012, suoli in parte di proprietà della stessa Edil Rossi s.r.l., in parte di proprietà della AR.CO. s.r.l. ed in parte di proprietà dei sigg. La Notte;

ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente scrittura, si conviene e stipula quanto segue

Articolo 1

Le permutanti sigg.ne CASSANELLI ILARIA, CASSANELLI FRANCESCA E CASSANELLI ENRICA, come presenti e rappresentati, si obbligano, a cedere e trasferire a titolo di permuta al permutatario Edil Rossi s.r.l., che come rappresentato, a tal titolo accetta e si obbliga ad acquistare per sé e/o per persona da nominare sino all'atto definitivo di trasferimento, il suolo sito in Bisceglie in premessa descritto, descrizione che qui si abbia come integralmente ripetuta e trascritta.

Il citato suolo:

- è pervenuto con Denuncia di Successione del 09/08/2013, n. 585, volume n. 9990, apertasi in Bisceglie il 08/08/2004 in seguito al decesso del nonno Cassanelli Angelo;
- verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà, a corpo e non a misura, con ogni accensione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente

"EDIL ROSSI S.R.L."

Amministratore Unico

(Cav. Vincenzo Rossi)

[Firma]
Francesco Cassanelli
Permutante

[Firma]
Ilaria Cassanelli
Permutante

esistono, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte alienante in virtù dei titoli di provenienza.

Articolo 2

A fronte del trasferimento di cui al precedente Art.1, il permutatario Edil Rossi s.r.l., come rappresentato, ad egual titolo di permuta, si obbliga di cedere e trasferire (o a far cedere e trasferire nel caso in cui si avvalga della predetta clausola per persona da nominare) alle sigg.ne germane Cassanelli Ilaria, Francesca ed Enrica, che, a tal titolo promettono e si obbligano ad acquistare, per sè o persona da nominare:

- n. 1 appartamento della superficie lorda di mq [redacted], intesa al lordo dei muri esterni, tramezzature interne, volumi tecnici oltre i balconi, ubicato al [redacted] piano, a scelta delle permutanti,;
- n. 2 box di piano interrato della superficie lorda di mq [redacted].

La scelta delle unità immobiliari di cui sopra avverrà, da parte delle permutanti, entro e non oltre 30 giorni dalla data di approvazione del progetto architettonico finalizzato a rilascio del relativo Permesso di Costruire, da parte degli Organi Competenti Comunali.

Articolo 3

Le rifiniture degli immobili a riceversi in permuta saranno quelle di cui alla relazione tecnica che al presente atto si allegata sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale.

Articolo 4

Le parti garantiscono la reciproca libertà degli immobili a trasferirsi in permuta e la insussistenza sugli stessi di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, e si prestano reciprocamente tutte le garanzie di legge in ordine alla proprietà, disponibilità e libertà da iscrizioni ipotecarie.

Il possesso materiale, gli oneri e le relative rendite degli immobili a trasferirsi, andranno a beneficio e carico dei nuovi intestatari, dalla stipula dei relativi atti pubblici di cui innanzi, che saranno rogati a ministero del notaio Francesca Lorusso con studio in Bisceglie (BT) alla Piazza Margherita di Savoia n. 21.

Per la presente trattativa, le parti non si sono avvalsi del mediatore.

Le permutanti germane Cassanelli, come sopra rappresentate, con la firma del presente atto, autorizzano il permutatario Edil Rossi s.r.l., a sottoscrivere tutti gli atti, diretti e consequenziali, inerenti l'iter per l'approvazione definitiva del redigendo Piano di Lottizzazione, fino al rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 5

Tutte le modifiche alle tramezzature interne delle unità immobiliari in permuta rispetto a quelle di progetto, saranno eseguite senza costi aggiuntivi se consegnate all'impresa entro 30 giorni dall'inizio dei lavori delle opere di tramezzatura interna.

Si precisa comunque che si tratterà di modifiche assolutamente nella norma, fermo restando la posizione delle colonne montanti idrico-fognanti, e la posizione delle bucatore esterne (finestre e portafinestre).

Le permutanti germane Cassanelli, restano escluse dagli oneri per la redazione del Regolamento di Condominio, Tabelle Millesimali, accatastamento ed ogni altro onere accessorio, oltre quelli già a carico del permutatario Edil Rossi s.r.l., elencati nell'Allegato "B".

Sono a carico delle permutanti germane Cassanelli l'IVA e le spese notarili come per legge, dell'atto di acquisto delle unità immobiliari a riceversi in permuta.

"EDIL ROSSI S.R.L."

L'Amministratore Unico

(Cav. Vincenzo Rossi)

Francesca Cassanelli

Enrica Cassanelli

Ilaria Cassanelli

More L. e S. e S. e S.

Articolo 6

La presente permuta si realizzerà a mezzo delle seguenti modalità:

- a) chiusura delle trattative di acquisto dei suoli di proprietà degli altri lottizzanti (AR.CO. s.r.l. e sogg. La Notte) da parte del permutatario Edil Rossi s.r.l.;
- b) entro i successivi quattro mesi l'Impresa presenterà il Piano di Lottizzazione al Comune di Bisceglie per l'iter di approvazione definitiva da parte degli Organi Competenti;
- c) entro i successivi quattro mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione, il permutatario Edil Rossi s.r.l., presenterà il progetto architettonico per il rilascio del relativo Permesso di Costruire;
- d) entro trenta giorni dalla data di comunicazione comunale dell'avvenuta approvazione del progetto architettonico, le parti dovranno individuare, insindacabilmente, le unità immobiliari che dovranno essere trasferite a titolo di permuta, sulla base dei progetti approvati dal Comune: entro 150 gg. dalla stessa data di comunicazione di approvazione del progetto dovrà essere ritirato il Permesso di Costruire;
- e) contestualmente, le parti procederanno:
 - alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento degli immobili di proprietà delle permutanti germane Cassanelli, in favore del permutatario società Edil Rossi s.r.l.;
 - alla sottoscrizione del preliminare di vendita relativo alle unità immobiliari scelte dalla Parte Venditrice del presente atto ed alle seguenti condizioni:
 - 1) il prezzo vendita del suolo e delle unità immobiliari in permuta dovranno risultare uguali;
 - 2) gli immobili a realizzarsi e promessi in permuta dovranno essere consegnati entro il termine di 24 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire: il certificato di Agibilità potrà essere rilasciato entro i dodici mesi successivi alla stipula, a cura e spese della società Edil Rossi s.r.l.;
 - 3) resta facoltà delle permutanti germane Cassanelli di nominare uno o più terzi per l'intestazione degli immobili oggetto del presente preliminare di permuta, sino alla data della stipula dell'atto definitivo.

Articolo 7

Sarà facoltà del permutatario Edil Rossi s.r.l. di apportare qualsiasi variante in corso d'opera al progetto, che sarà approvato, lasciando, sostanzialmente, inalterata la forma, l'ubicazione e le dimensioni dell'immobile promesso in permuta, ed effettuare in sede di trasferimento delle unità immobiliari tutte quelle riserve, servitù e precisazioni che riterrà utile ed opportune al fine del rilascio del Permesso di Costruire e successiva Agibilità.

Le permutanti germane Cassanelli, si impegnano inoltre, per loro o aventi causa, sin da ora ad accettare il Regolamento di Condominio e annesse Tabelle Millesimali che sarà predisposto da un tecnico di fiducia della Edil Rossi s.r.l. e a sue cure e spese.

Le parti si sottopongono ad una penale di € [REDACTED] (euro [REDACTED]) irriducibile da parte del Magistrato a carico della parte inadempiente, a titolo di risarcimento danni, fin da ora liquidati e transatti, oltre l'adempimento in forma specifica dell'atto (art. 2932 C.C.), fatto salvo il verificarsi delle condizioni risolutive di cui al successivo articolo 8.

Articolo 8

Il presente contratto si riterrà risolto, ipso iure et ipso facto, qualora si verificassero le seguenti condizioni:

- mancata chiusura delle trattative per l'acquisizione, da parte del permutatario Edil Rossi s.r.l., dei rimanenti suoli facenti parte del Piano di Lottizzazione;

"EDIL ROSSI S.R.L."
L'Amministratore Unico
Cav. Vincenzo Rossi

[Signature]
P. Rossi

[Signature]
P. Rossi

[Signature]
P. Rossi

- mancata approvazione del Piano di Lottizzazione, del progetto architettonico e quindi mancato rilascio del Permesso di Costruire da parte degli Organi Competenti, entro cinque anni dalla data del presente atto.

Il mancato avveramento di una delle condizioni di cui sopra comporterà la risoluzione del presente contratto senza necessità di alcuna comunicazione: nel qual caso ogni onere sopportato dal permutatario Edil Rossi s.r.l. del presente contratto in esecuzione dello stesso, si intenderà a carico di quest'ultima senza che possa pretendere alcunchè per qualsiasi causa titolo e/o ragione nessuna esclusa.

Articolo 9

Spese, imposte e tasse del presente atto, in caso di utilizzo dello stesso per motivi di contenzioso, saranno a carico della parte soccombente.

Il presente atto, composto di nove articoli, oltre gli Allegati A-B, in duplice originale, viene letto, confermato e sottoscritto, in Bisceglie, oggi 02/11/2013.

LE PERMUTANTI:

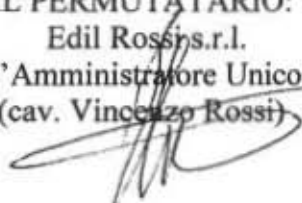
(Cassanelli Ilaria)

(Cassanelli Francesca)

per Cassanelli Enrica, i genitori esercenti la patria potestà:
(Cassanelli Francesco) (Sasso Mariagrazia)

IL PERMUTATARIO:

Edil Rossi s.r.l.
L'Amministratore Unico
(cav. Vincenzo Rossi)



Francesca Cassanelli
Enrica Cassanelli
Ilaria Cassanelli
Katie Irene Sasso


DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 ottobre 2012, n. 2228

BISCEGLIE (BT) - DGR 225/2012. Esecuzione sentenze n. 267/2009 e n. 1983/2009 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua (fg. 10, ptc. 1225 parte). - Annullamento in autotutela e riapprovazione a seguito ordinanza TAR Bari n. 397/2012.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Con DGR n.225 del 07/02/2012 sono state approvate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni assunte dal commissario ad acta (in esecuzione delle sentenze n.267/2009 e n.1983/2009 del TAR Bari) con propria delibera n.4/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua (corrispondente alla particella numero 1225 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad “*ampliamento zona ferroviaria - scalo merci*”, dell'estensione di circa mq.144), attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di “*zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3*”.

Quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.31/2010 e del parere CUR n.05/2011, nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

In particolare, attese le determinazioni commissariali (delibera n.4/2010) e le sopra richiamate risultanze istruttorie complessive degli uffici regionali, è stato specificato il seguente “testo coordinato” della disciplina urbanistica valida per i suoli in oggetto (si riportano in grassetto le prescrizioni intervenute in sede di esame regionale):

“**“ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO “C3”**,

disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie;

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al DM n. 1444/1968 (art. 3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3).

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione."

Le medesime determinazioni regionali sono state assunte, a seguito di separati procedimenti originati da analoghe sentenze del TAR, per gli altri suoli ricadenti nella stessa maglia urbana di riferimento, giuste DGR n.226/2012 (suolo ditta AR.CO. srl), n.227/2012 (suolo ditta Sasso Bartolomeo) e n.228/2012 (suolo ditta Edil Rossi srl).

La DGR n.225/2012 di cui trattasi è stata notificata al Comune di Bisceglie (unitamente alle DGR n.226, n.227 e n.228 sopra citate), giusta nota SUR prot.1474 del 15/02/12.

Ciò stante, con ordinanza n.397/2012 il TAR Bari - Sezione Terza, sul ricorso n.758/2012 proposto dagli interessati, per l'annullamento, previa sospensiva dell'efficacia, della DGR n.225/2012, "...nella parte in cui, recependo le prescrizioni dettate nel parere n.5 del 27.1.2011, espresso dal Comitato Urbanistico Regionale, dispone: 'con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario' imponendo, nello specifico, la localizzazione delle aree da cedere a standard all'esterno della zona di rispetto ex art.49 del DPR

n.753/1980;', ha accolto l'istanza cautelare e per l'effetto ha sospeso l'efficacia del provvedimento impugnato (fissando la trattazione del merito al 20/12/2012).

Segnatamente, il TAR ha ravvisato quanto segue:

"Considerato che, al sommario esame proprio della presente fase, paiono sussistenti i presupposti per l'accoglimento dell'istanza cautelare, in quanto, in primo luogo, le aree a standard sono state espressamente riferite dal commissario ad acta a verde pubblico e parcheggi considerando l'esigenza di rispetto del vincolo ferroviario;

Considerato che la prescrizione di cui all'art.49 del DPR 753/80 rappresenta un vincolo di inedificabilità relativa e non assoluta, in quanto, ai sensi dell'art.60 del DPR citato, gli uffici compartimentali di FS possono autorizzare riduzioni delle distanze fissate dagli artt. 49 e 55;

Considerato altresì che la collocazione dell'area a verde nella fascia prossima alla ferrovia è espressamente consentita dalla legge, contrariamente a quanto affermato nel provvedimento impugnato, di tal che la previsione di collocazione delle aree a standard esclusivamente nell'area libera dalla fascia di rispetto ferroviaria si palesa viziata, in quanto azzererebbe la capacità edificatoria delle aree riconosciuta a seguito dell'intervento del commissario ad acta;"

Identiche considerazioni e decisioni cautelari sono state assunte dal TAR con le ulteriori ordinanze n.399/2012 (sulla DGR n.226/2012, accogliendo il ricorso n.761/2012 della ditta AR.CO. srl), n.398/2012 (sulla DGR n.227/2012, accogliendo il ricorso n.759/2012 della ditta Sasso Bartolomeo) e n.452/2012 (sulla DGR n.228/2012, accogliendo il ricorso n.760/2012 della ditta Edil Rossi srl).

La suddetta ordinanza TAR n.397/2012 (insieme alle altre richiamate), è stata trasmessa al Servizio Urbanistica dall'Avvocatura Regionale con nota prot.11/L/12466 del 25/06/2012, con invito a far conoscere eventuali determinazioni che si riterrà opportuno adottare.

Si puntualizza che -medio tempore- la LR 24/07/2012 n.22 ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale.

Stante quanto innanzi, alla luce delle già puntuali considerazioni ravvisate dal TAR in sede cautelare con l'ordinanza citata, e allo scopo di scongiurare successivi esiti del contenzioso amministrativo presumibilmente soccombenti per l'Amministrazione Regionale (con conseguente condanna alle spese), si ritiene necessario procedere -in sede di autotutela- alla riapprovazione del provvedimento impugnato, emendando il dispositivo del provvedimento stesso, e segnatamente il "testo coordinato" della disciplina urbanistica valida per i suoli in argomento, della prescrizione di cui al parere CUR n.05 del 27/01/11, oggetto di considerazioni di illegittimità da parte del giudice amministrativo; di conseguenza, il "testo coordinato emendato" risulta il seguente:

TESTO COORDINATO EMENDATO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEI SUOLI IN OGGETTO:

"ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C3",

disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il

50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione."

Analoghi provvedimenti di riapprovazione sono separatamente proposti per gli altri suoli in questione, più volte richiamati.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di prendere atto dell'ordinanza TAR Bari n.397/2012 e conseguentemente di annullare in autotutela la DGR n.225/2012 e di riapprovare, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.4/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua (corrispondente alla particella numero 1225 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione di circa mq.144), di cui già alla DGR n.225/2012, attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3", come normata dal "testo coordinato emendato" sopra riportato."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M. E I."

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportate.

DI PRENDERE ATTO dell'ordinanza n.397/2012 del TAR Bari - Sezione Terza.

DI ANNULLARE di conseguenza, in autotutela, la DGR n.225 del 07/02/2012.

DI RIAPPROVARE, ai sensi dell'art.16 della

LR n.56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, le determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.4/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua (corrispondente alla particella numero 1225 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "*ampliamento zona ferroviaria - scalo merci*", dell'estensione di circa mq.144), di cui già alla DGR n.225/2012, attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "*zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3*", come normata dal "testo coordinato emendato" sopra riportato e qui da intendersi, per economia espositiva, integralmente trascritto;

quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.31/2010 e del parere CUR n.05/2011 (parte integrante del presente provvedimento, con esclusione della prescrizione oggetto di considerazioni di illegittimità da parte del TAR Bari - Sezione Terza, giusta ordinanza n.397/2012 in sede cautelare), nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011, qui in toto condivise e che si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bisceglie, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del Servizio Urbanistica).

Il Segretario della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino

Il Presidente della Giunta
Dott. Nichi Vendola

**R E G I O N E P U G L I A****ASSESSORATO QUALITA' DEL TERRITORIO**

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Comitato Urbanistico Regionale

SEGRETERIA (c/o Servizio Urbanistica): Via Magnolie n.6/8, Z.I. 70026 MODUGNO (BA) - tel/fax 0805407897 - e.moretti@regione.puglia.it

ADUNANZA DEL 27/01/2011**COMPONENTI N.21****PRESENTI N.18****PARERE N.05/2011**

oggetto: **BISCEGLIE (BT)** – Esecuzione sentenze n.267/2009 e n.1983/2009 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua (fg. 10, ptc. 1225 parte). delib. CA n.4/2010.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del provvedimento in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art.16 della LR 31/05/80 n.56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n.31 del 09/11/2010 (allegata);

UDITO il relatore, Ing. Vincenzo Gigli;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, facendo propria la relazione istruttoria del SUR n.31 in data 09/11/2010 (allegata), con le ulteriori prescrizioni e precisazioni in prosieguo riportate:

A seguito di approfondita disamina della documentazione tecnico-amministrativa e delle determinazioni commissariali, condivise dal Comitato le risultanze istruttorie del SUR, favorevoli con le prescrizioni di cui ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009 (afferente specificatamente al suolo di proprietà Sasso Bartolomeo) e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010 (afferenti agli ulteriori suoli in questione), si ravvisa la necessità di inserire in aggiunta la seguente prescrizione, a valere complessivamente per tutti i suoli in argomento:

" Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3)."

Inoltre, attese le disposizioni del D.Lgs. n.152/2006, e considerata peraltro la modesta consistenza dell'intervento complessivo prospettato, si ritengono necessari specifici accertamenti da parte dell'Amm.ne Com.le, con interessamento del competente Ufficio regionale VIA-VAS, circa la eventuale ricorrenza nella fattispecie puntuale di verifica di assoggettabilità a VAS dei provvedimenti di pianificazione in oggetto.

IL VERBALIZZATORE
(Ing. Nicola GIORDANO)

IL RELATORE
(Ing. Vincenzo GIGLI)

IL PRESIDENTE - ASSESSORE
(Prof. Angela BARBANENTE)

**REGIONE PUGLIA**

ASSESSORATO QUALITA' DEL TERRITORIO

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Servizio Urbanistica

Via Magnolie n.6, Z.I. 70026 MODUGNO (BA) - tel. 0805406821, 0805406828; fax 0805406824 - settoreurbanistico@regione.puglia.it

Relazione istruttoria n. 31 del 09/11/2010

oggetto: **BISCEGLIE (BT)** - Esecuzione sentenze n.267/2009 e n.1983/2009 TAR Bari.
Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua (fg. 10, ptc. 1225 parte). Delib. CA n.4/2010.

Con delibera di commissario ad acta n.04 del 15/04/2010 sono state adottate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni in ordine alla istanza datata 31/07/2008 di Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, limitatamente al suolo corrispondente alla particella numero 1225 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione di circa mq.144, attribuendo al suolo medesimo la seguente disciplina urbanistica:

ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C3",
disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

- " Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.
Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.
Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.
Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra."

Quanto innanzi è stato determinato dal commissario ad acta in esecuzione della sentenza n.267/2009 (depositata l'11/02/2009) del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sede di Bari - Sezione Terza, che accogliendo il ricorso n.1810/2008 proposto da Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua contro il Comune di Bisceglie, per l'annullamento della nota comunale prot.34707

a contenuto edificatorio, giusta istanza-diffida della parte ricorrente datata 31/07/2008, ha statuito l'obbligo del Comune stesso di procedere alla ritipizzazione del suolo in questione; con successiva sentenza n.1983/2009 (depositata il 28/07/2009), su ricorsi riuniti, il TAR Bari - Sezione Seconda, accogliendo il ricorso n.936/2009 proposto da Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua contro il Comune di Bisceglie, ha accertato e dichiarato la perdurante inottemperanza del Comune alle statuizioni della sentenza n.267/2009 (nonostante ulteriore diffida della ricorrente datata 16/03/2009), ha ordinato al Comune stesso di procedere alla ritipizzazione del suolo della parte ricorrente entro il termine di 60 giorni dalla notifica, ed ha nominato, per il caso di perdurante inadempimento da parte del Comune, quale commissario ad acta il Dirigente del Settore Urbanistica della Regione Puglia, o suo delegato, assegnandogli allo scopo il termine di ulteriori giorni 60.

Al predetto provvedimento commissariale n.04/2010 sono allegati la nota datata 14/04/2010 e relazione tecnica del Dirigente della Ripartizione Tecnica e l'elaborato in plico unico comprendente stralcio della tavola di zonizzazione del PRG con indicazione di massima dei suoli, certificato di destinazione urbanistica, stralcio aerofotogrammetrico, documentazione fotografica, stralcio catastale e visure catastali (nel predetto elaborato sono rappresentati tutti i suoli, di diverse ditte, oggetto della sentenza T.A.R. 1983/2009).

A seguito delle pubblicazioni degli atti non sono state presentate osservazioni/opposizioni (attestazione del Dirigente della Ripartizione Tecnica, giusta nota prot.38587 del 15/05/2010).

La relativa documentazione tecnico-amministrativa è stata trasmessa dal Comune di Bisceglie con le note prot.19294 del 19/04/2010 e prot.38587 del 15/05/2010 e successivamente integrati.

Con note prot.71161 del 28/07/10 e prot.84200 del 23/09/2010, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR n.380/2001, a condizioni (che nel prosieguo si esporranno).

Ciò premesso, si riportano -testualmente- i rilievi e le considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali di cui alla delibera n.04/2010:

2.00 RILEVATO

2.1 Il suolo in questione, in catasto indicato in uso "orto", all'attualità appare incolto ed ineditato; è sito nell'ambito nella maglia urbana delimitata da Via Piave, Piazza A. Volta, Via Pasubio, Via Isonzo e -lungo il lato sud- dalla ferrovia, ed interessata -per circa la metà superiore della sua estensione- da edificato residenziale ad alta densità insediativa (zona residenziale di completamento B2 di tipo intensivo del PRG); allo stesso suolo, compreso in particolare tra la zona residenziale e la ferrovia, si accede da viabilità interna retrostante all'edificato esistente.

In catasto il suolo corrisponde alla particella numero 1225 del foglio 10, di superficie catastale di mq.343 (desunta dalle visure prodotte), di cui mq.144 quota-parte interessata dal presente procedimento.

2.02 Nello strumento urbanistico generale di cui il Comune di Bisceglie è attualmente munito, il Piano Regolatore Generale così come definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.483 del 28/02/1977, detto suolo, per la superficie interessata dalle sentenze del T.A.R. n.267/2009 e n.1983/2009, di mq.144, è parte di una più estesa area destinata ad "Ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", sommariamente disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G. nei termini seguenti:

" Art. 50 – Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi.

Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia.

L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore generale particolare del porto, regolarmente approvato."

Trattasi, precisamente, di area che nel PRG adottato presentava destinazione ad "Attrezzature collettive o di uso collettivo – giardini pubblici; parcheggi" e che in sede di esame ed approvazione regionale (giusta relazione dell'Ufficio Urbanistico n.800 del 02/05/1975, ecc.) è stata oggetto -insieme ad altre consistenti aree ubicate lungo la ferrovia- della seguente prescrizione:

" Tutte le aree contornate e tratteggiate in viola -già riservate dal piano ad usi collettivi- vanno intese come 'zone ferroviarie' e precisamente come 'zone per attrezzature collettive a servizio della ferrovia dello Stato'.

Ciò, in quanto Bisceglie rappresenta uno dei nodi più importanti soprattutto a livello di 'scalo ferroviario per smistamento merci', per cui è indispensabile assicurare -a parere dell'Ufficio scrivente- un idoneo potenziamento delle attrezzature esistenti.

Di conseguenza si ritiene opportuno che le aree per attrezzature collettive previste dal P.R.G., le quali in tal modo vengono sottratte alle tipizzazioni del piano (verde, parcheggi, giardini, asili ed attrezzature scolastiche in genere ecc.) nonché quelle specificatamente richieste dall'Ufficio Scolastico Interregionale con propria nota n.2602 in data 29/11/1974, siano in fase di attuazione del piano popolare reperite -con le modalità prescritte dalla legge (varianti al P.R.G., piani particolareggiati, piani di lottizzazione)- nelle zone agricole e di residenza stagionale immediatamente a ridosso dei suoli ora destinati alle attrezzature ferroviarie."

- 2.03 Per il predetto suolo, con la sentenza n.267/2009 il T.A.R. ha sancito l'obbligo del Comune di Bisceglie di procedere alla ritipizzazione del suolo della ricorrente, in quanto "...oggetto di una previsione urbanistica sostanzialmente espropriativa, soggetta perciò a decadenza dopo il decorso del termine quinquennale di efficacia, ai sensi dell'art.2 della legge n.1187/1968"; quanto innanzi, richiamando le precedenti analoghe statuizioni di cui alla propria sentenza n.600/2008 (suolo ditta Sasso Bartolomeo).
- Con la successiva sentenza n.1983/2009 (pronunciata sui ricorsi riuniti proposti da Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, da Edil Rossi S.r.l. e da Ar.Co. S.r.l.), il T.A.R., accertata l'inottemperanza del Comune, ha ordinato al Comune stesso di procedere alla ritipizzazione dei suoli in questione entro il termine fissato ed ha disposto, per il caso di perdurante inadempimento da parte del Comune, la nomina del commissario ad acta per provvedervi in via sostitutiva, ravvisando inoltre l'opportunità di svolgimento del procedimento di ritipizzazione contestualmente per i vari suoli interessati.
- 2.04 Nella fattispecie puntuale, è pertanto acclarato l'obbligo per la Pubblica Amministrazione di provvedere alla disciplina urbanistica, in quanto suolo ritenuto oggetto di caducazione di vincoli urbanistici di carattere espropriativo o di inefficacità, ai sensi della L. n.1187/1968 (v., in particolare, le Decisioni n.51/1980 e n.92/1982 della Corte Costituzionale).
- Inoltre, il provvedimento da assumersi non confligge con il divieto di cui all'art.55 della L.r. 31/05/80 n.56, trattandosi non di "variante" a strumento urbanistico vigente, bensì più propriamente di obbligatoria reintegrazione della pianificazione divenuta parzialmente inoperante (v. Sentenza n.7/1984 del Consiglio di Stato-Adunanza Plenaria), atteso che la P.A. deve, in ogni momento, assicurare la vigenza di una disciplina urbanistica che copra il territorio comunale nella sua interezza (v. Sentenza n.745/1995 del Consiglio di Stato-IV Sezione, relativa a fattispecie in ambito territoriale pugliese, ed inoltre: Sentenza n.377/1987 del T.A.R. di Bari, Sentenza n.539/1989 del T.A.R. di Lecce, Sentenza n.2025/1999 del T.A.R. di Bari).
- 2.05 L'art.21bis della L. 06/12/71 n.1034, inserito con l'art.2 della L. 21/07/2000 n.205, al comma 3° stabilisce che all'atto dell'insediamento il commissario, preliminarmente all'emanazione del provvedimento da adottare in via sostitutiva, accerta se anteriormente alla data dell'insediamento medesimo l'amministrazione abbia provveduto, ancorché in data successiva al termine assegnato dal giudice amministrativo con la decisione prevista dal comma 2°.
- 2.06 Per quanto accertato in atti, non risulta che anteriormente all'insediamento del commissario ad acta -e a tutt'oggi- l'Amministrazione Comunale abbia provveduto all'adozione dell'atto richiesto nella fattispecie, e segnatamente della deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, per l'attribuzione della destinazione urbanistica al suolo in questione.
- 2.07 Sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita e della attività istruttoria e ricognitiva espletata unitamente alla Ripartizione Tecnica, in precedenza richiamata, si ritiene pertanto di dare esecuzione alle sentenze n.267/2009 e n.1983/2009, nei termini di cui al presente provvedimento.

3.00 CONSIDERATO

- 3.01 In ordine alle valutazioni puntuali da operarsi nel merito del provvedimento di tipizzazione da assumersi da parte del commissario ad acta, va osservato che con Sentenza n.179 del 20/05/99, la Corte Costituzionale ha considerato ammissibile la reiterazione di vincoli caducati, ove sussistenti ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentale ed adeguatamente motivate dall'amministrazione preposta alla gestione del territorio, corredate in particolare da congrua e specifica motivazione sull'attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche di piano. Ciò nondimeno, ha stabilito la Corte, si realizza un obbligo indennitario, la cui quantificazione e modalità di liquidazione è rinviata all'intervento legislativo e/o del giudice competente. La stessa Corte, nel contempo, ha chiarito che restano al di fuori dell'ambito di indennizzabilità, tra gli altri, i vincoli derivanti da limiti non ablatori posti normalmente nella pianificazione urbanistica e i vincoli comunque estesi derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato.
- 3.2 Alla luce di quanto innanzi, occorre considerare la mancanza -a tutt'oggi, per quanto accertato- di una attività della P.A. concretamente preordinata all'espropriazione del suolo in questione, né risultano in atti programmi e/o istanze di intervento e/o manifestazioni di interesse, da parte della società delle ferrovie o altri soggetti titolati, per l'attuazione delle previsioni del PRG approvato, per il suolo stesso.
- 3.03 Stante quanto sopra, si ritiene che per detto suolo debba procedersi alla attribuzione di una destinazione urbanistica che, nel rispetto dei principi sanciti dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n.179 del 1999, ed in considerazione inoltre dell'istanza del ricorrente, intesa all'ottenimento di una destinazione urbanistica a suscettività edificatoria, conferisca ad esso una nuova tipizzazione coerente con l'attuale stato di fatto fisico-giuridico e con la realtà urbanistica della zona, e segnatamente abbia natura non ablatoria e sia realizzabile anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato, escludendosi in particolare -in mancanza di concreti impegni finanziari in merito da parte del Comune di Bisceglie, ed al fine di evitare ulteriori contenziosi- la mera reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione, necessitante peraltro di puntuali motivazioni anche sotto l'aspetto del fabbisogno.
- 3.04 Parimenti da escludersi risulta anche la mera estensione al suolo in questione della destinazione a zona residenziale di completamento di tipo B2 intensiva presente sulla parte superiore della maglia, replicandone l'alto carico volumetrico e la bassa qualità insediativa, atteso che occorre contestualmente tenere in debito conto l'impostazione originaria del PRG, che prevedeva lungo la ferrovia destinazioni a verde ed a parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali, peraltro particolarmente scarsi nella maglia stessa, temperando di conseguenza -per quanto attuabile- il minor sacrificio possibile per il proprietario del suolo con il massimo vantaggio per la collettività ed il conseguimento dell'interesse pubblico generale, ferma restando l'evidente suscettività edificatoria a carattere residenziale della zona interessata, oggettivamente riscontrabile nell'ambito della maglia di riferimento.
- 3.05 D'altra parte, circa l'incremento di previsione residenziale derivante da ipotesi di tipizzazione del suolo in questione a fini edificatori, comunque di ridotta incidenza in termini quantitativi, attesa la superficie del suolo in gioco, va considerato che la verifica e la determinazione delle previsioni insediative e dei fabbisogni residenziali e dei correlati servizi a livello globale comunale, sono contenuti propri di una nuova pianificazione urbanistica generale (peraltro in fase di avvio da parte del Comune di Bisceglie) e presuppongono l'effettuazione della ricognizione dello stato di fatto fisico-giuridico nell'intero

territorio comunale del patrimonio edilizio ed immobiliare, ivi compreso in ordine alla generalità delle aree a standard complessivamente previste dall'attuale PRG; quanto innanzi, esorbitante rispetto ai limiti e finalità del presente provvedimento, concernente esclusivamente il suolo oggetto della pronunzia giudiziale.

3.06 I criteri tecnico-urbanistici per la tipizzazione del suolo, oltre a quanto già innanzi considerato, sono pertanto come di seguito individuati, allo scopo di ottimizzare la qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato e di armonizzare lo stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva:

- prevedere una fascia "cuscinetto" di verde alberato e parcheggi pubblici frapposta tra gli insediamenti residenziali e la ferrovia, parallelamente alla ferrovia stessa, assicurandosi il contestuale rispetto delle disposizioni dell'art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753 (che lungo i tracciati delle linee ferroviarie vietano la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia);
- graduare la densità volumetrica tra l'attuale zona residenziale B2, ad alto peso insediativo (e bassa qualità urbanistico-edilizia), e la ferrovia;
- prevedere, nell'ambito della volumetria ammissibile, una adeguata dotazione di servizi a carattere privato strettamente connessi con la residenza, carenti nella maglia di riferimento (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza);
- pianificare gli interventi mediante uno strumento urbanistico esecutivo esteso necessariamente ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali (in proposito resta evidente che, nelle more di eventuali ulteriori atti di pianificazione comunale, che estendano l'obbligo di piano esecutivo unitario a tutte le aree ricadenti nella maglia interessata e per le quali ricorrano le medesime condizioni fisico-giuridiche, il presente provvedimento deve necessariamente limitarsi unicamente alla disciplina del suolo oggetto della pronunzia giudiziale).

3.06 Si puntualizza che i rilievi, le considerazioni ed i criteri suddetti sono coerenti ed omogenei rispetto ai provvedimenti commissariali già assunti con deliberazione n.1 in data 14/11/2008 e successiva di controdeduzioni alle osservazioni (esecuzione sentenza TAR Bari n.600/2008, suolo ditta Sasso Bartolomeo), nonché rispetto agli ulteriori contestuali procedimenti commissariali in corso di svolgimento interessanti la medesima maglia urbana (esecuzione sentenze T.A.R. Bari n.268/2009 e n.1983/2009, suolo ditta Ar.Co. S.r.l.; esecuzione sentenze T.A.R. Bari n.265/2009 e n.1983/2009, suolo ditta Edil Rossi S.r.l.).

3.07 Conclusivamente, sulla scorta di tutto quanto in precedenza riportato, nella fattispecie puntuale si ritiene, ai fini della pratica attuazione dei criteri innanzi enunciati, di attribuire al suolo in questione la destinazione urbanistica corrispondente alle zone residenziali di espansione del vigente PRG, e precisamente della zona omogenea di tipo "C3" (di più contenuta densità insediativa tra quelle previste dal PRG), disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

" Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra."

- 3.08 Con riferimento infine alla memoria partecipativa datata 04/03/2010, prodotta dalla parte ricorrente, si rileva che la stessa praticamente è rivolta all'ottenimento di una maggiore capacità edificatoria dei suoli in questione, ed in particolare (rispetto agli indici e parametri di cui alla deliberazione commissariale n.1 in data 14/11/2008, suolo ditta Sasso Bartolomeo, sopra riproposti anche per il suolo in oggetto):

- o riduzione della dotazione di aree a standard (dotazione già prescritta in misura pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento), comportante inoltre -di fatto- aumento conseguenziale della superficie fondiaria e dunque della volumetria realizzabile in base all'i.f.f. consentito;
- o aumento dell'altezza massima ammissibile a ml.19,00 come per le zone B2 adiacenti, oltre alla previsione di un piano pilotis (altezza massima prevista per le zone C3 in ml.9,00, pari a tre piani fuori terra, e già incrementata a ml.13,00, pari a quattro piani fuori terra, con la deliberazione commissariale di controdeduzioni alle osservazioni relative al suolo ditta Sasso Bartolomeo).

Quanto innanzi, in misura non compatibile con i criteri in precedenza adottati per la tipizzazione dei suoli in argomento, finalizzati -come già enunciato- alla ottimizzazione della qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato ed alla armonizzare dello stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva.

Resta peraltro evidente che in sede di elaborazione del piano esecutivo della maglia urbana in questione, non è preclusa l'adozione di soluzioni progettuali che -nel rispetto puntuale delle norme e degli indici e parametri massimi come precedentemente fissati- prevedano l'eventuale accorpamento, almeno parziale, in specifici edifici tipologicamente idonei ed opportunamente collocati nell'ambito della maglia stessa, dei "servizi della residenza a carattere privato", nonché l'eventuale utilizzo di "pilotis" a piano terra e di studi professionali ed uffici a primo piano degli edifici residenziali.

Del tutto improponibile risulta infine la richiesta di consentire la realizzazione di parte della volumetria nell'adiacente maglia 89 di PRG, atteso che trattasi di differenti zone omogenee di PRG, diversamente disciplinate.

- 3.09 Nei termini in precedenza complessivamente esposti, si ritiene pertanto di rispondere alle richieste di parte ed inoltre alla memoria partecipativa datata 04/03/2010. ""

In ordine alla maglia urbana di riferimento, si riferisce inoltre che in esecuzione di altre sentenze del TAR Bari, sono stati assunti dallo stesso commissario ad acta ulteriori provvedimenti per altrettanti suoli, con attribuzione della identica destinazione urbanistica e disciplina normativa di cui al suolo in esame, e precisamente:

o delibere commissariali n.01 del 14/11/2008 e n.01 del 15/04/2010 (esecuzione sentenza n.600/2008), afferenti al suolo ditta Sasso Bartolomeo, in catasto fg.10/D, ptc. 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, per l'estensione di circa mq.5.700;

o delibera commissariale n.02 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.265/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Edil Rossi srl, in catasto fg.10, ptc. 2483-2485-514-2487-2266-2265, per l'estensione di circa mq.4.442;

o delibera commissariale n.03 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.268/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Ar.Co. srl, in catasto fg.10, ptc.2056 in parte, per l'estensione di circa mq.336.

Complessivamente, pertanto, i suoli oggetto delle sentenze del TAR e dei provvedimenti commissariali predetti assommano a circa mq.10.622 ed interessano la quasi totalità della maglia in questione (fatta eccezione per il suolo di proprietà Eredi Valente e La Notte di circa mq.717, ubicato su Via Piave, all'estremità occidentale della maglia, e per il suolo di proprietà delle Ferrovie, lungo la sede dei binari), determinando un carico insediativo teorico massimo di circa 133 abitanti.

Per completezza di esposizione, si riferisce che con nota prot.71161 del 28/07/2010, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR 380/2001 sui suoli di cui alle delibere CA nn.2, 3 e 4, rilevando peraltro la presenza di una linea di impluvio lambente il margine Est della proprietà Edil Rossi (all'estremità orientale della maglia in questione) e formulando conseguentemente le seguenti condizioni:

- " - la fascia di m.150 dall'asse del corso d'acqua presente lateralmente alle aree oggetto di variante urbanistica, sia allo stato, esclusa dalla ritipizzazione;
- in fase di elaborazione dello strumento urbanistico esecutivo sia approfondito il quadro conoscitivo delle condizioni geologico-strutturali del sottosuolo in modo da pervenire ad una corretta previsione planovolumetrica degli edifici. "

La stessa Struttura, con ulteriore nota prot.84200 del 23/09/2010, rilasciata a seguito di precisazioni del Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Bisceglie giusta nota prot.36291 del 26/08/2010 (contenente, tra l'altro, il richiamo degli approfondimenti in corso in sede di "tavolo tecnico" con l'Autorità di Bacino, con elaborazione di perimetrazioni di rischio che hanno consentito alla stessa ditta Edil Rossi di edificare su di un'area limitrofa, previo puntuale parere favorevole con raccomandazioni prot.8579 del 25/06/2009 dell'AdB), ha ulteriormente puntualizzato quanto segue:

- " (...) Per quanto attiene poi alla nuova destinazione urbanistica, impressa con le varianti in esame, questa ai fini del giudizio di compatibilità geomorfologica di cui all'art.89 del DPR 380/01, deve essere coerente con il quadro normativo in vigore in materia di assetto idrogeologico. Allo stato in assenza di specifici studi a scala di bacino, approvati dall'AdB della Puglia e condivisi da codesta amministrazione, riguardanti l'asta del reticolo fluviale interno all'area oggetto di variante urbanistica, vige per le fasce definite dagli art.6 e 10 delle NTA del PAI il divieto assoluto di edificabilità (comma 1, art.6, delle NTA).

Poiché il PAI si configura quale strumento sovraordinate di governo del territorio, rispetto alla pianificazione e scala comunale, con l'obbligo per quest'ultima di adeguarsi alle disposizioni contenute nel PAI medesimo, così come stabilito dall'art.20 delle NTA, non può allo stato imprimersi alle predette fasce, destinazioni urbanistiche di carattere edificatorio, che risulterebbero in contrasto con il citato art.6 comma 1 delle NTA del PAI, ovvero la ritipizzazione oggetto di deliberazione commissariale può sicuramente operarsi in tali fasce, solo se per esse si prevedano destinazioni urbanistiche non suscettibili di edificazione.

In tal senso va intesa la esclusione dalla ritipizzazione prescritta con il parere ex art.89 rilasciato da questo Ufficio.

In ordine poi a quanto segnalato al punto 2 della nota dirigenziale che si riscontra, si evidenzia che il parere di competenza di questo Ufficio è assunto sulla base degli atti in possesso, risultando del tutto irrilevanti aspetti e casi al di fuori del procedimento, a cui si è voluto fare riferimento per supposta analogia. "

Circa peraltro il supposto "vizio" procedurale pure segnalato dalla Struttura Tecnica con la nota prot.84200/2010, per la tardività della richiesta di parere ex art.89 del DPR 380/2001, si ritiene di rilevare, esclusivamente ai fini della economicità del procedimento in questione, quanto segue:

- il parere ex art.89 DPR 380/2001 risulta utilmente richiesto dall'Amm.ne Com.le (e rilasciato in termini favorevoli a condizioni dalla medesima competente Struttura Tecnica Provinciale) nel corso del procedimento istruttorio della "variante" in oggetto; peraltro, nella fattispecie puntuale trattasi di provvedimento commissariale ordinato dal TAR, con tempi contingentati, per la sostituzione dell'organo comunale ordinariamente competente in materia (consiglio comunale);
- per quanto noto all'Ufficio scrivente, allo stato, la stessa lamentata imperfezione formale ha riguardato -ad oggi- innumerevoli strumenti urbanistici generali ed attuativi comunali e loro varianti, senza che ciò abbia dato luogo a determinazioni giudiziali di annullamento per vizio di legittimità delle relative deliberazioni comunali.

In ogni caso, nel merito delle condizioni sostanziali imposte dalla Struttura Tecnica con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, fermo restando che le stesse appaiono riguardare -nell'ambito della maglia in esame- unicamente il suolo della Edil Rossi, già peraltro in gran parte interessato dalla fascia inedificabile di rispetto della ferrovia, e nelle more inoltre della definizione del "tavolo tecnico" in corso tra Comune di Bisceglie ed Autorità di Bacino, le medesime condizioni sono senz'altro da fare proprie, nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI.

Tutto ciò rappresentato, ritenute condivisibili le considerazioni tecnico-amministrative a base delle determinazioni assunte dal commissario ad acta con la deliberazione n.04 del 15/04/2010, conclusivamente si esprime parere favorevole, con le puntualizzazioni innanzi esposte in ordine ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009, afferente specificatamente al suolo in oggetto di proprietà Sasso Bartolomeo, e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, afferenti agli ulteriori suoli della medesima maglia in questione.

Si rimettono gli atti in oggetto al CUR, per il parere di cui all'art.16/co.8° della LR n.56/1980.

IL DIRIGENTE D'UFFICIO
(Arch. Fernando DI TRANI)

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Ing. Nicola GIORDANO)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 ottobre 2012, n. 2229

BISCEGLIE (BT) - DGR 226/2012. Esecuzione sentenze n. 268/2009 e n. 1983/2009 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta AR.CO. srl (fg. 10, ptc. 2056 parte) - Annulamento in autotutela e riapprovazione a seguito ordinanza TAR Bari n. 399/2012.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Con DGR n.226 del 07/02/2012 sono state approvate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni assunte dal commissario ad acta (in esecuzione delle sentenze n.268/2009 e n.1983/2009 del TAR Bari) con propria delibera n.3/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di AR.CO. srl (corrispondente alla particella numero 2056 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad “*ampliamento zona ferroviaria - scalo merci*”, dell'estensione di circa mq.336), attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di “*zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3*”.

Quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.30/2010 e del parere CUR n.04/2011, nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

In particolare, attese le determinazioni commissariali (delibera n.3/2010) e le sopra richiamate risultanze istruttorie complessive degli uffici regionali, è stato specificato il seguente “testo coordinato” della disciplina urbanistica valida per i suoli in oggetto (si riportano in grassetto le prescrizioni intervenute in sede di esame regionale):

“ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO “C3”.

disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescri-

zioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3).

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione."

Le medesime determinazioni regionali sono state assunte, a seguito di separati procedimenti originati da analoghe sentenze del TAR, per gli altri suoli ricadenti nella stessa maglia urbana di riferimento, giuste DGR n.225/2012 (suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua), n.227/2012 (suolo ditta Sasso Bartolomeo) e n.228/2012 (suolo ditta Edil Rossi srl).

La DGR n.226/2012 di cui trattasi è stata notificata al Comune di Bisceglie (unitamente alle DGR n.225, n.227 e n.228 sopra citate), giusta nota SUR prot.1474 del 15/02/12.

Ciò stante, con ordinanza n.399/2012 il TAR Bari - Sezione Terza, sul ricorso n.761/2012 proposto dagli interessati, per l'annullamento, previa sospensiva dell'efficacia, della DGR n.226/2012, "...nella parte in cui, recependo le prescrizioni dettate nel parere n.4 del 27.1.2011, espresso dal Comitato Urbanistico Regionale, dispone: 'con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario' imponendo, nello specifico, la localizzazione delle aree da cedere a standard all'esterno della zona di rispetto ex art.49 del DPR n.753/1980;", ha accolto l'istanza cautelare e per

l'effetto ha sospeso l'efficacia del provvedimento impugnato (fissando la trattazione del merito al 20/12/2012).

Segnatamente, il TAR ha ravvisato quanto segue:

"Considerato che, al sommario esame proprio della presente fase, paiono sussistenti i presupposti per l'accoglimento dell'istanza cautelare, in quanto, in primo luogo, le aree a standard sono state espressamente riferite dal commissario ad acta a verde pubblico e parcheggi considerando l'esigenza di rispetto del vincolo ferroviario;

Considerato che la prescrizione di cui all'art.49 del DPR 753/80 rappresenta un vincolo di inedificabilità relativa e non assoluta, in quanto, ai sensi dell'art.60 del DPR citato, gli uffici compartimentali di FS possono autorizzare riduzioni delle distanze fissate dagli artt. 49 e 55;

Considerato altresì che la collocazione dell'area a verde nella fascia prossima alla ferrovia è espressamente consentita dalla legge, contrariamente a quanto affermato nel provvedimento impugnato, di tal che la previsione di collocazione delle aree a standard esclusivamente nell'area libera dalla fascia di rispetto ferroviaria si palesa viziata, in quanto azzererebbe la capacità edificatoria delle aree riconosciuta a seguito dell'intervento del commissario ad acta;"

Identiche considerazioni e decisioni cautelari sono state assunte dal TAR con le ulteriori ordinanze n.397/2012 (sulla DGR n.225/2012, accogliendo il ricorso n.758/2012 della ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua), n.398/2012 (sulla DGR n.227/2012, accogliendo il ricorso n.759/2012 della ditta Sasso Bartolomeo) e n.452/2012 (sulla DGR n.228/2012, accogliendo il ricorso n.760/2012 della ditta Edil Rossi srl).

La suddetta ordinanza TAR n.399/2012 (insieme alle altre richiamate), è stata trasmessa al Servizio Urbanistica dall'Avvocatura Regionale con nota prot.11/L/12466 del 25/06/2012, con invito a far conoscere eventuali determinazioni che si riterrà opportuno adottare.

Si puntualizza che -medio tempore- la LR 24/07/2012 n.22 ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale.

Stante quanto innanzi, alla luce delle già puntuali considerazioni ravvisate dal TAR in sede cautelare

con l'ordinanza citata, e allo scopo di scongiurare successivi esiti del contenzioso amministrativo presumibilmente soccombenti per l'Amministrazione Regionale (con conseguente condanna alle spese), si ritiene necessario procedere -in sede di autotutela- alla riapprovazione del provvedimento impugnato, emendando il dispositivo del provvedimento stesso, e segnatamente il "testo coordinato" della disciplina urbanistica valida per i suoli in argomento, della prescrizione di cui al parere CUR n.04 del 27/01/11, oggetto di considerazioni di illegittimità da parte del giudice amministrativo; di conseguenza, il "testo coordinato emendato" risulta il seguente:

TESTO COORDINATO EMENDATO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEI SUOLI IN OGGETTO:

"ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C3",

disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M.n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il

50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione."

Analoghi provvedimenti di riapprovazione sono separatamente proposti per gli altri suoli in questione, più volte richiamati.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di prendere atto dell'ordinanza TAR Bari n.399/2012 e conseguentemente di annullare in autotutela la DGR n.226/2012 e di riapprovare, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.3/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di AR.CO. srl (corrispondente alla particella numero 2056 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione di circa mq.336), di cui già alla DGR n.226/2012, attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3", come normata dal "testo coordinato emendato" sopra riportato."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale

così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della L.r. n.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M. E I."

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportate.

DI PRENDERE ATTO dell'ordinanza n.399/2012 del TAR Bari - Sezione Terza.

DI ANNULLARE di conseguenza, in autotutela, la DGR n.226 del 07/02/2012.

DI RIAPPROVARE, ai sensi dell'art.16 della

LR n.56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, le determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.3/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di AR.CO. srl (corrispondente alla particella numero 2056 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione di circa mq.336), di cui già alla DGR n.226/2012, attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3", come normata dal "testo coordinato emendato" sopra riportato e qui da intendersi, per economia espositiva, integralmente trascritto;

quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.30/2010 e del parere CUR n.04/2011 (parte integrante del presente provvedimento, con esclusione della prescrizione oggetto di considerazioni di illegittimità da parte del TAR Bari - Sezione Terza, giusta ordinanza n.399/2012 in sede cautelare), nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011, qui in toto condivise e che si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bisceglie, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del Servizio Urbanistica).

Il Segretario della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino

Il Presidente della Giunta
Dott. Nichi Vendola

**R E G I O N E P U G L I A****ASSESSORATO QUALITA' DEL TERRITORIO**

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Comitato Urbanistico Regionale

SEGRETERIA (c/o Servizio Urbanistica): Via Magnolie n.6/8, Z.I. 70026 MODUGNO (BA) - tel/fax 0805407897 - e.moretti@regione.puglia.it

ADUNANZA DEL 27/01/2011**COMPONENTI N.21****PRESENTI N.18****PARERE N.04/2011**

oggetto: **BISCEGLIE (BT)** – Esecuzione sentenze n.268/2009 e n.1983/2009 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Ar.Co. srl (fg. 10, ptc. 2056 parte). delib. CA n.3/2010.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del provvedimento in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art.16 della LR 31/05/80 n.56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n.30 del 09/11/2010 (allegata);

UDITO il relatore, Ing. Vincenzo Gigli;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, facendo propria la relazione istruttoria del SUR n.30 in data 09/11/2010 (allegata), con le ulteriori prescrizioni e precisazioni in prosieguo riportate:

A seguito di approfondita disamina della documentazione tecnico-amministrativa e delle determinazioni commissariali, condivise dal Comitato le risultanze istruttorie del SUR, favorevoli con le prescrizioni di cui ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009 (affidente specificatamente al suolo di proprietà Sasso Bartolomeo) e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010 (affidenti agli ulteriori suoli in questione), si ravvisa la necessità di inserire in aggiunta la seguente prescrizione, a valere complessivamente per tutti i suoli in argomento:

“ Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3).”

Inoltre, attese le disposizioni del D.Lgs. n.152/2006, e considerata peraltro la modesta consistenza dell'intervento complessivo prospettato, si ritengono necessari specifici accertamenti da parte dell'Amm.ne Com.le, con interessamento del competente Ufficio regionale VIA-VAS, circa la eventuale ricorrenza nella fattispecie puntuale di verifica di assoggettabilità a VAS dei provvedimenti di pianificazione in oggetto.

IL VERBALIZZATORE
(Ing. Nicola GIORDANO)

IL RELATORE
(Ing. Vincenzo GIGLI)

IL PRESIDENTE - ASSESSORE
(Prof. Angela BARBANENTE)

**REGIONE PUGLIA**

ASSESSORATO QUALITA' DEL TERRITORIO

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Servizio Urbanistica

Via Magnolie n.6, Z.I. 70026 MODUGNO (BA) - tel. 0805406821, 0805406828; fax 0805406824 - settoreurbanistica@regione.puglia.it

Relazione istruttoria n. 30 del 09/11/2010

oggetto: **BISCEGLIE (BT)** - Esecuzione sentenze n.268/2009 e n.1983/2009 TAR Bari.
Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta AR.CO srl (fg. 10, ptc. 2056 parte).
Delib. CA n.3/2010.

Con delibera di commissario ad acta n.03 del 15/04/2010 sono state adottate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni in ordine alla istanza datata 30/07/2008 della AR.CO. S.r.l., limitatamente al suolo corrispondente alla particella numero 2056 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione di circa mq.336, attribuendo al suolo medesimo la seguente disciplina urbanistica:

ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C3", disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

" Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra."

Quanto innanzi è stato determinato dal commissario ad acta in esecuzione della sentenza n.268/2009 (depositata l'11/02/2009) del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sede di Bari - Sezione Terza, che accogliendo il ricorso n.1812/2008 proposto da Ar.Co. srl contro il Comune di Bisceglie, per l'annullamento della nota comunale prot.34703 del 03/10/2008 e l'accertamento del diritto ad ottenere la ritipizzazione dell'area dichiarata di proprietà (in catasto al

Comune stesso di procedere alla ritipizzazione del suolo in questione; con successiva sentenza n.1983/2009 (depositata il 28/07/2009), su ricorsi riuniti, il TAR Bari - Sezione Seconda, accogliendo il ricorso n.937/2009 proposto da Ar.Co. srl contro il Comune di Bisceglie, ha accertato e dichiarato la perdurante inottemperanza del Comune alle statuizioni della sentenza n.268/2009 (nonostante ulteriore diffida della ricorrente datata 16/03/2009), ha ordinato al Comune stesso di procedere alla ritipizzazione del suolo della parte ricorrente entro il termine di 60 giorni dalla notifica, ed ha nominato, per il caso di perdurante inadempimento da parte del Comune, quale commissario ad acta il Dirigente del Settore Urbanistica della Regione Puglia, o suo delegato, assegnandogli allo scopo il termine di ulteriori giorni 60.

Al predetto provvedimento commissariale n.03/2010 sono allegati la nota datata 14/04/2010 e relazione tecnica del Dirigente della Ripartizione Tecnica e l'elaborato in plico unico comprendente stralcio della tavola di zonizzazione del PRG con indicazione di massima dei suoli, certificato di destinazione urbanistica, stralcio aerofotogrammetrico, documentazione fotografica, stralcio catastale e visure catastali (nel predetto elaborato sono rappresentati tutti i suoli, di diverse ditte, oggetto della sentenza T.A.R. 1983/2009).

A seguito delle pubblicazioni degli atti non sono state presentate osservazioni/opposizioni (attestazione del Dirigente della Ripartizione Tecnica, giusta nota prot.38587 del 15/05/2010).

La relativa documentazione tecnico-amministrativa è stata trasmessa dal Comune di Bisceglie con le note prot.19294 del 19/04/2010 e prot.38587 del 15/05/2010 e successivamente integrati.

Con note prot.71161 del 28/07/10 e prot.84200 del 23/09/2010, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR n.380/2001, a condizioni (che nel prosieguo si esporranno).

Ciò premesso, si riportano -testualmente- i rilievi e le considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali di cui alla delibera n.03/2010:

““

2.00 RILEVATO

2.1 Il suolo in questione, in catasto indicato in uso "seminativo", all'attualità appare incolto ed ineditato; è sito nell'ambito nella maglia urbana delimitata da Via Piave, Piazza A. Volta, Via Pasubio, Via Isonzo e -lungo il lato sud- dalla ferrovia, ed interessata -per circa la metà superiore della sua estensione- da edificato residenziale ad alta densità insediativa (zona residenziale di completamento B2 di tipo intensivo del PRG); allo stesso suolo, compreso in particolare tra la zona residenziale e la ferrovia, si accede da viabilità interna retrostante all'edificato esistente.

In catasto il suolo corrisponde alla particella numero 2056 del foglio 10, di superficie catastale di mq.400 (desunta dalle visure prodotte), di cui mq.336 quota-parte interessata dal presente procedimento.

2.02 Nello strumento urbanistico generale di cui il Comune di Bisceglie è attualmente munito, il Piano Regolatore Generale così come definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.483 del 28/02/1977, detto suolo, per la superficie interessata dalle sentenze del T.A.R. n.268/2009 e n.1983/2009, di mq.336, è parte di una più estesa area destinata ad "Ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", sommariamente disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G. nei termini seguenti:

" Art. 50 – Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi.

Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia.

L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore generale particolare del porto, regolarmente approvato."

Trattasi, precisamente, di area che nel PRG adottato presentava destinazione ad "Attrezzature collettive o di uso collettivo – giardini pubblici; parcheggi" e che in sede di esame ed approvazione regionale (giusta relazione dell'Ufficio Urbanistico n.800 del 02/05/1975, ecc.) è stata oggetto -insieme ad altre consistenti aree ubicate lungo la ferrovia- della seguente prescrizione:

" Tutte le aree contornate e tratteggiate in viola -già riservate dal piano ad usi collettivi- vanno intese come 'zone ferroviarie' e precisamente come 'zone per attrezzature collettive a servizio della ferrovia dello Stato'.

Ciò, in quanto Bisceglie rappresenta uno dei nodi più importanti soprattutto a livello di 'scalo ferroviario per smistamento merci', per cui è indispensabile assicurare -a parere dell'Ufficio scrivente- un idoneo potenziamento delle attrezzature esistenti.

Di conseguenza si ritiene opportuno che le aree per attrezzature collettive previste dal P.R.G., le quali in tal modo vengono sottratte alle tipizzazioni del piano (verde, parcheggi, giardini, asili ed attrezzature scolastiche in genere ecc.) nonché quelle specificatamente richieste dall'Ufficio Scolastico Interregionale con propria nota n.2602 in data 29/11/1974, siano in fase di attuazione del piano popolare reperite -con le modalità prescritte dalla legge (varianti al P.R.G., piani particolareggiati, piani di lottizzazione)- nelle zone agricole e di residenza stagionale immediatamente a ridosso dei suoli ora destinati alle attrezzature ferroviarie."

- 2.03 Per il predetto suolo, con la sentenza n.268/2009 il T.A.R. ha sancito l'obbligo del Comune di Bisceglie di procedere alla ritipizzazione del suolo della ricorrente, in quanto "...oggetto di una previsione urbanistica sostanzialmente espropriativa, soggetta perciò a decadenza dopo il decorso del termine quinquennale di efficacia, ai sensi dell'art.2 della legge n.1187/1968"; quanto innanzi, richiamando le precedenti analoghe statuizioni di cui alla propria sentenza n.600/2008 (suolo ditta Sasso Bartolomeo).
- Con la successiva sentenza n.1983/2009 (pronunciata sui ricorsi riuniti proposti da Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, da Edil Rossi S.r.l. e da Ar.Co. S.r.l.), il T.A.R., accertata l'inottemperanza del Comune, ha ordinato al Comune stesso di procedere alla ritipizzazione dei suoli in questione entro il termine fissato ed ha disposto, per il caso di perdurante inadempimento da parte del Comune, la nomina del commissario ad acta per provvedervi in via sostitutiva, ravvisando inoltre l'opportunità di svolgimento del procedimento di ritipizzazione contestualmente per i vari suoli interessati.
- 2.04 Nella fattispecie puntuale, è pertanto acclarato l'obbligo per la Pubblica Amministrazione di provvedere alla disciplina urbanistica, in quanto suolo ritenuto oggetto di caducazione di vincoli urbanistici di carattere espropriativo o di inefficacità, ai sensi della L. n.1187/1968 (v., in particolare, le Decisioni n.51/1980 e n.92/1982 della Corte Costituzionale).
- Inoltre, il provvedimento da assumersi non confligge con il divieto di cui all'art.55 della L.r. 31/05/80 n.56, trattandosi non di "variante" a strumento urbanistico vigente, bensì più propriamente di obbligatoria reintegrazione della pianificazione divenuta parzialmente inoperante (v. Sentenza n.7/1984 del Consiglio di Stato-Adunanza Plenaria), atteso che la P.A. deve, in ogni momento, assicurare la vigenza di una disciplina urbanistica che copra il territorio comunale nella sua interezza (v. Sentenza n.745/1995 del Consiglio di Stato-IV Sezione, relativa a fattispecie in ambito territoriale pugliese, ed inoltre: Sentenza n.377/1987 del T.A.R. di Bari, Sentenza n.539/1989 del T.A.R. di Lecce, Sentenza n.2025/1999 del T.A.R. di Bari).
- 2.05 L'art.21bis della L. 06/12/71 n.1034, inserito con l'art.2 della L. 21/07/2000 n.205, al comma 3° stabilisce che all'atto dell'insediamento il commissario, preliminarmente all'emanazione del provvedimento da adottare in via sostitutiva, accerta se anteriormente alla data dell'insediamento medesimo l'amministrazione abbia provveduto, ancorché in data successiva al termine assegnato dal giudice amministrativo con la decisione prevista dal comma 2°.
- 2.06 Per quanto accertato in atti, non risulta che anteriormente all'insediamento del commissario ad acta -e a tutt'oggi- l'Amministrazione Comunale abbia provveduto all'adozione dell'atto richiesto nella fattispecie, e segnatamente della deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, per l'attribuzione della destinazione urbanistica al suolo in questione.
- 2.07 Sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita e della attività istruttoria e ricognitiva espletata unitamente alla Ripartizione Tecnica, in precedenza richiamata, si ritiene pertanto di dare esecuzione alle sentenze n.268/2009 e n.1983/2009, nei termini di cui al presente provvedimento.

3.00 **CONSIDERATO**

- 3.01 In ordine alle valutazioni puntuali da operarsi nel merito del provvedimento di tipizzazione da assumersi da parte del commissario ad acta, va osservato che con Sentenza n.179 del 20/05/99, la Corte Costituzionale ha considerato ammissibile la reiterazione di vincoli caducati, ove sussistenti ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentale ed adeguatamente motivate dall'amministrazione preposta alla gestione del territorio, corredate in particolare da congrua e specifica motivazione sull'attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche di piano. Ciò nondimeno, ha stabilito la Corte, si realizza un obbligo indennitario, la cui quantificazione e modalità di liquidazione è rinviata all'intervento legislativo e/o del giudice competente. La stessa Corte, nel contempo, ha chiarito che restano al di fuori dell'ambito di indennizzabilità, tra gli altri, i vincoli derivanti da limiti non ablatori posti normalmente nella pianificazione urbanistica e i vincoli comunque estesi derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato.
- 3.2 Alla luce di quanto innanzi, occorre considerare la mancanza -a tutt'oggi, per quanto accertato- di una attività della P.A. concretamente preordinata all'espropriazione del suolo in questione, né risultano in atti programmi e/o istanze di intervento e/o manifestazioni di interesse, da parte della società delle ferrovie o altri soggetti titolari, per l'attuazione delle previsioni del PRG approvato, per il suolo stesso.
- 3.03 Stante quanto sopra, si ritiene che per detto suolo debba procedersi alla attribuzione di una destinazione urbanistica che, nel rispetto dei principi sanciti dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n.179 del 1999, ed in considerazione inoltre dell'istanza del ricorrente, intesa all'ottenimento di una destinazione urbanistica a suscettività edificatoria, conferisca ad esso una nuova tipizzazione coerente con l'attuale stato di fatto fisico-giuridico e con la realtà urbanistica della zona, e segnatamente abbia natura non ablatoria e sia realizzabile anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato, escludendosi in particolare -in mancanza di concreti impegni finanziari in merito da parte del Comune di Bisceglie, ed al fine di evitare ulteriori contenziosi- la mera reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione, necessitante peraltro di puntuali motivazioni anche sotto l'aspetto del fabbisogno.
- 3.04 Parimenti da escludersi risulta anche la mera estensione al suolo in questione della destinazione a zona residenziale di completamento di tipo B2 intensiva presente sulla parte superiore della maglia, replicandone l'alto carico volumetrico e la bassa qualità insediativa, atteso che occorre contestualmente tenere in debito conto l'impostazione originaria del PRG, che prevedeva lungo la ferrovia destinazioni a verde ed a parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali, peraltro particolarmente scarsi nella maglia stessa, temperando di conseguenza -per quanto attuabile- il minor sacrificio possibile per il proprietario del suolo con il massimo vantaggio per la collettività ed il conseguimento dell'interesse pubblico generale, ferma restando l'evidente suscettività edificatoria a carattere residenziale della zona interessata, oggettivamente riscontrabile nell'ambito della maglia di riferimento.
- 3.05 D'altra parte, circa l'incremento di previsione residenziale derivante da ipotesi di tipizzazione del suolo in questione a fini edificatori, comunque di ridotta incidenza in termini quantitativi, attesa la superficie del suolo in gioco, va considerato che la verifica e la determinazione delle previsioni insediative e dei fabbisogni residenziali e dei correlati servizi a livello globale comunale, sono contenuti propri di una nuova pianificazione urbanistica generale (peraltro in fase di avvio da parte del Comune di Bisceglie) e presuppongono l'effettuazione della ricognizione dello stato di fatto fisico-giuridico nell'intero

territorio comunale del patrimonio edilizio ed immobiliare, ivi compreso in ordine alla generalità delle aree a standard complessivamente previste dall'attuale PRG; quanto innanzi, esorbitante rispetto ai limiti e finalità del presente provvedimento, concernente esclusivamente il suolo oggetto della pronunzia giudiziale.

3.06 I criteri tecnico-urbanistici per la tipizzazione del suolo, oltre a quanto già innanzi considerato, sono pertanto come di seguito individuati, allo scopo di ottimizzare la qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato e di armonizzare lo stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva:

- prevedere una fascia "cuscinetto" di verde alberato e parcheggi pubblici frapposta tra gli insediamenti residenziali e la ferrovia, parallelamente alla ferrovia stessa, assicurandosi il contestuale rispetto delle disposizioni dell'art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753 (che lungo i tracciati delle linee ferroviarie vietano la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia);
- graduare la densità volumetrica tra l'attuale zona residenziale B2, ad alto peso insediativo (e bassa qualità urbanistico-edilizia), e la ferrovia;
- prevedere, nell'ambito della volumetria ammissibile, una adeguata dotazione di servizi a carattere privato strettamente connessi con la residenza, carenti nella maglia di riferimento (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza);
- pianificare gli interventi mediante uno strumento urbanistico esecutivo esteso necessariamente ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali (in proposito resta evidente che, nelle more di eventuali ulteriori atti di pianificazione comunale, che estendano l'obbligo di piano esecutivo unitario a tutte le aree ricadenti nella maglia interessata e per le quali ricorrano le medesime condizioni fisico-giuridiche, il presente provvedimento deve necessariamente limitarsi unicamente alla disciplina del suolo oggetto della pronunzia giudiziale).

3.06 Si puntualizza che i rilievi, le considerazioni ed i criteri suddetti sono coerenti ed omogenei rispetto ai provvedimenti commissariali già assunti con deliberazione n.1 in data 14/11/2008 e successiva di controdeduzioni alle osservazioni (esecuzione sentenza TAR Bari n.600/2008, suolo ditta Sasso Bartolomeo), nonché rispetto agli ulteriori contestuali procedimenti commissariali in corso di svolgimento interessanti la medesima maglia urbana (esecuzione sentenze T.A.R. Bari n.267/2009 e n.1983/2009, suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua; esecuzione sentenze T.A.R. Bari n.265/2009 e n.1983/2009, suolo ditta Edil Rossi S.r.l.).

3.07 Conclusivamente, sulla scorta di tutto quanto in precedenza riportato, nella fattispecie puntuale si ritiene, ai fini della pratica attuazione dei criteri innanzi enunciati, di attribuire al suolo in questione la destinazione urbanistica corrispondente alle zone residenziali di espansione del vigente PRG, e precisamente della zona omogenea di tipo "C3" (di più contenuta densità insediativa tra quelle previste dal PRG), disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

“ Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.”

- 3.08 Con riferimento infine alla memoria partecipativa datata 04/03/2010, prodotta dalla parte ricorrente, si rileva che la stessa praticamente è rivolta all'ottenimento di una maggiore capacità edificatoria dei suoli in questione, ed in particolare (rispetto agli indici e parametri di cui alla deliberazione commissariale n.1 in data 14/11/2008, suolo ditta Sasso Bartolomeo, sopra riproposti anche per il suolo in oggetto):

- o riduzione della dotazione di aree a standard (dotazione già prescritta in misura pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento), comportante inoltre -di fatto- aumento conseguenziale della superficie fondiaria e dunque della volumetria realizzabile in base all'i.f.f. consentito;
- o aumento dell'altezza massima ammissibile a ml.19,00 come per le zone B2 adiacenti, oltre alla previsione di un piano pilotis (altezza massima prevista per le zone C3 in ml.9,00, pari a tre piani fuori terra, e già incrementata a ml.13,00, pari a quattro piani fuori terra, con la deliberazione commissariale di controdeduzioni alle osservazioni relative al suolo ditta Sasso Bartolomeo).

Quanto innanzi, in misura non compatibile con i criteri in precedenza adottati per la tipizzazione dei suoli in argomento, finalizzati -come già enunciato- alla ottimizzazione della qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato ed alla armonizzare dello stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva.

Resta peraltro evidente che in sede di elaborazione del piano esecutivo della maglia urbana in questione, non è preclusa l'adozione di soluzioni progettuali che -nel rispetto puntuale delle norme e degli indici e parametri massimi come precedentemente fissati- prevedano l'eventuale accorpamento, almeno parziale, in specifici edifici tipologicamente idonei ed opportunamente collocati nell'ambito della maglia stessa, dei “servizi della residenza a carattere privato”, nonché l'eventuale utilizzo di “pilotis” a piano terra e di studi professionali ed uffici a primo piano degli edifici residenziali.

Del tutto improponibile risulta infine la richiesta di consentire la realizzazione di parte della volumetria nell'adiacente maglia 89 di PRG, atteso che trattasi di differenti zone omogenee di PRG, diversamente disciplinate.

- 3.09 Nei termini in precedenza complessivamente esposti, si ritiene pertanto di rispondere alle richieste di parte ed inoltre alla memoria partecipativa datata 04/03/2010. ””

In ordine alla maglia urbana di riferimento, si riferisce inoltre che in esecuzione di altre sentenze del TAR Bari, sono stati assunti dallo stesso commissario ad acta ulteriori provvedimenti per altrettanti suoli, con attribuzione della identica destinazione urbanistica e disciplina normativa di cui al suolo in esame, e precisamente:

- o delibere commissariali n.01 del 14/11/2008 e n.01 del 15/04/2010 (esecuzione sentenza n.600/2008), afferenti al suolo ditta Sasso Bartolomeo, in catasto fg.10/D, ptc. 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, per l'estensione di circa mq.5.700;
- o delibera commissariale n.02 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.265/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Edil Rossi srl, in catasto fg.10, ptc. 2483-2485-514-2487-2266-2265, per l'estensione di circa mq.4.442;
- o delibera commissariale n.04 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.267/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, in catasto fg.10, ptc.1225 in parte, per l'estensione di circa mq.144.

Complessivamente, pertanto, i suoli oggetto delle sentenze del TAR e dei provvedimenti commissariali predetti assommano a circa mq.10.622 ed interessano la quasi totalità della maglia in questione (fatta eccezione per il suolo di proprietà Eredi Valente e La Notte di circa mq.717, ubicato su Via Piave, all'estremità occidentale della maglia, e per il suolo di proprietà delle Ferrovie, lungo la sede dei binari), determinando un carico insediativo teorico massimo di circa 133 abitanti.

Per completezza di esposizione, si riferisce che con nota prot.71161 del 28/07/2010, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR 380/2001 sui suoli di cui alle delibere CA nn.2, 3 e 4, rilevando peraltro la presenza di una linea di impluvio lambente il margine Est della proprietà Edil Rossi (all'estremità orientale della maglia in questione) e formulando conseguentemente le seguenti condizioni:

- " - la fascia di m.150 dall'asse del corso d'acqua presente lateralmente alle aree oggetto di variante urbanistica, sia allo stato, esclusa dalla ritipizzazione;
- in fase di elaborazione dello strumento urbanistico esecutivo sia approfondito il quadro conoscitivo delle condizioni geologico-strutturali del sottosuolo in modo da pervenire ad una corretta previsione planovolumetrica degli edifici. "

La stessa Struttura, con ulteriore nota prot.84200 del 23/09/2010, rilasciata a seguito di precisazioni del Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Bisceglie giusta nota prot.36291 del 26/08/2010 (contenente, tra l'altro, il richiamo degli approfondimenti in corso in sede di "tavolo tecnico" con l'Autorità di Bacino, con elaborazione di perimetrazioni di rischio che hanno consentito alla stessa ditta Edil Rossi di edificare su di un'area limitrofa, previo puntuale parere favorevole con raccomandazioni prot.8579 del 25/06/2009 dell'AdB), ha ulteriormente puntualizzato quanto segue:

" (...) Per quanto attiene poi alla nuova destinazione urbanistica, impressa con le varianti in esame, questa ai fini del giudizio di compatibilità geomorfologica di cui all'art.89 del DPR 380/01, deve essere coerente con il quadro normativo in vigore in materia di assetto idrogeologico. Allo stato in assenza di specifici studi a scala di bacino, approvati dall'AdB della Puglia e condivisi da codesta amministrazione, riguardanti l'asta del reticolo fluviale interno all'area oggetto di variante urbanistica, vige per le fasce definite dagli art.6 e 10 delle NTA del PAI il divieto assoluto di edificabilità (comma 1, art.6, delle NTA).

Poiché il PAI si configura quale strumento sovraordinate di governo del territorio, rispetto alla pianificazione e scala comunale, con l'obbligo per quest'ultima di adeguarsi alle disposizioni contenute nel PAI medesimo, così come stabilito dall'art.20 delle NTA, non può allo stato imprimersi alle predette fasce, destinazioni urbanistiche di carattere edificatorio, che risulterebbero in contrasto con il citato art.6 comma 1 delle NTA del PAI, ovvero la ritipizzazione oggetto di deliberazione commissariale può sicuramente operarsi in tali fasce, solo se per esse si prevedano destinazioni urbanistiche non suscettibili di edificazione.

In tal senso va intesa la esclusione dalla ritipizzazione prescritta con il parere ex art.89 rilasciato da questo Ufficio.

In ordine poi a quanto segnalato al punto 2 della nota dirigenziale che si riscontra, si evidenzia che il parere di competenza di questo Ufficio è assunto sulla base degli atti in possesso, risultando del tutto irrilevanti aspetti e casi al di fuori del procedimento, a cui si è voluto fare riferimento per supposta analogia. "

Circa peraltro il supposto "vizio" procedurale pure segnalato dalla Struttura Tecnica con la nota prot.84200/2010, per la tardività della richiesta di parere ex art.89 del DPR 380/2001, si ritiene di rilevare, esclusivamente ai fini della economicità del procedimento in questione, quanto segue:

- il parere ex art.89 DPR 380/2001 risulta utilmente richiesto dall'Amm.ne Com.le (e rilasciato in termini favorevoli a condizioni dalla medesima competente Struttura Tecnica Provinciale) nel corso del procedimento istruttorio della "variante" in oggetto; peraltro, nella fattispecie puntuale trattasi di provvedimento commissariale ordinato dal TAR, con tempi contingentati, per la sostituzione dell'organo comunale ordinariamente competente in materia (consiglio comunale);
- per quanto noto all'Ufficio scrivente, allo stato, la stessa lamentata imperfezione formale ha riguardato -ad oggi- innumerevoli strumenti urbanistici generali ed attuativi comunali e loro varianti, senza che ciò abbia dato luogo a determinazioni giudiziali di annullamento per vizio di legittimità delle relative deliberazioni comunali.

In ogni caso, nel merito delle condizioni sostanziali imposte dalla Struttura Tecnica con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, fermo restando che le stesse appaiono riguardare -nell'ambito della maglia in esame- unicamente il suolo della Edil Rossi, già peraltro in gran parte interessato dalla fascia inedificabile di rispetto della ferrovia, e nelle more inoltre della

definizione del "tavolo tecnico" in corso tra Comune di Bisceglie ed Autorità di Bacino, le medesime condizioni sono senz'altro da fare proprie, nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI.

Tutto ciò rappresentato, ritenute condivisibili le considerazioni tecnico-amministrative a base delle determinazioni assunte dal commissario ad acta con la deliberazione n.03 del 15/04/2010, conclusivamente si esprime parere favorevole, con le puntualizzazioni innanzi esposte in ordine ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009, afferente specificatamente al suolo in oggetto di proprietà Sasso Bartolomeo, e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, afferenti agli ulteriori suoli della medesima maglia in questione.

Si rimettono gli atti in oggetto al CUR, per il parere di cui all'art.16/co.8° della LR n.56/1980.

IL DIRIGENTE D'UFFICIO
(Arch. Fernando DI TRANI)

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Ing. Nicola GIORDANO)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 ottobre 2012, n. 2230

BISCEGLIE (BT) - DGR 227/2012. Esecuzione sentenza n. 600/2008 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Sasso Bartolomeo (fg. 10/d, ptc. 2057 etc.). - Annullamento in autotutela e riapprovazione a seguito ordinanza TAR Bari n. 398/2012.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Con DGR n.227 del 07/02/2012 sono state approvate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni assunte dal commissario ad acta (in esecuzione della sentenza n.600/2008 del TAR Bari) con proprie delibere n.1/2008 e n.1/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Sasso Bartolomeo (corrispondente alle particelle numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad “*ampliamento zona ferroviaria - scalo merci*”, dell'estensione complessiva di circa mq.5.700), attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di “*zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3*”.

Quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.28/2010 e del parere CUR n.02/2011, nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

In particolare, attese le determinazioni commissariali (delibere n.1/2008 e n.1/2010) e le sopra richiamate risultanze istruttorie complessive degli uffici regionali, è stato specificato il seguente “testo coordinato” della disciplina urbanistica valida per i suoli in oggetto (si riportano in grassetto le prescrizioni intervenute in sede di esame regionale):

“ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO “C3”.

disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M.n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il

50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3).

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione."

Le medesime determinazioni regionali sono state assunte, a seguito di separati procedimenti originati da analoghe sentenze del TAR, per gli altri suoli ricadenti nella stessa maglia urbana di riferimento, giuste DGR n.225/2012 (suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua), n.226/2012 (suolo ditta AR.CO. srl) e n.228/2012 (suolo ditta Edil Rossi srl).

La DGR n.227/2012 di cui trattasi è stata notificata al Comune di Bisceglie (unitamente alle DGR n.225, n.226 e n.228 sopra citate), giusta nota SUR prot.1474 del 15/02/12.

Ciò stante, con ordinanza n.398/2012 il TAR Bari - Sezione Terza, sul ricorso n.759/2012 proposto dagli interessati, per l'annullamento, previa sospensiva dell'efficacia, della DGR n.227/2012, "...nella parte in cui, recependo le prescrizioni dettate nel parere n.2 del 27.1.2011, espresso dal Comitato Urbanistico Regionale, dispone: 'con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario' imponendo, nello specifico, la localizzazione delle aree da cedersi a standard all'esterno

della zona di rispetto ex art.49 del DPR n.753/1980;", ha accolto l'istanza cautelare e per l'effetto ha sospeso l'efficacia del provvedimento impugnato (fissando la trattazione del merito al 20/12/2012).

Segnatamente, il TAR ha ravvisato quanto segue:

"Considerato che, al sommario esame proprio della presente fase, paiono sussistenti i presupposti per l'accoglimento dell'istanza cautelare, in quanto, in primo luogo, le aree a standard sono state espressamente riferite dal commissario ad acta a verde pubblico e parcheggi considerando l'esigenza di rispetto del vincolo ferroviario;

Considerato che la prescrizione di cui all'art.49 del DPR 753/80 rappresenta un vincolo di inedificabilità relativa e non assoluta, in quanto, ai sensi dell'art.60 del DPR citato, gli uffici compartimentali di FS possono autorizzare riduzioni delle distanze fissate dagli artt. 49 e 55; Considerato altresì che la collocazione dell'area a verde nella fascia prossima alla ferrovia è espressamente consentita dalla legge, contrariamente a quanto affermato nel provvedimento impugnato, di tal che la previsione di collocazione delle aree a standard esclusivamente nell'area libera dalla fascia di rispetto ferroviaria si palesa viziata, in quanto azzererebbe la capacità edificatoria delle aree riconosciuta a seguito dell'intervento del commissario ad acta;"

Identiche considerazioni e decisioni cautelari sono state assunte dal TAR con le ulteriori ordinanze n.397/2012 (sulla DGR n.225/2012, accogliendo il ricorso n.758/2012 della ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua), n.399/2012 (sulla DGR n.226/2012, accogliendo il ricorso n.761/2012 della ditta AR.CO. srl) e n.452/2012 (sulla DGR n.228/2012, accogliendo il ricorso n.760/2012 della ditta Edil Rossi srl).

La suddetta ordinanza TAR n.398/2012 (insieme alle altre richiamate), è stata trasmessa al Servizio Urbanistica dall'Avvocatura Regionale con nota prot.11/L/12466 del 25/06/2012, con invito a far conoscere eventuali determinazioni che si riterrà opportuno adottare.

Si puntualizza che -medio tempore- la LR 24/07/2012 n.22 ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale.

Stante quanto innanzi, alla luce delle già puntuali considerazioni ravvisate dal TAR in sede cautelare con l'ordinanza citata, e allo scopo di scongiurare successivi esiti del contenzioso amministrativo presumibilmente soccombenti per l'Amministrazione Regionale (con conseguente condanna alle spese), si ritiene necessario procedere -in sede di autotutela- alla riapprovazione del provvedimento impugnato, emendando il dispositivo del provvedimento stesso, e segnatamente il "testo coordinato" della disciplina urbanistica valida per i suoli in argomento, della prescrizione di cui al parere CUR n.02 del 27/01/11, oggetto di considerazioni di illegittimità da parte del giudice amministrativo; di conseguenza, il "testo coordinato emendato" risulta il seguente:

TESTO COORDINATO EMENDATO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEI SUOLI IN OGGETTO:

"ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C3",

disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il

50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione."

Analoghi provvedimenti di riapprovazione sono separatamente proposti per gli altri suoli in questione, più volte richiamati.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di prendere atto dell'ordinanza TAR Bari n.398/2012 e conseguentemente di annullare in autotutela la DGR n.227/2012 di riapprovare, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni assunte con delibere del commissario ad acta n.1/2008 e n.1/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Sasso Bartolomeo (corrispondente alle particelle numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione complessiva di circa mq.5.700), di cui già alla DGR n.227/2012, attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3", come

normata dal "testo coordinato emendato" sopra riportato."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M. E I."

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportate.

DI PRENDERE ATTO dell'ordinanza n.398/2012 del TAR Bari - Sezione Terza.

DI ANNULLARE di conseguenza, in autotutela, la DGR n.227 del 07/02/2012.

DI RIAPPROVARE, ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, le determinazioni assunte con delibere del commissario ad acta n.1/2008 e n.1/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Sasso Bartolomeo (corrispondente alle particelle numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione complessiva di circa mq.5.700), di cui già alla DGR n.227/2012, attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3", come normata dal "testo coordinato emendato" sopra riportato e qui da intendersi, per economia espositiva, integralmente trascritto; quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.28/2010 e del parere CUR n.02/2011 (parte integrante del presente provvedimento, con esclusione della prescrizione oggetto di considerazioni di illegittimità da parte del TAR Bari - Sezione Terza, giusta ordinanza n.398/2012 in sede cautelare), nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011, qui in toto condivise e che si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bisceglie, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del Servizio Urbanistica).

Il Segretario della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino

Il Presidente della Giunta
Dott. Nichi Vendola

**R E G I O N E P U G L I A****ASSESSORATO QUALITA' DEL TERRITORIO**

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Comitato Urbanistico Regionale

SEGRETERIA (c/o Servizio Urbanistica): Via Magnolie n.6/8, Z.I. 70026 MODUGNO (BA) - tel/fax 0805407897 - e.moretti@regione.puglia.it

ADUNANZA DEL 27/01/2011**COMPONENTI N.21****PRESENTI N.18****PARERE N.02/2011**

oggetto: **BISCEGLIE (BT)** – Esecuzione sentenza n.600/2008 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Sasso Bartolomeo (fg. 10/d, ptc. 2057 ecc.). delib. CA n.1/2008 e n.1/2010.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del provvedimento in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art.16 della LR 31/05/80 n.56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n.28 del 09/11/2010 (allegata);

UDITO il relatore, Ing. Vincenzo Gigli;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, facendo propria la relazione istruttoria del SUR n.28 in data 09/11/2010 (allegata), con le ulteriori prescrizioni e precisazioni in prosieguo riportate:

A seguito di approfondita disamina della documentazione tecnico-amministrativa e delle determinazioni commissariali, condivise dal Comitato le risultanze istruttorie del SUR, favorevoli con le prescrizioni di cui ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009 (afferente specificatamente al suolo di proprietà Sasso Bartolomeo) e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010 (afferenti agli ulteriori suoli in questione), si ravvisa la necessità di inserire in aggiunta la seguente prescrizione, a valere complessivamente per tutti i suoli in argomento:

“ Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3). ”

Inoltre, attese le disposizioni del D.Lgs. n.152/2006, e considerata peraltro la modesta consistenza dell'intervento complessivo prospettato, si ritengono necessari specifici accertamenti da parte dell'Amm.ne Com.le, con interessamento del competente Ufficio regionale VIA-VAS, circa la eventuale ricorrenza nella fattispecie puntuale di verifica di assoggettabilità a VAS dei provvedimenti di pianificazione in oggetto.

IL VERBALIZZATORE
(Ing. Nicola GIORDANO)

IL RELATORE
(Ing. Vincenzo GIGLI)

IL PRESIDENTE - ASSESSORE
(Prof. Angela BARBANENTE)

**REGIONE PUGLIA**

ASSESSORATO QUALITA' DEL TERRITORIO

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Servizio Urbanistica

Via Magnolie n.6, Z.I. 70026 MODUGNO (BA) - tel. 0805406821, 0805406828; fax 0805406824 - settoreurbanistica@regione.puglia.it

Relazione istruttoria n. **28** del **09 NOV. 2010**

oggetto: **BISCEGLIE (BT)** - Esecuzione sentenza n.600/2008 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Sasso Bartolomeo (fg. 10/d, ptc. 2057 etc.). Delib. CA n.1/2008 e n.1/2010.

Con delibera di commissario ad acta n.01 del 14/11/2008 sono state adottate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni in ordine alla istanza datata 02/10/2007 del Sig. Sasso Bartolomeo, limitatamente al suolo corrispondente alle particelle catastali incluse nel foglio 10/D ai numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione complessiva di circa mq.5.700, attribuendo al suolo medesimo la seguente disciplina urbanistica:

ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C3", disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative:

" Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno l'intero suolo in questione.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza."

Quanto innanzi è stato determinato dal commissario ad acta in esecuzione della sentenza n.600/2008 (depositata il 14/03/2008) del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sede di Bari - Sezione Prima, che accogliendo il ricorso n.109/2008 proposto da Sasso Bartolomeo contro il Comune di Bisceglie, per l'annullamento del silenzio-rifiuto serbato sull'istanza datata 02/10/2007 di ritipizzazione di aree dichiarate di proprietà, intesa al conferimento di una destinazione urbanistica a suscettività edificatoria, ha ordinato al Comune stesso di provvedere, nel termine di 120 giorni dalla comunicazione, all'approvazione della nuova qualificazione urbanistica

dei terreni di proprietà del ricorrente, e precisamente delle particelle incluse nel foglio 10/D ai numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, nella parte in cui erano già destinate ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci"; con la stessa sentenza, il TAR ha stabilito inoltre, per il caso di inottemperanza alla decisione, di nominare quale commissario ad acta il Dirigente del Settore Urbanistica della Regione Puglia, con facoltà di delegare altro funzionario dello stesso ufficio, per provvedere in vece ed a spese del Comune di Bisceglie nell'ulteriore e consecutivo termine di giorni 120.

Al predetto provvedimento commissariale n.01/2008 sono allegati la relazione del Dirigente della Ripartizione Tecnica (prot.2853/RT del 13/11/2008) e la seguente documentazione tecnica, datata 23/10/2008 e firmata dall'Ing. Mauro Valente, con indicazione del suolo:

1. stralcio catastale 1:1000;
2. stralcio aerofotogrammetrico 1:1000;
3. stralcio aerofotogrammetrico 1:2000;
4. stralcio tavola di zonizzazione del PRG;
5. documentazione fotografica.

Con ulteriore deliberazione commissariale n.01 del 15/04/2010, a seguito delle pubblicazioni degli atti, sono state adottate le controdeduzioni alle osservazioni presentate dal Sig. Sasso Bartolomeo, rigettandole in linea generale, *"eccezione fatta per l'incremento dell'altezza massima ammissibile per gli edifici che si fissa a ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra; restano fermi tutti gli altri parametri, indici e prescrizioni fissati per l'area in questione con la delibera commissariale n.01 in data 14/11/2008"*.

La relativa documentazione tecnico-amministrativa è stata successivamente trasmessa dal Comune di Bisceglie, segnatamente con le note prot.19294 del 19/04/2010 e prot.22039 del 04/05/2010 e successivamente integrati.

Con nota prot.811 del 27/03/2009, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR n.380/2001, specificando in particolare quanto segue:

" Lo studio eseguito, anche a seguito dell'esito dell'indagine a campione, non ha evidenziato condizioni critiche di carattere geostrutturale e lineamenti morfo-idrologici di rilievo. Infine, non risultano interessate aree a pericolosità idraulica o da frana rivenienti dalla pianificazione regionale in materia di assetto idrogeologico (PAI). "

Ciò premesso, si riportano -testualmente- i rilievi e le considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali di cui alla delibera n.01/2008:

2.00 **RILEVATO**

- 2.01 Il suolo in questione, attualmente in uso agricolo ed ineditato, è sito nell'ambito nella maglia urbana delimitata da Via Piave, Piazza A. Volta, Via Pasubio, Via Isonzo e -lungo il lato sud- dalla ferrovia, ed interessata -per circa la metà superiore della sua estensione- da edificato residenziale ad alta densità insediativa (zona residenziale di completamento B2 di tipo intensivo del PRG); allo stesso suolo, compreso in particolare tra la zona residenziale e la ferrovia, si accede da viabilità interna retrostante all'edificato esistente.

In catasto il suolo corrisponde alle particelle numeri 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, 2917-5077-5978 del foglio 10/D, di superficie catastale complessiva di mq.5.889 (desunta dalle visure prodotte).

- 2.02 Nello strumento urbanistico generale di cui il Comune di Bisceglie è attualmente munito, il Piano Regolatore Generale così come definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.483 del 28/02/1977, detto suolo, per la superficie interessata dalla sentenza del T.A.R. n.600/2008, di circa mq.5.700, è quota parte di una più estesa area destinata ad "*Ampliamento zona ferroviaria - scalo merci*", sommariamente disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G. nei termini seguenti:

" Art. 50 – Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi. Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R. e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia.

L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore generale particolare del porto, regolarmente approvato."

Trattasi, precisamente, di area che nel PRG adottato presentava destinazione ad "*Attrezzature collettive o di uso collettivo – giardini pubblici; parcheggi*" e che in sede di esame ed approvazione regionale (giusta relazione dell'Ufficio Urbanistico n.800 del 02/05/1975, ecc.) è stata oggetto -insieme ad altre consistenti aree ubicate lungo la ferrovia- della seguente prescrizione:

" *Tutte le aree contornate e tratteggiate in viola -già riservate dal piano ad usi collettivi- vanno intese come 'zone ferroviarie' e precisamente come 'zone per attrezzature collettive a servizio della ferrovia dello Stato'.*

Ciò, in quanto Bisceglie rappresenta uno dei nodi più importanti soprattutto a livello di 'scalo ferroviario per smistamento merci', per cui è indispensabile assicurare -a parere dell'Ufficio scrivente- un idoneo potenziamento delle attrezzature esistenti.

Di conseguenza si ritiene opportuno che le aree per attrezzature collettive previste dal P.R.G., le quali in tal modo vengono sottratte alle tipizzazioni del piano (verde, parcheggi, giardini, asili ed attrezzature scolastiche in genere ecc.) nonché quelle specificatamente richieste dall'Ufficio Scolastico Interregionale con propria nota n.2602 in data 29/11/1974, siano in fase di attuazione del piano popolare reperite -con le modalità prescritte dalla legge (varianti al P.R.G., piani particolareggiati, piani di lottizzazione)- nelle zone agricole e di residenza stagionale immediatamente a ridosso dei suoli ora destinati alle attrezzature ferroviarie."

- 2.03 Per il predetto suolo, con la sentenza n.600/2008 il T.A.R. ha sancito l'incombenza sul Comune di Bisceglie dell'onere di approvazione di una disciplina urbanistica in luogo del vincolo decaduto, in quanto "*...si tratta di previsione urbanistica sostanzialmente espropriativa, soggetta perciò a*

decadenza dopo il decorso del termine quinquennale di efficacia, ai sensi dell'art.2 della legge n.1187/1968", disponendo altresì, decorso infruttuosamente il termine assegnato all'amministrazione comunale, la nomina del commissario ad acta per provvedervi in via sostitutiva.

- 2.04 Nella fattispecie puntuale, è pertanto acclarato l'obbligo per la Pubblica Amministrazione di provvedere alla disciplina urbanistica, in quanto suolo ritenuto oggetto di caducazione di vincoli urbanistici di carattere espropriativo o di inefficacità, ai sensi della L. n.1187/1968 (v., in particolare, le Decisioni n.51/1980 e n.92/1982 della Corte Costituzionale).
Inoltre, il provvedimento da assumersi non confligge con il divieto di cui all'art.55 della L.r. 31/05/80 n.56, trattandosi non di "variante" a strumento urbanistico vigente, bensì più propriamente di obbligatoria reintegrazione della pianificazione divenuta parzialmente inoperante (v. Sentenza n.7/1984 del Consiglio di Stato-Adunanza Plenaria), atteso che la P.A. deve, in ogni momento, assicurare la vigenza di una disciplina urbanistica che copra il territorio comunale nella sua interezza (v. Sentenza n.745/1995 del Consiglio di Stato-IV Sezione, relativa a fattispecie in ambito territoriale pugliese, ed inoltre: Sentenza n.377/1987 del T.A.R. di Bari, Sentenza n.539/1989 del T.A.R. di Lecce, Sentenza n.2025/1999 del T.A.R. di Bari).
- 2.05 L'art.21bis della L. 06/12/71 n.1034, inserito con l'art.2 della L. 21/07/2000 n.205, al comma 3° stabilisce che all'atto dell'insediamento il commissario, preliminarmente all'emanazione del provvedimento da adottare in via sostitutiva, accerta se anteriormente alla data dell'insediamento medesimo l'amministrazione abbia provveduto, ancorché in data successiva al termine assegnato dal giudice amministrativo con la decisione prevista dal comma 2°.
- 2.06 Per quanto accertato in atti, non risulta che anteriormente all'insediamento del commissario ad acta -e a tutt'oggi- l'Amministrazione Comunale abbia provveduto all'adozione dell'atto richiesto nella fattispecie, e segnatamente alla deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, per l'attribuzione della destinazione urbanistica al suolo in questione.
- 2.07 Sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita e della attività istruttoria e ricognitiva espletata unitamente alla Ripartizione Tecnica, in precedenza richiamata, si ritiene pertanto di dare esecuzione alla sentenza n.600/2008, nei termini di cui al presente provvedimento.

3.00 CONSIDERATO

- 3.01 In ordine alle valutazioni puntuali da operarsi nel merito del provvedimento di tipizzazione da assumersi da parte del commissario ad acta, va osservato che con Sentenza n.179 del 20/05/99, la Corte Costituzionale ha considerato ammissibile la reiterazione di vincoli caducati, ove sussistenti ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentale ed adeguatamente motivate dall'amministrazione preposta alla gestione del territorio, corredate in particolare da congrua e specifica motivazione sull'attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche di piano.
Ciò nondimeno, ha stabilito la Corte, si realizza un obbligo indennitario, la cui quantificazione e modalità di liquidazione è rinviata all'intervento legislativo e/o del giudice competente.
La stessa Corte, nel contempo, ha chiarito che restano al di fuori dell'ambito di indennizzabilità, tra gli altri, i vincoli derivanti da limiti non ablatori posti normalmente nella pianificazione urbanistica e i vincoli comunque estesi derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato.

- 3.02 Alla luce di quanto innanzi, occorre considerare la mancanza -a tutt'oggi, per quanto accertato- di una attività della P.A. concretamente preordinata all'espropriazione del suolo in questione, né risultano in atti programmi e/o istanze di intervento e/o manifestazioni di interesse, da parte della società delle ferrovie o altri soggetti titolati, per l'attuazione delle previsioni del PRG approvato, per il suolo stesso.
- 3.03 Stante quanto sopra, si ritiene che per detto suolo debba procedersi alla attribuzione di una destinazione urbanistica che, nel rispetto dei principi sanciti dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n.179 del 1999, ed in considerazione inoltre dell'istanza del ricorrente, intesa all'ottenimento di una destinazione urbanistica a suscettività edificatoria, conferisca ad esso una nuova tipizzazione coerente con l'attuale stato di fatto fisico-giuridico e con la realtà urbanistica della zona, e segnatamente abbia natura non ablatoria e sia realizzabile anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato, escludendosi in particolare -in mancanza di concreti impegni finanziari in merito da parte del Comune di Bisceglie, ed al fine di evitare ulteriori contenziosi- la mera reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione, necessitante peraltro di puntuali motivazioni anche sotto l'aspetto del fabbisogno.
- 3.04 Parimenti da escludersi risulta anche la mera estensione al suolo in questione della destinazione a zona residenziale di completamento di tipo B2 intensiva presente sulla parte superiore della maglia, replicandone l'alto carico volumetrico e la bassa qualità insediativa, atteso che occorre contestualmente tenere in debito conto l'impostazione originaria del PRG, che prevedeva lungo la ferrovia destinazioni a verde ed a parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali, peraltro particolarmente scarsi nella maglia stessa, contemperando di conseguenza -per quanto attuabile- il minor sacrificio possibile per il proprietario del suolo con il massimo vantaggio per la collettività ed il conseguimento dell'interesse pubblico generale, ferma restando l'evidente suscettività edificatoria a carattere residenziale della zona interessata, oggettivamente riscontrabile nell'ambito della maglia di riferimento.
- 3.05 D'altra parte, circa l'incremento di previsione residenziale derivante da ipotesi di tipizzazione del suolo in questione a fini edificatori, comunque di ridotta incidenza in termini quantitativi, attesa la superficie del suolo in gioco, va considerato che la verifica e la determinazione delle previsioni insediative e dei fabbisogni residenziali e dei correlati servizi a livello globale comunale, sono contenuti propri di una nuova pianificazione urbanistica generale (peraltro in fase di avvio da parte del Comune di Bisceglie) e presuppongono l'effettuazione della ricognizione dello stato di fatto fisico-giuridico nell'intero territorio comunale del patrimonio edilizio ed immobiliare, ivi compreso in ordine alla generalità delle aree a standard complessivamente previste dall'attuale PRG; quanto innanzi, esorbitante rispetto ai limiti e finalità del presente provvedimento, concernente esclusivamente il singolo suolo oggetto della pronunzia giudiziale.
- 3.06 I criteri tecnico-urbanistici per la tipizzazione del suolo, oltre a quanto già innanzi considerato, sono pertanto come di seguito individuati, allo scopo di ottimizzare la qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato e di armonizzare lo stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva:
- prevedere una fascia "cuscinetto" di verde alberato e parcheggi pubblici frapposta tra gli insediamenti residenziali e la ferrovia, parallelamente alla ferrovia stessa, assicurandosi il contestuale rispetto delle disposizioni dell'art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753 (che lungo i tracciati delle linee ferroviarie vietano la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia);

- graduare la densità volumetrica tra l'attuale zona residenziale B2, ad alto peso insediativo (e bassa qualità urbanistico-edilizia), e la ferrovia;
 - prevedere, nell'ambito della volumetria ammissibile, una adeguata dotazione di servizi a carattere privato strettamente connessi con la residenza, carenti nella maglia di riferimento (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza);
 - pianificare gli interventi mediante uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad almeno l'intero suolo in questione, che assicuri inoltre l'accessibilità interna con viabilità pubblica (in proposito resta evidente che, nelle more di eventuali ulteriori atti di pianificazione comunale, che estendano l'obbligo di piano esecutivo unitario a tutte le aree ricadenti nella maglia interessata e per le quali ricorrano le medesime condizioni fisico-giuridiche, il presente provvedimento deve necessariamente limitarsi unicamente alla disciplina del suolo oggetto della sentenza TAR n.600/2008).
- 3.07 Conclusivamente, sulla scorta di tutto quanto in precedenza riportato, nella fattispecie puntuale si ritiene, ai fini della pratica attuazione dei criteri innanzi enunciati, di attribuire al suolo in questione la destinazione urbanistica corrispondente alle zone residenziali di espansione del vigente PRG, e precisamente della zona omogenea di tipo "C3" (di più contenuta densità insediativa tra quelle previste dal PRG), disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative:
- " Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno l'intero suolo in questione.
- Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.
- Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza. "
- 3.08 Nei termini in precedenza esposti, si ritiene di rispondere alla memoria procedimentale ed alla richiesta prodotta dalla parte. ""

Come già accennato, a seguito della pubblicazione degli atti (deposito presso la Segreteria del Comune per trenta giorni successivi, e precisamente dal 06/12/2008 al 05/01/2009; inserzione sui giornali "Bari Sera" e "Puglia" e manifesti affissi nei luoghi pubblici e all'Albo Pretorio del Comune), risulta pervenuta al Comune una sola osservazione da parte del Sig. Sasso Bartolomeo (accusata al protocollo comunale in data 29/01/2009 al n.3281), in merito alla quale il Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Bisceglie con nota prot.9703 del 09/03/2009 ha espresso le proprie controdeduzioni.

Con l'osservazione presentata, il ricorrente -conclusivamente- chiede *"che la quota parte di suolo pari a mq.5.700 circa, già destinata a 'scalo merci' nel vigente PRG del Comune di Bisceglie, sia 'ritipizzato' a 'Zona Omogenea B2' in omogeneità alla contigua maglia 89 di PRG, fermo restando le prescrizioni speciali integrative fissate dalla delibera di adozione n.01/08 del 14/11/08"*.

Con deliberazione commissariale n.01 del 15/04/2010 la predetta osservazione è stata rigettata in linea generale, *"eccezione fatta per l'incremento dell'altezza massima ammissibile per gli edifici che si fissa a ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra; restano fermi tutti gli altri parametri, indici e prescrizioni fissati per l'area in questione con la delibera commissariale n.01 in data 14/11/2008"*.

In particolare, le valutazioni e determinazioni assunte nel merito con la delibera CA n.01/2010 sono le seguenti:

*** (...) coerentemente con le premesse giuridico-amministrative e con i criteri tecnico-amministrativi complessivamente individuati con la delibera commissariale n.1 in data 14/11/2008 ed a base delle determinazioni assunte, in precedenza richiamati e qui ribaditi, in linea generale non si ritengono accoglibili le proposizioni di cui alla osservazione presentata dal Sig. Sasso Bartolomeo, in quanto rivolte sostanzialmente all'ottenimento di una maggiore capacità edificatoria dei suoli in questione, in misura non compatibile con i criteri predetti, finalizzati -come già enunciato- alla ottimizzazione della qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato ed alla armonizzazione dello stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva.

Nell'ambito dei suddetti termini qualitativi, peculiari della maglia di riferimento, sono da assumersi ininfluenti le contestazioni avanzate dal ricorrente in ordine alle densità edilizie presenti nelle aree oggetto dei programmi complessi (PRU e PIRP), peraltro adeguatamente controdedotte dal Dirigente della Ripartizione Tecnica.

Sotto altro profilo, occorre rilevare che il ricorrente evidenzia, con riferimento puntuale all'altezza massima consentita per gli edifici, quanto segue (rif. pag.10 dell'osservazione):

" Preso atto che l'altezza massima degli edifici in 'zona omogenea C3' non può superare i 9,00 m. (corrispondenti a tre piani fuori terra), le palazzine in ipotesi verrebbero 'sotterrate' per i 2/3 dell'altezza (piano terra e primo piano) dal rilevato della contigua linea ferroviaria, essendo il livello di quest'ultima a quota +6,00 rispetto alla quota terreno del ricorrente, come era già desumibile dall'aerofotogrammetrico allegato alla delibera di adozione (m.23,84 contro m.17,78) oltrechè dal rilievo effettuato in loco che si acclude (all. 10). "

In proposito, pur nella considerazione della sussistenza della fascia di rispetto di ml.30,00 dalle rotaie ferroviarie, ex art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753, cui l'edificazione deve necessariamente attenersi, l'inconveniente evidenziato appare sufficientemente fondato e suscettibile di adeguata valutazione.

Si ritiene conseguentemente meritevole di parziale accoglimento la richiesta sottesa all'aspetto specifico in questione, limitatamente alla possibilità di incremento dell'altezza massima ammissibile per gli edifici che si fissa a ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra, peraltro consentendosi in tal modo la realizzazione di aree scoperte pertinentziali maggiormente estese e di tipologie edilizie più funzionali rispetto anche alla previsione dei servizi della residenza a carattere privato, eventualmente ai

piani terra degli edifici; restano fermi tutti gli altri parametri, indici e prescrizioni fissati per l'area in questione con la delibera commissariale n.01 in data 14/11/2008.

Con le specificazioni in precedenza riportate, si ritiene per il resto di condividere gli esiti dell'esame della osservazione da parte del Dirigente della Ripartizione Tecnica, giusta propria relazione - nota prot.9703 del 09/03/09. ""

In ordine alla maglia urbana di riferimento, si riferisce inoltre che in esecuzione di altre sentenze del TAR Bari, sono stati assunti dallo stesso commissario ad acta ulteriori provvedimenti per altrettanti suoli, con attribuzione della identica destinazione urbanistica e disciplina normativa di cui al suolo in esame, e precisamente:

- o delibera commissariale n.02 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.265/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Edil Rossi srl, in catasto fg.10, ptc.2483-2485-514-2487-2266-2265, per l'estensione di circa mq.4.442;
- o delibera commissariale n.03 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.268/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Ar.Co. srl, in catasto fg.10, ptc.2056 in parte, per l'estensione di circa mq.336;
- o delibera commissariale n.04 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.267/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, in catasto fg.10, ptc.1225 in parte, per l'estensione di circa mq.144.

Complessivamente, pertanto, i suoli oggetto delle sentenze del TAR e dei provvedimenti commissariali predetti assommano a circa mq.10.622 ed interessano la quasi totalità della maglia in questione (fatta eccezione per il suolo di proprietà Eredi Valente e La Notte di circa mq.717, ubicato su Via Piave, all'estremità occidentale della maglia, e per il suolo di proprietà delle Ferrovie, lungo la sede dei binari), determinando un carico insediativo teorico massimo di circa 133 abitanti.

Per completezza di esposizione, si riferisce che con nota prot.71161 del 28/07/2010, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR 380/2001 sui suoli di cui alle delibere CA nn.2, 3 e 4, rilevando peraltro la presenza di una linea di impluvio lambente il margine Est della proprietà Edil Rossi (all'estremità orientale della maglia in questione) e formulando conseguentemente le seguenti condizioni:

- " - la fascia di m.150 dall'asse del corso d'acqua presente lateralmente alle aree oggetto di variante urbanistica, sia allo stato, esclusa dalla ritipizzazione;
- in fase di elaborazione dello strumento urbanistico esecutivo sia approfondito il quadro conoscitivo delle condizioni geologico-strutturali del sottosuolo in modo da pervenire ad una corretta previsione planovolumetrica degli edifici. "

La stessa Struttura, con ulteriore nota prot.84200 del 23/09/2010, rilasciata a seguito di precisazioni del Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Bisceglie giusta nota prot.36291 del 26/08/2010 (contenente, tra l'altro, il richiamo degli approfondimenti in corso in sede di "tavolo tecnico" con l'Autorità di Bacino, con elaborazione di perimetrazioni di rischio che

hanno consentito alla stessa ditta Edil Rossi di edificare su di un'area limitrofa, previo puntuale parere favorevole con raccomandazioni prot.8579 del 25/06/2009 dell'AdB), ha ulteriormente puntualizzato quanto segue:

" (...) Per quanto attiene poi alla nuova destinazione urbanistica, impressa con le varianti in esame, questa ai fini del giudizio di compatibilità geomorfologica di cui all'art.89 del DPR 380/01, deve essere coerente con il quadro normativo in vigore in materia di assetto idrogeologico. Allo stato in assenza di specifici studi a scala di bacino, approvati dall'AdB della Puglia e condivisi da codesta amministrazione, riguardanti l'asta del reticolo fluviale interno all'area oggetto di variante urbanistica, vige per le fasce definite dagli art.6 e 10 delle NTA del PAI il divieto assoluto di edificabilità (comma 1, art.6, delle NTA).

Poiché il PAI si configura quale strumento sovraordinate di governo del territorio, rispetto alla pianificazione e scala comunale, con l'obbligo per quest'ultima di adeguarsi alle disposizioni contenute nel PAI medesimo, così come stabilito dall'art.20 delle NTA, non può allo stato imprimersi alle predette fasce, destinazioni urbanistiche di carattere edificatorio, che risulterebbero in contrasto con il citato art.6 comma 1 delle NTA del PAI, ovvero la ritipizzazione oggetto di deliberazione commissariale può sicuramente operarsi in tali fasce, solo se per esse si prevedano destinazioni urbanistiche non suscettibili di edificazione.

In tal senso va intesa la esclusione dalla ritipizzazione prescritta con il parere ex art.89 rilasciato da questo Ufficio.

In ordine poi a quanto segnalato al punto 2 della nota dirigenziale che si riscontra, si evidenzia che il parere di competenza di questo Ufficio è assunto sulla base degli atti in possesso, risultando del tutto irrilevanti aspetti e casi al di fuori del procedimento, a cui si è voluto fare riferimento per supposta analogia. "

Circa peraltro il supposto "vizio" procedurale pure segnalato dalla Struttura Tecnica con la nota prot.84200/2010, per la tardività della richiesta di parere ex art.89 del DPR 380/2001, si ritiene di rilevare, esclusivamente ai fini della economicità del procedimento in questione, quanto segue:

- il parere ex art.89 DPR 380/2001 risulta utilmente richiesto dall'Amm.ne Com.le (e rilasciato in termini favorevoli a condizioni dalla medesima competente Struttura Tecnica Provinciale) nel corso del procedimento istruttorio della "variante" in oggetto: peraltro, nella fattispecie puntuale trattasi di provvedimento commissariale ordinato dal TAR, con tempi contingentati, per la sostituzione dell'organo comunale ordinariamente competente in materia (consiglio comunale);
- per quanto noto all'Ufficio scrivente, allo stato, la stessa lamentata imperfezione formale ha riguardato -ad oggi- innumerevoli strumenti urbanistici generali ed attuativi comunali e loro varianti, senza che ciò abbia dato luogo a determinazioni giudiziali di annullamento per vizio di legittimità delle relative deliberazioni comunali.

In ogni caso, nel merito delle condizioni sostanziali imposte dalla Struttura Tecnica con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, fermo restando che le stesse appaiono riguardare -nell'ambito della maglia in esame- unicamente il suolo della Edil Rossi, già peraltro in gran parte interessato dalla fascia inedificabile di rispetto della ferrovia, e nelle more inoltre della

definizione del "tavolo tecnico" in corso tra Comune di Bisceglie ed Autorità di Bacino, le medesime condizioni sono senz'altro da fare proprie, nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI.

Tutto ciò rappresentato, ritenute condivisibili le considerazioni tecnico-amministrative a base delle determinazioni assunte dal commissario ad acta con le deliberazioni n. n.01 del 14/11/2008 e n.01 del 15/04/2010, conclusivamente si esprime parere favorevole, con le puntualizzazioni innanzi esposte in ordine ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009, afferente specificatamente al suolo in oggetto di proprietà Sasso Bartolomeo, e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, afferenti agli ulteriori suoli della medesima maglia in questione.

Si rimettono gli atti in oggetto al CUR, per il parere di cui all'art.16/co.8° della LR n.56/1980.

IL DIRIGENTE UFF. STRUMENTI URBANISTICI
(Arch. Fernando DI TRANI)



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 ottobre 2012, n. 2231

BISCEGLIE (BT) - DGR 228/2012. Esecuzione sentenze n. 265/2009 e n. 1983/2009 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Edil Rossi srl (fg. 10, ptc. 2483 etc.). - Annullamento in autotutela e riapprovazione a seguito ordinanza TAR Bari n. 452/2012.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue:

“Con DGR n.228 del 07/02/2012 sono state approvate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni assunte dal commissario ad acta (in esecuzione delle sentenze n.265/2009 e n.1983/2009 del TAR Bari) con propria delibera n.2/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Edil Rossi srl (corrispondente alle particelle numeri 2483, 2485, 514, 2487, 2266, 2265 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad “*ampliamento zona ferroviaria - scalo merci*”, dell'estensione di circa mq.4442), attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di “*zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3*”.

Quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.29/2010 e del parere CUR n.03/2011, nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

In particolare, attese le determinazioni commissariali (delibera n.2/2010) e le sopra richiamate risultanze istruttorie complessive degli uffici regionali, è stato specificato il seguente “testo coordinato” della disciplina urbanistica valida per i suoli in oggetto (si riportano in grassetto le prescrizioni intervenute in sede di esame regionale):

“**ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO “C3”,**
disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche

di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al DM n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3).

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione."

Le medesime determinazioni regionali sono state assunte, a seguito di separati procedimenti originati da analoghe sentenze del TAR, per gli altri suoli ricadenti nella stessa maglia urbana di riferimento, giuste DGR n.225/2012 (suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua), n.226/2012 (suolo ditta AR.CO. srl) e n.227/2012 (suolo ditta Sasso Bartolomeo).

La DGR n.228/2012 di cui trattasi è stata notificata al Comune di Bisceglie (unitamente alle DGR n. 225, 226 e n.227 sopra citate), giusta nota SUR prot.1474 del 15/02/12.

Ciò stante, con ordinanza n.452/2012 il TAR Bari - Sezione Terza, sul ricorso n.760/2012 proposto dagli interessati, per l'annullamento, previa sospensiva dell'efficacia, della DGR n.228/2012, "...nella parte in cui, recependo le prescrizioni dettate nel parere n.3 del 27.1.2011, espresso dal Comitato Urbanistico Regionale, dispone: 'con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario' imponendo, nello specifico, la localizzazione delle aree da cedere a standard all'esterno della zona di rispetto ex art.49 del DPR n.753/1980;", ha accolto l'istanza cautelare e per

l'effetto ha sospeso l'efficacia del provvedimento impugnato (fissando la trattazione del merito al 20/12/2012).

Segnatamente, il TAR ha ravvisato quanto segue:

"Considerato che, al sommario esame proprio della presente fase, paiono sussistenti i presupposti per l'accoglimento dell'istanza cautelare, in quanto, in primo luogo, le aree a standard sono state espressamente riferite dal commissario ad acta a verde pubblico e parcheggi considerando l'esigenza di rispetto del vincolo ferroviario;

Considerato che la prescrizione di cui all'art.49 del DPR 753/80 rappresenta un vincolo di inedificabilità relativa e non assoluta, in quanto, ai sensi dell'art.60 del DPR citato, gli uffici compartimentali di FS possono autorizzare riduzioni delle distanze fissate dagli artt. 49 e 55;

Considerato altresì che la collocazione dell'area a verde nella fascia prossima alla ferrovia è espressamente consentita dalla legge, contrariamente a quanto affermato nel provvedimento impugnato, di tal che la previsione di collocazione delle aree a standard esclusivamente nell'area libera dalla fascia di rispetto ferroviaria si palesa viziata, in quanto azzererebbe la capacità edificatoria delle aree riconosciuta a seguito dell'intervento del commissario ad acta;"

Identiche considerazioni e decisioni cautelari sono state assunte dal TAR con le ulteriori ordinanze n.397/2012 (sulla DGR n.225/2012, accogliendo il ricorso n.758/2012 della ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua), n.398/2012 (sulla DGR n.227/2012, accogliendo il ricorso n.759/2012 della ditta Sasso Bartolomeo) e n.399/2012 (sulla DGR n.226/2012, accogliendo il ricorso n.761/2012 della ditta AR.CO. srl).

La suddetta ordinanza TAR n.452/2012 (insieme alle altre richiamate), è stata trasmessa al Servizio Urbanistica dall'Avvocatura Regionale con nota prot.11/L/12466 del 25/06/2012, con invito a far conoscere eventuali determinazioni che si riterrà opportuno adottare.

Si puntualizza che -medio tempore- la LR 24/07/2012 n.22 ha disposto la soppressione del Comitato Urbanistico Regionale.

Stante quanto innanzi, alla luce delle già puntuali considerazioni ravvisate dal TAR in sede cautelare

con l'ordinanza citata, e allo scopo di scongiurare successivi esiti del contenzioso amministrativo presumibilmente soccombenti per l'Amministrazione Regionale (con conseguente condanna alle spese), si ritiene necessario procedere -in sede di autotutela- alla riapprovazione del provvedimento impugnato, emendando il dispositivo del provvedimento stesso, e segnatamente il "testo coordinato" della disciplina urbanistica valida per i suoli in argomento, della prescrizione di cui al parere CUR n.03 del 27/01/11, oggetto di considerazioni di illegittimità da parte del giudice amministrativo; di conseguenza, il "testo coordinato emendato" risulta il seguente:

TESTO COORDINATO EMENDATO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEI SUOLI IN OGGETTO:

"ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C3",

disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

In sede di formazione dello strumento attuativo dovranno recepirsi le prescrizioni e condizioni di cui note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e di cui alla Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il

50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.

Infine, è opportuno progettare il nuovo insediamento avendo in particolare considerazione le esigenze derivanti dalla contiguità tra l'area in oggetto e il fascio dei binari di Rete ferroviaria italiana (Rfi) e, soprattutto, della stazione ferroviaria di Bisceglie. Il progetto dovrà curare in particolare la conformazione e la distribuzione degli spazi pubblici -tra quelli da realizzare e cedere quali oneri di urbanizzazione- al fine di migliorare, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto il profilo funzionale, il rapporto tra l'impianto ferroviario, in particolare la stazione ferroviaria, e il fronte urbano. Cio' anche in considerazione della possibile rinuncia alla formazione dello scalo merci, e del conseguente possibile riuso dell'area Rfi -situata tra l'edificio della stazione e l'area oggetto del presente provvedimento- attualmente destinata a tale funzione."

Analoghi provvedimenti di riapprovazione sono separatamente proposti per gli altri suoli in questione, più volte richiamati.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di prendere atto dell'ordinanza TAR Bari n.452/2012 e conseguentemente di annullare in autotutela la DGR n.228/2012 e di riapprovare, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.2/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Edil Rossi srl (corrispondente alle particelle numeri 2483, 2485, 514, 2487, 2266, 2265 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione di circa mq.4442), di cui già alla DGR n.228/2012, attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3", come normata dal "testo coordinato emendato" sopra riportato."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/2001 E S.M. E I."

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Qualità del Territorio, sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTE le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Qualità del Territorio, nelle premesse riportate.

DI PRENDERE ATTO dell'ordinanza n.452/2012 del TAR Bari - Sezione Terza.

DI ANNULLARE di conseguenza, in autotutela, la DGR n.228 del 07/02/2012.

DI RIAPPROVARE, ai sensi dell'art.16 della

LR n.56/1980, per le motivazioni e considerazioni di cui alla relazione in premessa, le determinazioni assunte con delibera del commissario ad acta n.2/2010, in ordine al suolo nel Comune di Bisceglie di proprietà di Edil Rossi srl (corrispondente alle particelle numeri 2483, 2485, 514, 2487, 2266, 2265 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "*ampliamento zona ferroviaria - scalo merci*", dell'estensione di circa mq.4442), di cui già alla DGR n.228/2012, attribuendo al suolo medesimo la disciplina urbanistica di "*zona omogenea residenziale di espansione di tipo C3*", come normata dal "testo coordinato emendato" sopra riportato e qui da intendersi, per economia espositiva, integralmente trascritto;

quanto innanzi, sulla scorta delle risultanze coordinate della relazione istruttoria SUR n.29/2010 e del parere CUR n.03/2011 (parte integrante del presente provvedimento, con esclusione della prescrizione oggetto di considerazioni di illegittimità da parte del TAR Bari - Sezione Terza, giusta ordinanza n.452/2012 in sede cautelare), nonché delle note prot.811/2009, prot.71161/2010 e prot.84200/2010 della Struttura Tecnica Provinciale di Bari (nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI) e della Det. Dir. Servizio Ecologia n.211/2011, qui in toto condivise e che si intendono, per economia espositiva, integralmente trascritte.

DI DEMANDARE al Servizio Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bisceglie, per gli ulteriori adempimenti di competenza.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale (a cura del Servizio Urbanistica).

Il Segretario della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino

Il Presidente della Giunta
Dott. Nichi Vendola

**R E G I O N E P U G L I A****ASSESSORATO QUALITA' DEL TERRITORIO**

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Comitato Urbanistico Regionale

SEGRETERIA (c/o Servizio Urbanistica): Via Magnolie n.6/8, Z.I. 70026 MODUGNO (BA) - tel/fax 0805407897 - e.moretti@regione.puglia.it

ADUNANZA DEL 27/01/2011**COMPONENTI N.21****PRESENTI N.18****PARERE N.03/2011**

oggetto: **BISCEGLIE (BT)** – Esecuzione sentenze n.265/2009 e n.1983/2009 TAR Bari. Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Edil Rossi srl (fg. 10, ptc. 2483 ecc.). delib. CA n.2/2010.

IL COMITATO

VISTI gli atti tecnici ed amministrativi del provvedimento in epigrafe, inviati per il parere di cui all'art.16 della LR 31/05/80 n.56;

VISTA la relazione istruttoria del SUR n.29 del 09/11/2010 (allegata);

UDITO il relatore, Ing. Vincenzo Gigli;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'ARGOMENTO

ai sensi dell'art.16 della LR n.56/1980, facendo propria la relazione istruttoria del SUR n.29 in data 09/11/2010 (allegata), con le ulteriori prescrizioni e precisazioni in prosieguo riportate:

A seguito di approfondita disamina della documentazione tecnico-amministrativa e delle determinazioni commissariali, condivise dal Comitato le risultanze istruttorie del SUR, favorevoli con le prescrizioni di cui ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009 (afferente specificatamente al suolo di proprietà Sasso Bartolomeo) e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010 (afferenti agli ulteriori suoli in questione), si ravvisa la necessità di inserire in aggiunta la seguente prescrizione, a valere complessivamente per tutti i suoli in argomento:

“ Con riferimento alle aree a standard ex DM n.1444/1968 (art.3), fermo restando il relativo dispositivo normativo formulato nelle deliberazioni commissariali, si prescrive che le stesse aree siano reperite in ogni caso nella misura di almeno mq.18 per ogni abitante, al netto della fascia di rispetto ferroviario; quanto innanzi, in considerazione che l'inedificabilità della fascia stessa, a norma dell'art.49 del DPR 11/07/1980 n.753, non consente di fatto la piena utilizzabilità della fascia medesima ai fini della realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche di cui al richiamato DM n.1444/1968 (art.3).”

Inoltre, attese le disposizioni del D.Lgs. n.152/2006, e considerata peraltro la modesta consistenza dell'intervento complessivo prospettato, si ritengono necessari specifici accertamenti da parte dell'Amm.ne Com.le, con interessamento del competente Ufficio regionale VIA-VAS, circa la eventuale ricorrenza nella fattispecie puntuale di verifica di assoggettabilità a VAS dei provvedimenti di pianificazione in oggetto.

IL VERBALIZZATORE
(Ing. Nicola GIORDANO)

IL RELATORE
(Ing. Vincenzo GIGLI)

IL PRESIDENTE - ASSESSORE
(Prof. Angela BARBANENTE)

**R E G I O N E P U G L I A****ASSESSORATO QUALITA' DEL TERRITORIO**

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Servizio Urbanistica

Via Magnolie n.6, Z.I. 70026 MODUGNO (BA) - tel. 0805406821, 0805406828; fax 0805406824 - settoreurbanistica@regione.puglia.it

Relazione istruttoria n. 29 del 09/11/2010

oggetto: **BISCEGLIE (BT)** - Esecuzione sentenze n.265/2009 e n.1983/2009 TAR Bari.
Attribuzione destinazione urbanistica suolo ditta Edil Rossi srl (fg. 10, ptc. 2483 etc.).
Delib. CA n.2/2010.

Con delibera di commissario ad acta n.02 del 15/04/2010 sono state adottate, ai sensi dell'art.16 della LR 31/05/80 n.56, le determinazioni in ordine alla istanza datata 30/07/2008 della Edil Rossi S.r.l., limitatamente al suolo corrispondente alle particelle numeri 2483-2485-514-2487-2266-2265 del foglio 10, nella parte in cui era già destinato nel PRG ad "ampliamento zona ferroviaria - scalo merci", dell'estensione di circa mq.4442, attribuendo al suolo medesimo la seguente disciplina urbanistica:

ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI TIPO "C3",
disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

- " Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.
Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.
Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.
Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra."

Quanto innanzi è stato determinato dal commissario ad acta in esecuzione della sentenza n.265/2009 (depositata l'11/02/2009) del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sede di Bari - Sezione Terza, che accogliendo il ricorso n.1811/2008 proposto da Edil Rossi srl contro il Comune di Bisceglie, per l'annullamento della nota comunale prot.34706 del 03/10/2008 e l'accertamento del diritto ad ottenere la ritipizzazione dell'area dichiarata di proprietà (in catasto al

ha statuito l'obbligo del Comune stesso di procedere alla ritipizzazione del suolo in questione; con successiva sentenza n.1983/2009 (depositata il 28/07/2009), su ricorsi riuniti, il TAR Bari - Sezione Seconda, accogliendo il ricorso n.938/2009 proposto da Edil Rossi srl contro il Comune di Bisceglie, ha accertato e dichiarato la perdurante inottemperanza del Comune alle statuizioni della sentenza n.265/2009 (nonostante ulteriore diffida della ricorrente datata 16/03/2009), ha ordinato al Comune stesso di procedere alla ritipizzazione del suolo della parte ricorrente entro il termine di 60 giorni dalla notifica, ed ha nominato, per il caso di perdurante inadempimento da parte del Comune, quale commissario ad acta il Dirigente del Settore Urbanistica della Regione Puglia, o suo delegato, assegnandogli allo scopo il termine di ulteriori giorni 60.

Al predetto provvedimento commissariale n.02/2010 sono allegati la nota datata 14/04/2010 e relazione tecnica del Dirigente della Ripartizione Tecnica e l'elaborato in plico unico comprendente stralcio della tavola di zonizzazione del PRG con indicazione di massima dei suoli, certificato di destinazione urbanistica, stralcio aerofotogrammetrico, documentazione fotografica, stralcio catastale e visure catastali (nel predetto elaborato sono rappresentati tutti i suoli, di diverse ditte, oggetto della sentenza T.A.R. 1983/2009).

A seguito delle pubblicazioni degli atti non sono state presentate osservazioni/opposizioni (attestazione del Dirigente della Ripartizione Tecnica, giusta nota prot.38587 del 15/05/2010).

La relativa documentazione tecnico-amministrativa è stata trasmessa dal Comune di Bisceglie con le note prot.19294 del 19/04/2010 e prot.38587 del 15/05/2010 e successivamente integrati.

Con note prot.71161 del 28/07/10 e prot.84200 del 23/09/2010, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR n.380/2001, a condizioni (che nel prosieguo si esporranno).

Ciò premesso, si riportano -testualmente- i rilievi e le considerazioni e motivazioni poste a base delle determinazioni commissariali di cui alla delibera n.02/2010;

““

2.00 RILEVATO

2.1 Il suolo in questione, in catasto indicato in uso “vigneto” e “orto” ed ineditato, all’attualità appare nella parte maggiore precariamente sistemato con pavimentazione in stabilizzato, ed in altra parte minore interessato da sistemazioni esterne in uso dei contermini edifici residenziali esistenti (marciapiedi, aiuole, parcheggi e rampa carrabile, contenuti all’interno di recinzione con muretto delimitante le aree di diretta pertinenza dei citati edifici).

E’ sito nell’ambito della maglia urbana delimitata da Via Piave, Piazza A. Volta, Via Pasubio, Via Isonzo e -lungo il lato sud- dalla ferrovia, ed interessata -per circa la metà superiore della sua estensione- da edificato residenziale ad alta densità insediativa (zona residenziale di completamento B2 di tipo intensivo del PRG); allo stesso suolo, compreso in particolare tra la zona residenziale e la ferrovia, si accede dalla Via Isonzo.

In catasto il suolo corrisponde alle particelle numeri 2483-2485-514-2487-2266-2265 del foglio 10, di superficie catastale complessiva di mq.4442 (desunta dalle visure prodotte), tutta interessata dal presente procedimento.

2.02 Nello strumento urbanistico generale di cui il Comune di Bisceglie è attualmente munito, il Piano Regolatore Generale così come definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.483 del 28/02/1977, detto suolo, di mq.4442, è parte di una più estesa area destinata ad “Ampliamento zona ferroviaria - scalo merci”, sommariamente disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G. nei termini seguenti:

“ Art. 50 – Zone ferroviarie e portuali.

Sono destinate al mantenimento ed, eventualmente, all’ampliamento dei rispettivi impianti e servizi.

Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone, sono quelle indicate nelle tavole di P.R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia.

L’ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore generale particolare del porto, regolarmente approvato.”

Trattasi, precisamente, di area che nel PRG adottato presentava destinazione ad “Attrezzature collettive o di uso collettivo – giardini pubblici; parcheggi” e che in sede di esame ed approvazione regionale (giusta relazione dell’Ufficio Urbanistico n.800 del 02/05/1975, ecc.) è stata oggetto -insieme ad altre consistenti aree ubicate lungo la ferrovia- della seguente prescrizione:

“ Tutte le aree contornate e tratteggiate in viola -già riservate dal piano ad usi collettivi- vanno intese come ‘zone ferroviarie’ e precisamente come ‘zone per attrezzature collettive a servizio della ferrovia dello Stato’.

Ciò, in quanto Bisceglie rappresenta uno dei nodi più importanti soprattutto a livello di ‘scalo ferroviario per smistamento merci’, per cui è indispensabile assicurare -a parere dell’Ufficio scrivente- un idoneo potenziamento delle attrezzature esistenti.

Di conseguenza si ritiene opportuno che le aree per attrezzature collettive previste dal P.R.G., le quali in tal modo vengono sottratte alle tipizzazioni del piano (verde, parcheggi, giardini, asili ed attrezzature scolastiche in genere ecc.) nonché quelle specificatamente richieste dall’Ufficio Scolastico Interregionale con propria nota n.2602 in data 29/11/1974, siano in fase di attuazione del piano popolare reperite -con le modalità prescritte dalla legge (varianti al P.R.G., piani particolareggiati, piani di lottizzazione)- nelle zone agricole e di residenza stagionale immediatamente a ridosso dei suoli ora destinati alle attrezzature ferroviarie.”

- 2.03 Per il predetto suolo, con la sentenza n.265/2009 il T.A.R. ha sancito l'obbligo del Comune di Bisceglie di procedere alla ritipizzazione del suolo della ricorrente, in quanto "...oggetto di una previsione urbanistica sostanzialmente espropriativa, soggetta perciò a decadenza dopo il decorso del termine quinquennale di efficacia, ai sensi dell'art.2 della legge n.1187/1968"; quanto innanzi, richiamando le precedenti analoghe statuizioni di cui alla propria sentenza n.600/2008 (suolo ditta Sasso Bartolomeo).
- Con la successiva sentenza n.1983/2009 (pronunciata sui ricorsi riuniti proposti da Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, da Edil Rossi S.r.l. e da Ar.Co. S.r.l.), il T.A.R., accertata l'inottemperanza del Comune, ha ordinato al Comune stesso di procedere alla ritipizzazione dei suoli in questione entro il termine fissato ed ha disposto, per il caso di perdurante inadempimento da parte del Comune, la nomina del commissario ad acta per provvedervi in via sostitutiva, ravvisando inoltre l'opportunità di svolgimento del procedimento di ritipizzazione contestualmente per i vari suoli interessati.
- 2.04 Nella fattispecie puntuale, è pertanto acclarato l'obbligo per la Pubblica Amministrazione di provvedere alla disciplina urbanistica, in quanto suolo ritenuto oggetto di caducazione di vincoli urbanistici di carattere espropriativo o di inefficacità, ai sensi della L. n.1187/1968 (v., in particolare, le Decisioni n.51/1980 e n.92/1982 della Corte Costituzionale).
- Inoltre, il provvedimento da assumersi non confligge con il divieto di cui all'art.55 della L.r. 31/05/80 n.56, trattandosi non di "variante" a strumento urbanistico vigente, bensì più propriamente di obbligatoria reintegrazione della pianificazione divenuta parzialmente inoperante (v. Sentenza n.7/1984 del Consiglio di Stato-Adunanza Plenaria), atteso che la P.A. deve, in ogni momento, assicurare la vigenza di una disciplina urbanistica che copra il territorio comunale nella sua interezza (v. Sentenza n.745/1995 del Consiglio di Stato-IV Sezione, relativa a fattispecie in ambito territoriale pugliese, ed inoltre: Sentenza n.377/1987 del T.A.R. di Bari, Sentenza n.539/1989 del T.A.R. di Lecce, Sentenza n.2025/1999 del T.A.R. di Bari).
- 2.05 L'art.21bis della L. 06/12/71 n.1034, inserito con l'art.2 della L. 21/07/2000 n.205, al comma 3° stabilisce che all'atto dell'insediamento il commissario, preliminarmente all'emanazione del provvedimento da adottare in via sostitutiva, accerta se anteriormente alla data dell'insediamento medesimo l'amministrazione abbia provveduto, ancorché in data successiva al termine assegnato dal giudice amministrativo con la decisione prevista dal comma 2°.
- 2.06 Per quanto accertato in atti, non risulta che anteriormente all'insediamento del commissario ad acta -e a tutt'oggi- l'Amministrazione Comunale abbia provveduto all'adozione dell'atto richiesto nella fattispecie, e segnatamente della deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.16 della L.r. n.56/1980, per l'attribuzione della destinazione urbanistica al suolo in questione.
- 2.07 Sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa acquisita e della attività istruttoria e ricognitiva espletata unitamente alla Ripartizione Tecnica, in precedenza richiamata, si ritiene pertanto di dare esecuzione alle sentenze n.265/2009 e n.1983/2009, nei termini di cui al presente provvedimento.

3.00 CONSIDERATO

3.01 In ordine alle valutazioni puntuali da operarsi nel merito del provvedimento di tipizzazione da assumersi da parte del commissario ad acta, va osservato che con Sentenza n.179 del 20/05/99, la Corte Costituzionale ha considerato ammissibile la reiterazione di vincoli caducati, ove sussistenti ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentale ed adeguatamente motivate dall'amministrazione preposta alla gestione del territorio, corredate in particolare da congrua e specifica motivazione sull'attualità della previsione, con nuova ed adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti e con giustificazione delle scelte urbanistiche di piano.

Ciò nondimeno, ha stabilito la Corte, si realizza un obbligo indennitario, la cui quantificazione e modalità di liquidazione è rinviata all'intervento legislativo e/o del giudice competente.

La stessa Corte, nel contempo, ha chiarito che restano al di fuori dell'ambito di indennizzabilità, tra gli altri, i vincoli derivanti da limiti non ablatori posti normalmente nella pianificazione urbanistica e i vincoli comunque estesi derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato.

3.2 Alla luce di quanto innanzi, occorre considerare la mancanza -a tutt'oggi, per quanto accertato- di una attività della P.A. concretamente preordinata all'espropriazione del suolo in questione, né risultano in atti programmi e/o istanze di intervento e/o manifestazioni di interesse, da parte della società delle ferrovie o altri soggetti titolati, per l'attuazione delle previsioni del PRG approvato, per il suolo stesso.

3.03 Stante quanto sopra, si ritiene che per detto suolo debba procedersi alla attribuzione di una destinazione urbanistica che, nel rispetto dei principi sanciti dalla Corte Costituzionale con la Sentenza n.179 del 1999, ed in considerazione inoltre dell'istanza del ricorrente, intesa all'ottenimento di una destinazione urbanistica a suscettività edificatoria, conferisca ad esso una nuova tipizzazione coerente con l'attuale stato di fatto fisico-giuridico e con la realtà urbanistica della zona, e segnatamente abbia natura non ablatoria e sia realizzabile anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato, escludendosi in particolare -in mancanza di concreti impegni finanziari in merito da parte del Comune di Bisceglie, ed al fine di evitare ulteriori contenziosi- la mera reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione, necessitante peraltro di puntuali motivazioni anche sotto l'aspetto del fabbisogno.

3.04 Parimenti da escludersi risulta anche la mera estensione al suolo in questione della destinazione a zona residenziale di completamento di tipo B2 intensiva presente sulla parte superiore della maglia, replicandone l'alto carico volumetrico e la bassa qualità insediativa, atteso che occorre contestualmente tenere in debito conto l'impostazione originaria del PRG, che prevedeva lungo la ferrovia destinazioni a verde ed a parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti residenziali, peraltro particolarmente scarsi nella maglia stessa, temperando di conseguenza -per quanto attuabile- il minor sacrificio possibile per il proprietario del suolo con il massimo vantaggio per la collettività ed il conseguimento dell'interesse pubblico generale, ferma restando l'evidente suscettività edificatoria a carattere residenziale della zona interessata, oggettivamente riscontrabile nell'ambito della maglia di riferimento.

3.05 D'altra parte, circa l'incremento di previsione residenziale derivante da ipotesi di tipizzazione del suolo in questione a fini edificatori, comunque di ridotta incidenza in termini quantitativi, attesa la superficie del suolo in gioco, va considerato che la verifica e la determinazione delle previsioni insediative e dei fabbisogni residenziali e dei correlati servizi a livello globale comunale, sono contenuti propri di una nuova pianificazione urbanistica generale (peraltro in fase di avvio da parte del Comune di Bisceglie) e non presuppongono l'effettuazione della ricognizione dello stato di fatto fisico-giuridico nell'intero

territorio comunale del patrimonio edilizio ed immobiliare, ivi compreso in ordine alla generalità delle aree a standard complessivamente previste dall'attuale PRG; quanto innanzi, esorbitante rispetto ai limiti e finalità del presente provvedimento, concernente esclusivamente il suolo oggetto della pronunzia giudiziale.

3.06 I criteri tecnico-urbanistici per la tipizzazione del suolo, oltre a quanto già innanzi considerato, sono pertanto come di seguito individuati, allo scopo di ottimizzare la qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato e di armonizzare lo stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva:

- prevedere una fascia "cuscinetto" di verde alberato e parcheggi pubblici frapposta tra gli insediamenti residenziali e la ferrovia, parallelamente alla ferrovia stessa, assicurandosi il contestuale rispetto delle disposizioni dell'art.49 del DPR 11 luglio 1980 n.753 (che lungo i tracciati delle linee ferroviarie vietano la costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia);
- graduare la densità volumetrica tra l'attuale zona residenziale B2, ad alto peso insediativo (e bassa qualità urbanistico-edilizia), e la ferrovia;
- prevedere, nell'ambito della volumetria ammissibile, una adeguata dotazione di servizi a carattere privato strettamente connessi con la residenza, carenti nella maglia di riferimento (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza);
- pianificare gli interventi mediante uno strumento urbanistico esecutivo esteso necessariamente ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali (in proposito resta evidente che, nelle more di eventuali ulteriori atti di pianificazione comunale, che estendano l'obbligo di piano esecutivo unitario a tutte le aree ricadenti nella maglia interessata e per le quali ricorrano le medesime condizioni fisico-giuridiche, il presente provvedimento deve necessariamente limitarsi unicamente alla disciplina del suolo oggetto della pronunzia giudiziale).

3.08 Si puntualizza che i rilievi, le considerazioni ed i criteri suddetti sono coerenti ed omogenei rispetto ai provvedimenti commissariali già assunti con deliberazione n.1 in data 14/11/2008 e successiva di controdeduzioni alle osservazioni (esecuzione sentenza TAR Bari n.600/2008, suolo ditta Sasso Bartolomeo), nonché rispetto agli ulteriori contestuali procedimenti commissariali in corso di svolgimento interessanti la medesima maglia urbana (esecuzione sentenze T.A.R. Bari n.268/2009 e n.1983/2009, suolo ditta Ar.Co. S.r.l.; esecuzione sentenze T.A.R. Bari n.267/2009 e n.1983/2009, suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua).

3.09 Conclusivamente, sulla scorta di tutto quanto in precedenza riportato, nella fattispecie puntuale si ritiene, ai fini della pratica attuazione dei criteri innanzi enunciati, di attribuire al suolo in questione la destinazione urbanistica corrispondente alle zone residenziali di espansione del vigente PRG, e precisamente della zona omogenea di tipo "C3" (di più contenuta densità insediativa tra quelle previste dal PRG), disciplinata dall'art.39 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti ulteriori prescrizioni speciali integrative, fermo restando la normativa tecnica e regolamentare complessivamente vigente nel Comune di Bisceglie:

“ Strumento attuativo: piano di lottizzazione convenzionato esteso ad almeno il complesso dei suoli, nell'ambito della maglia urbana in questione, oggetto di analoghe pronunzie giudiziali.

Aree per gli standard al servizio della residenza, di cui al D.M. n.1444/1968 (art.3): pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento, e comunque in misura non inferiore a 18 mq. per ogni abitante di nuovo insediamento (corrispondente a mc.100), da destinarsi a verde alberato e parcheggi pubblici e la cui sistemazione e cessione gratuita al Comune, unitamente alla viabilità pubblica di accesso, è a carico dei lottizzanti tramite convenzionamento.

Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza.

Altezza massima ammissibile per gli edifici: ml.13,00, corrispondente a n.4 piani fuori terra.”

- 3.11 Con riferimento infine alla memoria partecipativa datata 04/03/2010, prodotta dalla parte ricorrente, si rileva che la stessa praticamente è rivolta all'ottenimento di una maggiore capacità edificatoria dei suoli in questione, ed in particolare (rispetto agli indici e parametri di cui alla deliberazione commissariale n.1 in data 14/11/2008, suolo ditta Sasso Bartolomeo, sopra riproposti anche per il suolo in oggetto):

- o riduzione della dotazione di aree a standard (dotazione già prescritta in misura pari ad almeno il 50% dell'intera superficie d'intervento), comportante inoltre -di fatto- aumento conseguenziale della superficie fondiaria e dunque della volumetria realizzabile in base all'i.f.f. consentito;
- o aumento dell'altezza massima ammissibile a ml.19,00 come per le zone B2 adiacenti, oltre alla previsione di un piano pilotis (altezza massima prevista per le zone C3 in ml.9,00, pari a tre piani fuori terra, e già incrementata a ml.13,00, pari a quattro piani fuori terra, con la deliberazione commissariale di controdeduzioni alle osservazioni relative al suolo ditta Sasso Bartolomeo).

Quanto innanzi, in misura non compatibile con i criteri in precedenza adottati per la tipizzazione dei suoli in argomento, finalizzati -come già enunciato- alla ottimizzazione della qualità dell'insediamento residenziale ipotizzato ed alla armonizzare dello stesso nell'ambito della maglia di riferimento, migliorandone la vivibilità complessiva.

Resta peraltro evidente che in sede di elaborazione del piano esecutivo della maglia urbana in questione, non è preclusa l'adozione di soluzioni progettuali che -nel rispetto puntuale delle norme e degli indici e parametri massimi come precedentemente fissati- prevedano l'eventuale accorpamento, almeno parziale, in specifici edifici tipologicamente idonei ed opportunamente collocati nell'ambito della maglia stessa, dei “servizi della residenza a carattere privato”, nonché l'eventuale utilizzo di “pilotis” a piano terra e di studi professionali ed uffici a primo piano degli edifici residenziali.

Del tutto improponibile risulta infine la richiesta di consentire la realizzazione di parte della volumetria nell'adiacente maglia 89 di PRG, atteso che trattasi di differenti zone omogenee di PRG, diversamente disciplinate.

- 3.12 Nei termini in precedenza complessivamente esposti, si ritiene pertanto di rispondere alle richieste di parte ed inoltre alla memoria partecipativa datata 04/03/2010. ””

In ordine alla maglia urbana di riferimento, si riferisce inoltre che in esecuzione di altre sentenze del TAR Bari, sono stati assunti dallo stesso commissario ad acta ulteriori provvedimenti per altrettanti suoli, con attribuzione della identica destinazione urbanistica e disciplina normativa di cui al suolo in esame, e precisamente:

- o delibere commissariali n.01 del 14/11/2008 e n.01 del 15/04/2010 (esecuzione sentenza n.600/2008), afferenti al suolo ditta Sasso Bartolomeo, in catasto fg.10/D, ptc. 2057, 1293, 2063, 2064, 2058, 2065, 2059, 2066, 2060, 2061, 2067, 2062, 2068, 203, 632, 2141, 2140, 1331, 1332, per l'estensione di circa mq.5.700;
- o delibera commissariale n.03 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.268/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Ar.Co. srl, in catasto fg.10, ptc.2056 in parte, per l'estensione di circa mq.336;
- o delibera commissariale n.04 del 15/04/2010 (esecuzione sentenze n.267/2009 e n.1983/2009), afferente al suolo ditta Cassanelli Francesco e Papagni Pasqua, in catasto fg.10, ptc.1225 in parte, per l'estensione di circa mq.144.

Complessivamente, pertanto, i suoli oggetto delle sentenze del TAR e dei provvedimenti commissariali predetti assommano a circa mq.10.622 ed interessano la quasi totalità della maglia in questione (fatta eccezione per il suolo di proprietà Eredi Valente e La Notte di circa mq.717, ubicato su Via Piave, all'estremità occidentale della maglia, e per il suolo di proprietà delle Ferrovie, lungo la sede dei binari), determinando un carico insediativo teorico massimo di circa 133 abitanti.

Per completezza di esposizione, si riferisce che con nota prot.71161 del 28/07/2010, la Struttura Tecnica Provinciale di Bari ha espresso parere favorevole ex art.89 del DPR 380/2001 sui suoli di cui alle delibere CA nn.2, 3 e 4, rilevando peraltro la presenza di una linea di impluvio lambente il margine Est della proprietà Edil Rossi (all'estremità orientale della maglia in questione) e formulando conseguentemente le seguenti condizioni:

- " - la fascia di m.150 dall'asse del corso d'acqua presente lateralmente alle aree oggetto di variante urbanistica, sia allo stato, esclusa dalla ritipizzazione;
- in fase di elaborazione dello strumento urbanistico esecutivo sia approfondito il quadro conoscitivo delle condizioni geologico-strutturali del sottosuolo in modo da pervenire ad una corretta previsione planovolumetrica degli edifici. "

La stessa Struttura, con ulteriore nota prot.84200 del 23/09/2010, rilasciata a seguito di precisazioni del Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Bisceglie giusta nota prot.36291 del 26/08/2010 (contenente, tra l'altro, il richiamo degli approfondimenti in corso in sede di "tavolo tecnico" con l'Autorità di Bacino, con elaborazione di perimetrazioni di rischio che hanno consentito alla stessa ditta Edil Rossi di edificare su di un'area limitrofa, previo puntuale parere favorevole con raccomandazioni prot.8579 del 25/06/2009 dell'AdB), ha ulteriormente puntualizzato quanto segue:

“ (...) Per quanto attiene poi alla nuova destinazione urbanistica, impressa con le varianti in esame, questa ai fini del giudizio di compatibilità geomorfologica di cui all'art.89 del DPR 380/01, deve essere coerente con il quadro normativo in vigore in materia di assetto idrogeologico. Allo stato in assenza di specifici studi a scala di bacino, approvati dall'AdB della Puglia e condivisi da codesta amministrazione, riguardanti l'asta del reticolo fluviale interno all'area oggetto di variante urbanistica, vige per le fasce definite dagli art.6 e 10 delle NTA del PAI il divieto assoluto di edificabilità (comma 1, art.6, delle NTA).

Poiché il PAI si configura quale strumento sovraordinato di governo del territorio, rispetto alla pianificazione e scala comunale, con l'obbligo per quest'ultima di adeguarsi alle disposizioni contenute nel PAI medesimo, così come stabilito dall'art.20 delle NTA, non può allo stato imprimersi alle predette fasce, destinazioni urbanistiche di carattere edificatorio, che risulterebbero in contrasto con il citato art.6 comma 1 delle NTA del PAI, ovvero la ritipizzazione oggetto di deliberazione commissariale può sicuramente operarsi in tali fasce, solo se per esse si prevedano destinazioni urbanistiche non suscettibili di edificazione.

In tal senso va intesa la esclusione dalla ritipizzazione prescritta con il parere ex art.89 rilasciato da questo Ufficio.

In ordine poi a quanto segnalato al punto 2 della nota dirigenziale che si riscontra, si evidenzia che il parere di competenza di questo Ufficio è assunto sulla base degli atti in possesso, risultando del tutto irrilevanti aspetti e casi al di fuori del procedimento, a cui si è voluto fare riferimento per supposta analogia. ”

Circa peraltro il supposto “vizio” procedurale pure segnalato dalla Struttura Tecnica con la nota prot.84200/2010, per la tardività della richiesta di parere ex art.89 del DPR 380/2001, si ritiene di rilevare, esclusivamente ai fini della economicità del procedimento in questione, quanto segue:

- il parere ex art.89 DPR 380/2001 risulta utilmente richiesto dall'Amm.ne Com.le (e rilasciato in termini favorevoli a condizioni dalla medesima competente Struttura Tecnica Provinciale) nel corso del procedimento istruttorio della “variante” in oggetto; peraltro, nella fattispecie puntuale trattasi di provvedimento commissariale ordinato dal TAR, con tempi contingentati, per la sostituzione dell'organo comunale ordinariamente competente in materia (consiglio comunale);
- per quanto noto all'Ufficio scrivente, allo stato, la stessa lamentata imperfezione formale ha riguardato -ad oggi- innumerevoli strumenti urbanistici generali ed attuativi comunali e loro varianti, senza che ciò abbia dato luogo a determinazioni giudiziali di annullamento per vizio di legittimità delle relative deliberazioni comunali.

In ogni caso, nel merito delle condizioni sostanziali imposte dalla Struttura Tecnica con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, fermo restando che le stesse appaiono riguardare -nell'ambito della maglia in esame- unicamente il suolo della Edil Rossi, già peraltro in gran parte interessato dalla fascia inedificabile di rispetto della ferrovia, e nelle more inoltre della

definizione del "tavolo tecnico" in corso tra Comune di Bisceglie ed Autorità di Bacino, le medesime condizioni sono senz'altro da fare proprie, nei termini specifici rivenienti dall'art.6 e dall'art.10 delle Norme del PAI.

Tutto ciò rappresentato, ritenute condivisibili le considerazioni tecnico-amministrative a base delle determinazioni assunte dal commissario ad acta con la deliberazione n.02 del 15/04/2010, conclusivamente si esprime parere favorevole, con le puntualizzazioni innanzi esposte in ordine ai pareri espressi dalla Struttura Tecnica Provinciale di Bari con la nota prot.811 del 27/03/2009, afferente specificatamente al suolo in oggetto di proprietà Sasso Bartolomeo, e con le note prot.71161 del 28/07/2010 e prot.84200 del 23/09/2010, afferenti agli ulteriori suoli della medesima maglia in questione.

Si rimettono gli atti in oggetto al CUR, per il parere di cui all'art.16/co.8° della LR n.56/1980.

IL DIRIGENTE D'UFFICIO
(Arch. Fernando DI TRANI)

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO
(Ing. Nicola GIORDANO)

COMUNE DI BISCEGLIE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO SURVEY & RESTYLING CONSULTING

PER. AGR. COSIMO LA NOTTE

GEOM. VITO DI PIERRO

TOPOGRAFIA - CATASTO - RISTRUTTURAZIONI

Via Papa Giovanni XXIII, 6 - 76011 Bisceglie (BT) - P.IVA 06848770720

Tel. 080/3954403 - 3355213786 - 3939678635

e-mail: studiotecnicolanottedipierro@gmail.com

PRESTAZIONE PROFESSIONALE PER:

Perizia stragiudiziale avente in oggetto il rilievo del suolo sito in Bisceglie alla via Isonzo, in Catasto al fg. 10/D p.lle 2483, 2566, 2567, 2569, 2571, 2572, 2573, 2574 e 2576

COMMITTENTE:

EDIL ROSSI S.R.L.
Via Pasubio, 26
76011 BISCEGLIE (BT)

ALLEGATI:

- visure catastali;
- stralcio di mappa catastale;
- individuazione del lotto scala 1:500;
- schema del rilievo scala 1.500;
- libretto elaborato celerimetrico;
- elenco coordinate celerimetrico.



DATA:

OTTOBRE 2013



La Notte Cosimo

perito agrario

Di Pierro Vito

geometra

LIBERAMENTE ASSOCIATI - RICHIEDENTI



RELAZIONE TECNICA

L'anno duemilatrecento, il giorno 14 del mese di ottobre, il Cav.
Vincenzo Rossi, quale legale rappresentante della società "EDIL
ROSSI s.r.l." con sede in Bisceglie alla Via Pasubio n. 26 chiese
allo scrivente Perito Agrario Cosimo La Notte regolarmente iscritto
presso il collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della
provincia di BAT al numero 62, facente parte dello "Studio tecnico
associato Survey & Restyling Consulting di La Notte Cosimo e Di
Pierro Vito" con sede in Bisceglie alla via Papa Giovanni XXIII n.
6, di redigere la presente perizia stragiudiziale.

DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'oggetto della presente relazione è il rilievo di un suolo di
proprietà della società committente posto nel Comune di Bisceglie
con accesso dalla via Isonzo e confinante con le seguenti
proprietà: a nord in parte con l'area di proprietà del condominio
individuato in catasto al foglio 10/D particelle 2263, 2264, 2265 e
2267, in parte con l'area di proprietà di altro condominio
individuato in catasto al foglio 10/D particella 2579 ed in parte
con altro suolo di proprietà della medesima società committente; a
ovest con la via Isonzo da cui si accede tramite cancello
carrabile; a sud con il terreno-scarpata delle Ferrovie e ad est
con suoli di proprietà di La Notte Francesco, di La Notte Angela e
degli eredi di Cassanelli Angelo.



2018

La Notte Cosimo

perito agrario

Di Pietro Vito

geometra

TOPOGRAFIA CATASTO RISTRUTTURAZIONI

In catasto l'intero suolo è censito in ditta alla società
committente al foglio 10/D particelle 2569 di are 17.71 (mq 1.771),
2566 di are 9.47 (mq 947), 2567 di are 0.16 (mq 16), 2572 di are
0.70 (mq 70), 2571 di are 6.70 (mq 670), 2573 di are 0.01 (mq 1),
2574 di are 0.52 (mq 52), 2576 di are 4.76 (mq 476) e 2483 di are
4.39 (mq 439), per un totale di are 44.42, equivalenti a mq 4.442.

RILIEVO

Al fine dell'espletamento dell'incarico affidatomi è stato
effettuato un rilievo celerimetrico misto tramite l'utilizzo sia di
una stazione totale TCRA 1105-PLUS della Leica con il quale è stato
possibile rilevare i vertici inaccessibili e/o scomodi, sia di un
ricevitore satellitare Leica System 1200 con collegamento alla rete
GPS della Regione Puglia con il quale sono stati rilevati la
maggior parte dei vertici.

I dati assunti in loco sono stati successivamente elaborati con
ideali software con i quali è stato possibile verificare la
corrispondenza dello stato dei luoghi con la mappa catastale e
determinare la superficie reale dei suoli in oggetto, pari ad are
45.85 equivalenti a mq 4.585 (metri quadrati
quattromilacinquecentottantacinque). Nell'eseguire sia la verifica
di corrispondenza che il calcolo della superficie reale, i dati
ottenuti sono stati confrontati con i dati catastali ed è stato
accertato che la differenza tra quanto riscontrato in loco e quanto
censito in catasto, rientra nella tolleranza legale pari al 51
(1/20).





La Notte Cosimo

perito agrario

Di Pierro Vito

geometra

TOPOGRAFIA CATASTO RISTRUTTURAZIONI

Al fine di una maggiore chiarezza di quanto sopra dichiarato, si
rimanda ai seguenti allegati:

- Dalla lettera "A" alla lettera "I", visure catastali;
- Lettera "L", individuazione dei lotti su mappa catastale in
scala 1:500;
- Lettera "M", schema del rilievo in scala 1:500 con
individuazione dei vertici rilevati;
- Lettera "N", libretto elaborato celerimetrico;
- Lettera "O", elenco coordinate celerimetrico;
- Lettera "P", stralcio di mappa catastale in scala 1:1000.

Tanto si doveva in riferimento all'incarico ricevuto.

Bisceglie, oggi 14/10/2013

giudice

Per. Agr. Cosimo La Notte





La Notte Cosimo

perito agrario

Di Pierro Vito

geometra

TOPOGRAFIA - CATASTRO - RISTRUTTURAZIONI

GIUDICE DI PACE
UFFICIO DI BISCEGLIE
VERBALE DI GIURAMENTO



L'anno duemilatrecentotredici, il giorno sedici del mese di ottobre, in Bisceglie nella Cancelleria di questo Ufficio, dinanzi al Funzionario del Giudice di Pace è comparso il Perito Agrario Cosimo La Notte, nato a Bisceglie 05/10/1971 ed ivi residente alla Via A. De Gasperi n. 95 (identificato con carta d'identità n. AJ5274321 rilasciata dal Comune di Bisceglie il 13/12/2004) il quale chiede di asseverare con giuramento la suesposta perizia, da lui redatta per conto della società: EDIL ROSSI s.r.l. con sede in Bisceglie. Previo avviso fatto al perito circa l'importanza morale del giuramento, nonché delle pene stabilite dalla legge per i rei di false perizie, esso perito ha giurato profferendo: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità". Del che si è redatto il presente verbale che viene debitamente sottoscritto.

Orig. 2444
2013

Il componente



1000

1000





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

ALLEGATO A

Data: 11/06/2013 - Ora: 18.19.08

Fine

Visura n. T325171 Pag. 1

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Catasto Terreni

Provincia di BARI

Immobile

Foglio: 10 Particella: 2569

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualim Classe	Superficie m ²	Deduz	Reddito	
1	10	2569			VIGNETO	17 71		Dominicale Euro 32,01	Agrario Euro 14,63
									FRAZIONAMENTO del 14/06/2010 n. 302303.1/2010 in atti dal 14/06/2010 (protocollo n. BA0302303) presentato il 10/06/2010

Notifica

INTESTATO

N. 1 EDIL ROSSI S.R.L. con sede in BISCEGLIE

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE
02526720723*

DIRITTI E ONERI RICAL
(1) Proprietà per (7)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali, Euro (1,90)

Visura telematica





6

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

ALLIGATO B

Data: 11/06/2013 - Ora: 18.19.25

Fine

Visura n.: T325323 Pag. 1

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Provincia di BARI

Catasto Terreni

Foglio: 10 Particella: 2566

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	10	2566			VIGNETO	ha are ca 09 47		Dominicale Euro 17,12	Agrario Euro 7,83
									FRAZIONAMENTO del 14/06/2010 n. 302303, 1/2010 in atti dal 14/06/2010 (protocollo n. BA0302303) presentato il 10/06/2010

Notifica

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL ROSSI S.R.L. con sede in BISCEGLIE	02526720723*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



10/10/10
10/10/10
10/10/10

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

ALLEGATO

Data: 11/06/2013 - Ora: 18.19.43

Fine

Visura n.: T325448 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Catasto Terreni

Provincia di BARI

Immobile

Foglio: 10 Particella: 2567

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie m ²	Destuz	Rendito	
1	10	2567			VIGNETO	ha are ca 00 16	Dominicale	Agrario Euro 0,13	FRAZIONAMENTO del 14/06/2010 n. 302303, l/2010 in atti dal 14/06/2010 (protocollo n. RA0302303) presentato il 10/06/2010

Notifica

Annotazioni

di immobile: n

Partita

INTESTATO

EDIL ROSSI S.R.L. con sede in BISCEGLIE

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE
02526720723*

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



20
1902
JAN 12



Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

ALLEGATO D

Data: 11/06/2013 - Ora: 18:20,40

Fine

Visura n.: T325836 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Provincia di BARI

Catasto Terreni

Foglio: 10 Particella: 2572

Area di enti urbani e promiscui

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito
1	10	2572			ENTE URBANO	ha are ca 00 70		Dominicale Agrario

Tipo mappale del 14/06/2010 n. 302303.2/2010 in atti
dal 14/06/2010 (protocollo n. BA0302303) presentato il
10/06/2010

Notifica

Annotazioni

di immobile comprende il fg. 10 n. 2568, 2570

Partita

1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali. Euro 0,90

Visura telematica





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

ALLEGATO E

Data: 11/06/2013 - Ora: 18.20.23

Fine

Visura n.: T325728 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Provincia di BARI

Catasto Terreni

Foglio: 10 Particella: 2571

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	10	2571			VIGNETO	06 70		Domnicale Euro 12,11	Agrario Euro 5,54
									FRAZIONAMENTO del 14/06/2010 n. 302303, 1/2010 in atti dal 14/06/2010 (protocollo n. BA0302303) presentato il 10/06/2010

Notifica

INTESTATO

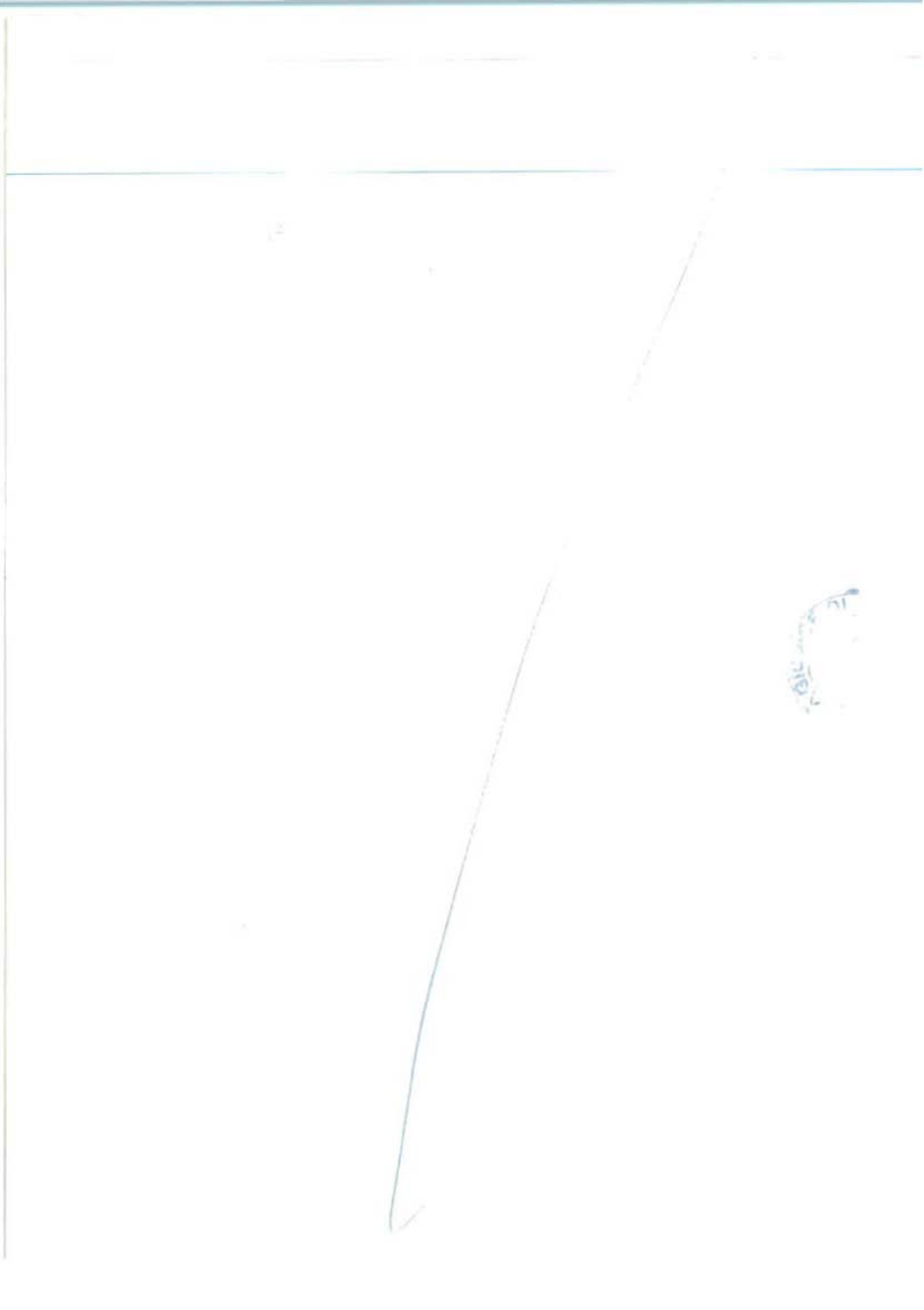
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL ROSSI SRL con sede in BISCEGLIE	02526720723*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro (1,90)

Visura telematica





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

ALLEGATO F

Data: 11/06/2013 - Ora: 18.20.56

Fine

Visura n.: T325955 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Provincia di BARI

Catasto Terreni

Foglio: 10 Particella: 2573

Area di enti urbani e promiscui

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Residuo	
1	10	2573			ENTE URBANO	ha are ca 00 01		Domnicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 14/06/2010 n. 302303 1/2010 in atti dal 14/06/2010 (protocollo n. BA0302303) presentato il 10/06/2010

Notifica

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



2000-2001



Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informaizzati al 11/06/2013

ALLEGATO

Data: 11/06/2013 - Ora: 18.21.40

Visura n: T326247 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Provincia di BARI

Catasto Terreni

Foglio: 10 Particella: 2574

Area di enti urbani e promiscui

N DATI IDENTIFICATIVI

Foglio Particella Sub Porz

1 10 2574

ENTE
URBANO

Qualità Classe

Superficie(m²)

ha are ca
00 52

Deduz

Comunale

Regolito

Aggrato

DATI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

Notifica

Annotazioni

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tipo mappale del 14/06/2010 n. 302303 2/2010 in atto
dal 14/06/2010 (protocollo n. BA0302303) presentato il
10/06/2010

Partita

di immobile, comprende il fog. 10 n. 2574

Tributi erariali: Euro 0.90





Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

ALLEGATO "H"

Data: 11/06/2013 - Ora: 18.21.18

Fine

Visura n. T326107 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Provincia di BARI

Catasto Terreni

Foglio: 10 Particella: 2576

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie m ²	Deluz	
1	10	2576			ORTO	ha arc ca 04 76		
							Domestica Euro 8,60	Agrario Euro 4,92
								FRAZIONAMENTO del 14/06/2010 n. 302303 1/2010 in atti dal 14/06/2010 (protocollo n. BA0302303) presentato il 10/06/2010

Notifica

INTESTATO

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL ROSSI SRL con sede in BISCEGLIE	02526720723*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

2
1
6
—



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2013

ALLEGATO "I"

Data: 11/06/2013 - Ora: 18.21.58

Fine

Visura n.: T326375 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di BISCEGLIE (Codice: A883)

Provincia di BARI

Catasto Terreni

Foglio: 10 Particella: 2483

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie m ²	Deduz	Reddito	
1	10	2483			VIGNETO	04 10			
						ha are ca		Demuscale	Agrario
								Euro 7.94	Euro 3,63
						Partita			FRAZIONAMENTO del 26/06/2008 n. 344694, l./2008 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. BA0344694)

Notifica

INTESTATO

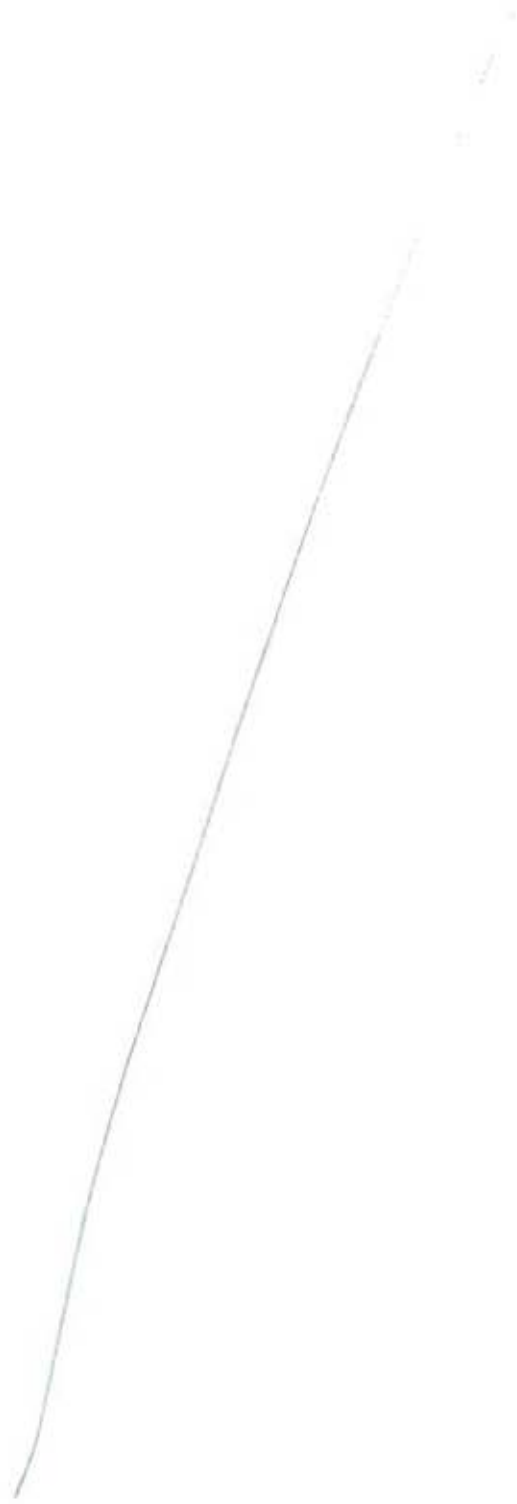
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL ROSSI SRL con sede in BISCEGLIE	02526720723*	(1) Proprietà per (1)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





1. $y = \sqrt{x}$

ALLEGATO "L"

LOTTO OGGETTO DI RILIEVO

Scala 1:500



Tecnico redattore

Perito Agrario COSIMO LA NOTTE

Nord

Scala 1:500



Perito Agrario COSIMO LA NOTTE



Nord

LIBRETTO ELABORATO CELERIMETRICO

Tabella T by TDPOPROGRAM & Service. Tutti i diritti riservati

GRUPPI DI RIGHE 1 - 2

Stazione	1000	H. Strumento	1.705	Materializzazione	chiodo miniato
Punto	H.P.	Azimut	Distanza ridotta	Dislivello	Materializzazione
2000	1.530	332.6766	81.652	0.530	chiodo miniato
1001	0.000	45.8276	22.301	0.614	spigolo di recinzione
1002	1.700	95.5919	45.076	-0.169	spigolo di recinzione

GRUPPI DI RIGHE 3 - 2

Stazione	2000	H. Strumento	1.645	Materializzazione	chiodo miniato
Punto	H.P.	Azimut	Distanza ridotta	Dislivello	Materializzazione
1000	1.530	132.6767	81.648	-0.519	chiodo miniato
2001	0.000	82.5246	39.542	3.540	Spigolo Fabbricato
2002	0.000	49.1186	39.829	3.554	Spigolo Fabbricato
2003	1.700	284.6639	17.715	0.114	spigolo di recinzione
2004	1.700	108.1294	48.092	4.085	spigolo di recinzione
2005	1.700	46.0835	40.419	3.604	spigolo di recinzione
2006	1.700	27.5750	39.518	-1.885	spigolo di recinzione

GRUPPI DI RIGHE B - R

Stazione:	BASE	H Antenna:	1.000	Materializzazione:	CHIODO MINIATO
Punto	H Antenna	Azimut	Distanza ridotta	Dislivello	Materializzazione
100	3.460	130.4240	33556.564	-1.460	CHIODO MINIATO
1000	3.460	130.4458	33536.217	-1.295	CHIODO MINIATO
2000	3.460	130.4404	33454.616	-0.738	CHIODO MINIATO
101	3.460	130.4596	33485.427	-0.813	SPIG REC
102	4.500	130.4578	33513.328	-1.171	SPIG REC
103	4.500	130.4565	33536.621	-1.338	SPIG REC
104	3.460	130.4521	33585.193	-0.734	SPIG REC
105	2.450	130.4510	33595.759	-0.750	SPIG REC
106	3.460	130.4504	33598.409	-2.406	SPIG REC
107	3.460	130.4418	33595.975	-2.118	SPIG REC
108	3.460	130.4051	33576.533	-1.462	SPIG REC
109	4.500	130.3777	33451.375	-4.024	SPIG REC
110	4.500	130.4302	33445.126	-3.681	SPIG REC



ALLEGATO 10^o

ELENCO COORDINATE CELERIMETRICO

Tabella T by TOPOPROGRAM & Servizi Tutti i diritti riservati

NOME	MATERIALIZZAZIONE	EST	NORD	QUOTA	SQME	SQMN	SQMQ
BASE	CHIODO MINIATO	-29773,614	15434,044	1,277	0,0306	0,0002	0,0186
1010	CHIODO MINIATO	0,000	0,000	0,000	FISSO	FISSO	FISSO
2000	CHIODO MINIATO	71,129	40,094	0,525	0,0306	0,0002	0,0186
100	CHIODO MINIATO	23,359	0,851	-0,184	0,0306	0,0002	0,0186
101	SPIG REC	-48,448	16,899	0,463	0,0306	0,0002	0,0186
102	SPIG REC	-23,236	4,909	0,105	0,0306	0,0002	0,0186
103	SPIG REC	-2,230	-5,180	-0,062	0,0306	0,0002	0,0186
104	SPIG REC	41,968	-25,461	0,542	0,0306	0,0002	0,0186
105	SPIG REC	51,589	-29,861	0,526	0,0306	0,0002	0,0186
106	SPIG REC	54,103	-30,771	-1,130	0,0306	0,0002	0,0186
107	SPIG REC	54,036	-25,608	-0,842	0,0306	0,0002	0,0186
108	SPIG REC	45,692	0,554	-0,186	0,0306	0,0002	0,0186
109	SPIG REC	-58,867	70,831	-2,748	0,0306	0,0002	0,0186
110	SPIG REC	-77,101	49,194	-2,405	0,0306	0,0002	0,0186
1001	spigolo di recinzione	14,704	16,768	0,595	0,0018	0,0010	0,0265
1002	spigolo di recinzione	44,970	3,118	-0,189	0,0018	0,0010	0,0265
2001	Spigolo Fabbriato	-33,066	50,812	4,079	0,0006	0,0002	0,0186
2002	Spigolo Fabbriato	-43,357	68,644	4,093	0,0006	0,0002	0,0186
2003	spigolo di recinzione	-88,332	35,867	0,653	0,0006	0,0002	0,0186
2004	spigolo di recinzione	-23,428	33,969	4,623	0,0006	0,0002	0,0186
2005	spigolo di recinzione	-44,359	70,378	4,143	0,0006	0,0002	0,0186
2006	spigolo di recinzione	-54,541	75,963	-1,347	0,0006	0,0002	0,0186



3. The third part of the paper is devoted to the study of the

4

5

6

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Entrate
00007710 00008704 00245001
00108277 16/10/2011 12:57:18
4578-00029 E206734065758000
IDENTIFICATIVO 01120540251727

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€0,26
ZERO/26
Entrate
00024501 00007002 00245001
00008979 16/10/2011 12:12:10
4578-00029 7508017307085640
IDENTIFICATIVO 011009916266790

Giudice

ALBO
PER AGRICULTORI
Prov. BI
N. 62



Sezione Provinciale di ...

Sezione Provinciale di ...

DECRETO DI VINCOLO DIRETTO DI INTERESSE CULTURALE

emesso dal Min. B. A. C. Dir. Reg. B. C. P. di Puglia

del 28/11/2012 Prot. n°11652

(Foglio n°10, p.lla n°2056 in parte)



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia
IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368;
VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165;
VISTO il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;
VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" come modificato dal D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, recante "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione ai beni culturali";
VISTO il D.lgs. 26/3/08, n. 62 recante "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del D.lgs. n. 42/04, in relazione ai beni culturali";
VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 recante il "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali" come modificato dal D.P.R. del 2.7.2009 n. 91;
VISTO l'incarico attribuito al dr. Gregorio ANGELINI di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia, con D.P.C.M. del 3/8/2012 ;
VISTA la nota prot. n. 12060 del 23/8/2012 con la quale la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bari, BAT e Foggia ha proposto a questa Direzione regionale l'adozione di provvedimento di tutela vincolistica ai sensi dell'art.13 del D. lgs. 42/04 e s.m.i. dell'immobile appresso descritto;
VISTA la nota prot. 12061 del 23/8/2012 con la quale è stato comunicato l'avvio del relativo procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo;
VISTO altresì che non sono state presentate osservazioni dagli aventi diritto;
RITENUTO che l'immobile denominato **Casale e Frantoio ipogeo "Le Pagliarole"** sito nel Comune di Bisceglie (BT), distinto in Catasto al foglio 10 p.lle 196, 1060/p, 200, 2553, 791, 778, 2056/p, 198 sub 1, 199 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, p.lla 792 subb. 1, 2, 3, 4, 5, p.lla 776 sub 5, p.lla 777 subb. 1, 2, 3, confinante a nord - ovest con Via Piave, a sud con la p.lla 2057 e ad est con le p.lle 1065, 1068 e la restante parte delle p.lle 1060 e 2056, come da unita planimetria catastale, presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art.10, comma 3 lettera a) del citato D.lgs. 42/04 e s.m.i per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;
VISTO l'art. 13 del suddetto D. lgs.42/04 e s.m.i;

DECRETA

Ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. l'immobile denominato **Casale e Frantoio ipogeo "Le Pagliarole"**, meglio individuato nelle premesse e descritto nella allegata planimetria catastale e relazione storico-artistica, è dichiarato bene di interesse culturale particolarmente importante e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, ai sensi dell'art. 15 del Decreto Legislativo n. 42/04 e s.m.i. ai rispettivi proprietari possessori o detentori a qualsiasi titolo ed al Sindaco di Bisceglie (BT). A cura della competente Soprintendenza il provvedimento verrà, quindi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo. Avverso il presente decreto è ammesso ricorso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti, l'Architettura e l'Arte Contemporanea - ovvero ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. Puglia, competente per il territorio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034, rispettivamente entro 30 e 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto. Sono fatte salve le disposizioni del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bari, li 28 NOV. 2012

Prot. 11652

IL DIRETTORE REGIONALE

(dr. Gregorio ANGELINI)





MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le

Province di Bari, Barletta-Andria-Trani e Foggia

BARI



RELAZIONE STORICO-ARTISTICA

Comune di BISCEGLIE

- Casale e Frantoio ipogeo "Le Pagliarole" -

Il paesaggio pugliese e, in particolare, quello di Terra di Bari e Terra d'Otranto è costellato di uliveti secolari che fanno da cornice a numerosi e altrettanto secolari frantoi o trappeti ipogei e semipogei.

Essi occupano un posto di notevole interesse nel panorama storico-culturale e architettonico della Puglia e del meridione d'Italia e . possono essere annoverati tra i più peculiari esempi di manufatti del patrimonio industriale presenti sul territorio nazionale.

I frantoi, realizzati nei secoli XV-XVIII, sono prevalentemente ipogei, ricavati nel banco roccioso calcarenitico; pochi sono i semipogei.

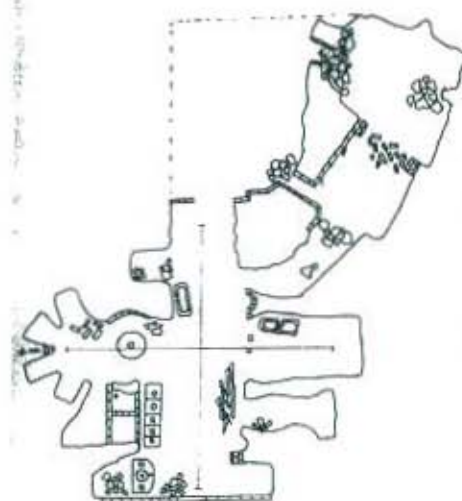
Dagli annali di Statistica del Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio (1889-90, per i tipi Tipografia Nazionale di G. Bertero, Roma 1891) risulta che in Puglia erano attivi 2104 trappeti dei quali:

- 199 in provincia di Foggia (172 "a sangue" cioè a forza di uomini e animale e 27 a forza meccanica);
- 850 in provincia di Bari (783 "a sangue" e 67 a forza meccanica con forza motrice a vapore e idraulica);
- 1055 in provincia di Terra D'Otranto (989 "a sangue" e 66 a forza meccanica motrice a vapore e idraulica).

I trappeti sono sottostanti al piano stradale e raggiungono una quota di calpestio che varia da metri 3.00 a metri 4,50 circa: la loro altezza media all'interno varia da metri 1.70 a metri 3.00 circa. Il fatto che fossero ipogei, scavati sottoterra, era studiato appositamente al fine di ottimizzare la conservazione del prodotto: la struttura, infatti, doveva avere una temperatura calda e costante (tra i

18 e i 20 gradi), tale da favorire il deflusso dell'olio quando la pasta delle olive macinate era sottoposta alla torchiatura e alla separazione dell'olio dalla sentina che si depositava nei pozzetti dei

decantazione.



Pianta Trappeto ipogeo "Le Pagliarole"

- una base calcarea circolare interrata sulla quale era montata la vasca di molitura;
- resti consistenti della vasca di molitura, rinvenuti in prossimità della base circolare;
- resti del meccanismo in legno che favoriva la molitura da parte delle macine;
- sempre nei pressi della vasca, la presenza di due "sciave", o stive, ovvero due cavità scavate nella roccia, luogo di stazionamento delle olive prossime alla molitura;
- una grossa vasca in pietra rettangolare a bordo basso, situata all'ingresso all'ipogeo, utilizzata presumibilmente per la scelta delle olive che presentassero numerose impurità:

Sono inoltre individuabili :

- un pozzo, ancora colmo, che serviva come riserva di acqua in un ambiente dove gli operai restavano per settimane senza uscire;
- resti murati di un "capevèinte" ovvero un pozzo, presumibilmente collegato con la falda acquifera, utilizzato per smaltire gli scarti di lavorazione;
- zona adibita alla cottura dei pasti, con ancora presenti i resti di una cucina in muratura;
- una stanza, pavimentata con sottili basole in pietra, in cui è presente un focolare, attribuibile a luogo di sosta e ristoro degli operai o degli animali;
- una importante simbologia visibile all'apice della parete a cuspide vicina la vasca. Tale simbologia è composta da una croce patente sotto la quale si trova una spiga, altrimenti interpretabile come palmetta della vita. In seguito ad un rinvenimento fortuito, si è riscontrata la presenza, della stessa simbologia sull' "Arco di Bacco" nel comune di Bibbona (LI), di possibile attribuzione all'Ordine dei Templari. Un'altra interpretazione, potrebbe far riferimento ad un contesto borgognone o cistercense data la presenza della croce con i quattro bracci incurvati, possibile declinazione delle croci di S. Andrea. Partendo dalla simbologia appena descritta, si potrebbe avanzare l'ipotesi di una datazione del sito intorno al XIV secolo, ma ciò andrebbe verificato dal momento che tali raffigurazioni simboliche sono sopravvissute anche in epoche successive. Una terza interpretazione potrebbe riferirsi ad un contesto cristiano o ecclesiastico. In questa ottica, si potrebbe avanzare l'ipotesi per cui il frantoio facesse parte di un insediamento o di un possedimento monastico o ecclesiastico più ampio.



Per quanto sopra esposto, si ritiene che il complesso denominato "Casale e Frantoio ipogeo "Le Pagliarole", importante esempio di architettura stratificata ed ipogeica dei secc. XV-XVIII in Bisceglie, sia sottoposto a tutela ai sensi dell'art.10 del D.Lgs 22/01/2004 n° 42 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/07/2002 n° 137".

Arch. Giuseppe Teseo



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
(dr. Gregorio ANGELINI)

Il Soprintendente
Arch. Salvatore Buonomo

L'accesso agli ambienti ipogei (o semipogei) avviene per mezzo di una scala, prevalentemente a rampa rettilinea, ricavata in parte nel banco calcarenitico e in parte coperta con una volta del tipo a botte; ai lati della scala sono ubicati alcuni ambienti in cui erano depositate le olive in attesa della molitura. La scala immetteva in un grande vano, luogo centrale della lavorazione (qui avvenivano le operazioni di macinazione delle olive e spremitura della pasta) dove vi era la vasca per la molitura costituita da una piattaforma circolare (circa metri 3.00 di diametro) su cui è ubicata la grossa pietra molare di metri 1.60 di diametro e dello spessore di circa metri 0.55), o le pietre molari, di calcare duro idoneo (un calcare locale) a schiacciare, frangere e impastare le olive. Adiacente al grande vano della molitura vi è un altro ambiente dove erano posti i torchi a due viti del tipo "alla calabrese" o torchi ad una vite del tipo "alla genovese".

Gli altri ambienti presenti nella struttura produttiva erano destinati al riposo dei "trappetari", a stalla per il mulo, a deposito per la sansa. Inoltre, percorrendo la struttura si scorgono altri vani dove vi era il camino (in gergo "focalire") oppure, ambienti o zone dove i "trappetari" consumavano i pasti quotidiani o dormivano. È il caso di ricordare che in questi "luoghi del lavoro" la gente trascorreva dai quattro mesi ai sei mesi all'anno da ottobre-novembre sino a febbraio-marzo.

In terra di Bari, il primo quarto dell'Ottocento (1825 ca), fu molto importante per quanto riguarda i primi tentativi di meccanizzazione e il processo dei metodi di lavorazione delle olive e di estrazione dell'olio, originatosi grazie ai miglioramenti tecnici apportati dell'intraprendente agronomo e uomo di affari francese Pietro Ravanàs. Verso il 1828 fece costruire a Bitonto e Bari dei frantoi costituiti da doppie macine, torchi di legno a vite per la prima spremitura e torchi idraulici per l'ultima spremitura (i torchi idraulici erano già stati sperimentati in Francia soprattutto per la spremitura di oli di semi); si avviò così la prima grande trasformazione dei metodi di lavorazione dell'olio.

Grazie alle innovazioni portate dal Ravanàs, si modifica il processo di produzione dell'olio che prima era utilizzato esclusivamente per uso industriale; successivamente viene utilizzato anche a tavola.



Descrizione dell'immobile.

Il complesso in questione è formato, per la parte epigea, da un casale settecentesco sito in via Volta ang. via Piave e per la parte ipogea da un frantoio. Il casale, in buono stato di conservazione, è costituito da un unico e compatto corpo di fabbrica al quale si accede mediante un notevole portale ad arco in pietra, che riporta sulla chiave di volta uno stemma con una simbologia, le iniziali e la data del 1776. Dal portale si accede ad un giardino interno. Da un varco posto alle spalle del casale, si accede ad un ampio spazio retrostante dal quale a sua volta si accede tramite un



ingresso principale al frantoio ipogeo. Il frantoio è completamente scavato nella roccia e presenta una mirabile pianta a croce con diramazioni secondarie e vani accessori. L'intero ipogeo è coperto da particolari volte a cuspide, caratterizzate da aperture che servivano per lo scarico delle olive. La superficie totale attribuibile all'ipogeo è di oltre 1000 mq.

Le principali evidenze dell'attività di molitura delle olive ancora presenti sono:

- resti della batteria di torchi, testimoniata da 5 plinti calcarei interrati in linea, più uno diverso e probabilmente più antico, ad ognuno dei quali corrisponde una sede scavata nella volta sovrastante;
- vari canaletti a pavimento, che si diramano dai plinti verso pozzetti di decantazione, che permettevano alla parte acquosa in eccesso di separarsi naturalmente da quella oleosa;

la presente copia, con
degli art. 7 e 14 della
uale emesso dalla Impresa
l'originale del quale quest
le ulteriori copie necessarie, è depositato presso le stesse I.R. edime.
2011-2012
Il Funzionario incaricato

Il Pontefice incaricato

W. RESPONSABLE DEL FICQ 78501 Via Pasubio

St. Maria 1915

Via Piave

RELA TA (1) NOTIFICA

DATE: _____

of the 2nd of March

220/21.2

Amey

08/01/2013

14. NO INTERCATION

14 November 1997

FRANTOIO IFOGEO

STRALCIO PLANIMETRICO



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le

Province di Bari, Barletta-Andria-Trani e Foggia

BARI

Comune di BISCEGLIE

- Casale e Frantoio ipogeo "Le Pagliarole" -

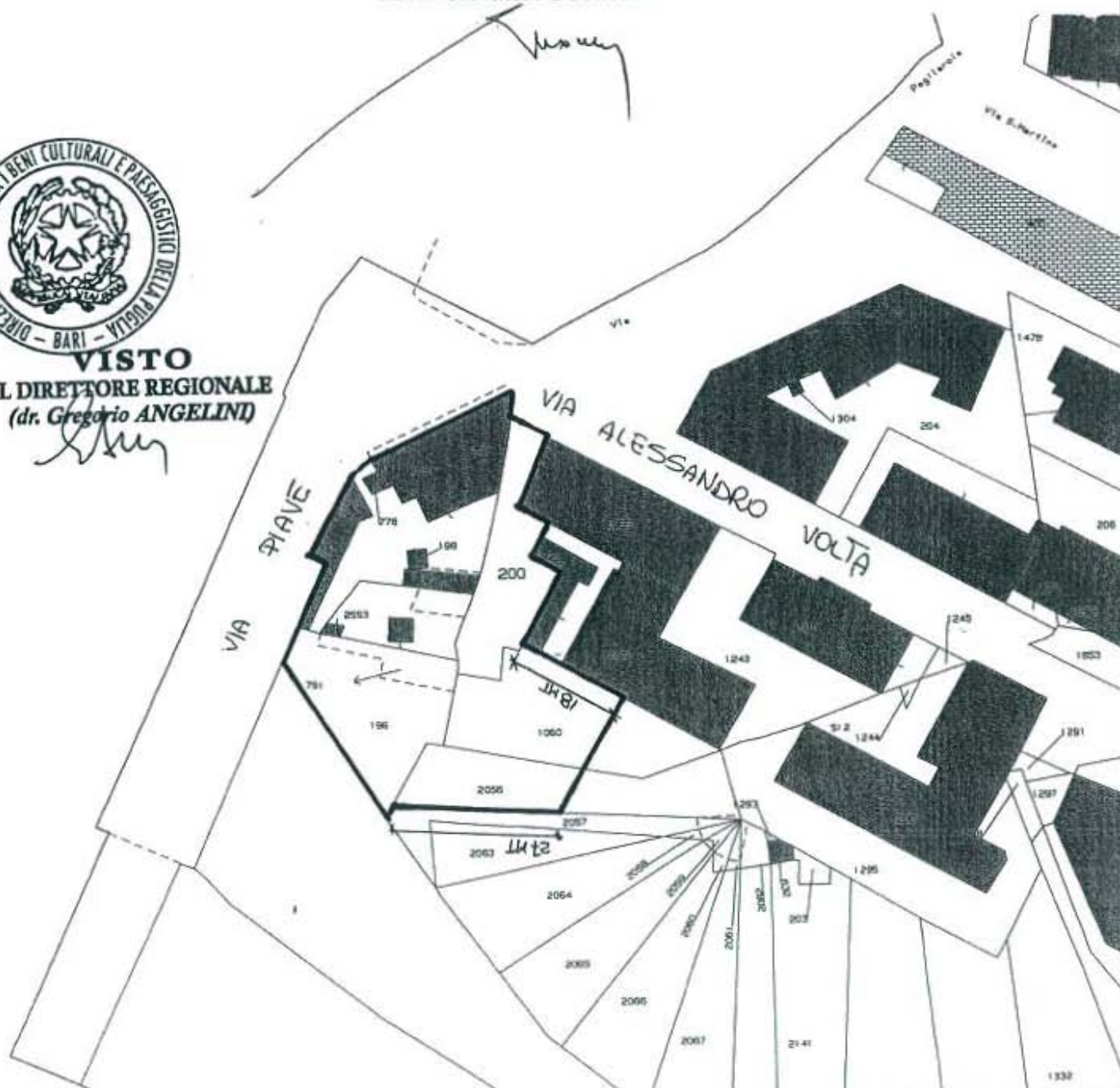
Foglio 10 p.lle 196, 1060/p. 200, 2553, 791, 778, 2056/p. 198 sub. 1, 199 subb. 1-2-3-4-5-6,

792 subb. 1-2-3-4-5, 776 sub. 5, 777 subb. 1-2-3

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Salvatore Buonomo



VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
(dr. Gregorio ANGELINI)



Scala 1:1000



VINCOLO DIRETTO
ART. 10 D.T.O LGS 42/04

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DELLE DELIBERE DI GIUNTA REGIONALE nn. 2228-2229-2230-2231 DEL 31/10/2012, RELATIVE ALLA RIDEFINIZIONE URBANISTICA DI AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI CADUCATI "ex scalo merci", COMPRESSE TRA VIA PIAVE, VIA PASUBIO, VIA ISONZO E LE FF.SS. IN BISCEGLIE (BT) .

ELENCO TAVOLE

- **Tav. 1:** - Relazione Tecnica Illustrativa (1/25000 – 1/2000);
 - Stralci di P.R.G. (scala 1/4000);
- **Tav. 2:** PREVISIONI URBANISTICHE SU STRALCIO AEREOFOTOGRAMMETRICO (scala: 1/500);
- **Tav. 3:** PREVISIONI URBANISTICHE E DI P.d.L. SU STRALCIO AEREOFOTOGRAMMETRICO (scala: 1/500);
- **Tav. 4:** PREVISIONI URBANISTICHE SU STRALCIO CATASTALE (scala: 1/500);
- **Tav. 5:** PREVISIONI URBANISTICHE E DI P.d.L. SU STRALCIO CATASTALE (scala: 1/500);
- **Tav. 6:** - PIANO PARTICELLARE E TABELLA DI RIPARTIZIONE DEGLI UTILI/ONERI;
 - STRALCIO CATASTALE (scala: 1/1000);
 - VISURE CATASTALI;
- **Tav. 7:** - COMPUTO GRAFICO DEL LOTTO D'INTERVENTO (scala: 1/500);
 - COMPUTO GRAFICO DELLE AREE A STANDARD DI PROGETTO (scala: 1/500);
- **Tav. 8:** PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (a piano terra) E DISTANZE LEGALI (scala: 1/500);
- **Tav. 9:** PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE E PROFILI SCHEMATICI (scala: 1/500);
- **Tav. 10:** PROGETTO SCHEMATICO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (opere stradali e reti tecnologiche) (scala: 1/500);
- **Tav. 11:** PROGETTO SCHEMATICO DELLE URBANIZZAZIONI SECONDARIE (aree a standard: verde alberato e parcheggi pubblici) (scala: 1/500 – 1/50);
- **Tav. 12:** TIPOLOGIA "A":
 - PLANIMETRIA PIANO TERRA, PIANTE PIANO: TERRA, TIPO (1°-2°-3°), ATTICO, COPERTURA (scala 1/100);
 - SAGOME DI PIANO: TERRA, TIPO, ATTICO, INVILUPPO (scala: 1/200);

- TABELLA DATI TECNICI DI PROGETTO E SEZIONE SCHEMATICA;
- **Tav. 13:** TIPOLOGIA "A":
 - SEZIONI: A-A', B-B'; - PROSPETTI: SUD, NORD, EST, OVEST (scala: 1/100);
- **Tav. 14:** TIPOLOGIA "B":
 - PLANIMETRIA PIANO TERRA, PIANTA PIANO: TERRA, TIPO (1°-2°-3°), ATTICO, COPERTURA (scala 1/100);
 - SAGOME DI PIANO: TERRA, TIPO, ATTICO, INVILUPPO (scala: 1/200);
 - TABELLA DATI TECNICI DI PROGETTO E SEZIONE SCHEMATICA (scala: 1/200);
- **Tav. 15:** TIPOLOGIA "B":
 - SEZIONI: A-A', B-B'; - PROSPETTI: SUD, NORD, EST, OVEST (scala: 1/100);
- **Tav. 16:** STUDIO DI FATTIBILITA' IDRO-GEO-MORFOLOGICO E SISMICO (art. 89 del D.P.R. n°380/01) (scala: 1/25000 – 1/5000 – 1/1000);
- **Tav. 17:** SCHEMA DI CONVENZIONE;
- **Tav. UNICA:** - TITOLO DI LEGITTIMAZIONE DEI LOTTIZZANTI AL P.d.L.;
 - D.G.R. n°2228-2229-2230-2231 del 31/10/2012;
 - PERIZIA GIURATA (rilievo celerimetrico del suolo);
 - DECRETO DI VINCOLO DIRETTO (Foglio n°10, p.lla n°2056 in parte);
 - COPIA DEI DOCUMENTI D'IDENTITA' DEI PROPRIETARI;
 - ELENCO DELLE TAVOLE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Scadenza : 28/12/2020
Diritti : 10,58

AO 9950709

IPZS 144 - OFFINA CV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
BISCEGLIE

CARTA D'IDENTITÀ
N° AO 9950709

DI
DI GREGORIO VITTORIO

REPUBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

Codice Fiscale **DGRVTR50B23A883Z** Data di scadenza **19/12/2010**

Cognome **DI GREGORIO**

Nome **VITTORIO** Sesso **M**

Luogo di nascita **BISCEGLIE**

Provincia **BA**

Data di nascita **23/02/1950**

Cognome **DI GREGORIO**

Nome **VITTORIO**

nato il **23-02-1950**

(atto di **23/2/1950** - **S** - **A-10507**)

a. **BISCEGLIE (BA)**

Cittadinanza **Italiana**

Residenza **BISCEGLIE (BL)**

Via **QUARINI 33**

Stato civile **CONIUGATO**

Professione **INGEGNERE**

CONNOTATI E CARATTERI SALIENTI

Statura **170**

Capelli **Brizzolati**

Occhi **Castani**

Segni particolari **NESSUNO**

Foto

Firma del titolare **Vittorio Di Gregorio**

BISCEGLIE **29-12-2010**

Impronta del dito indice sinistro

Avv. Francesco Carlo Spina

07/05/2012
Bisceglie 15 MAR 2012

Comune del Sindaco
A. Di Giorgio
Luigi Scazzano
Scadenza 07/05/2012
Art. 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

AM9865317



1 P. 2. OFFICINA C. A. ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI

BISCEGLIE (BA)

CARTA D'IDENTITA'

N° AM9865317

DI

ROSSI
VINCENTO

REPUBLICCA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

Codice Fiscale **RSSVCN39A15A883M** Data di scadenza **27/09/2016**

Cognome **ROSSI** Sesso **M**

Nome **VINCENZO**

Luogo di nascita **BISCEGLIE**

Provincia **BA**

Data di nascita **15/01/1939**

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

ROSSI

VINCENZO **15/01/1939**

RSSVCN39A15A883M SSN-MIN SALUTE - 500001

80380001600059403951 **27/09/2016**

Cognome **ROSSI**

Nome **VINCENZO**

nato il **15/01/1939**

(atto n. **43 P. 1 S.**)

A **BISCEGLIE (BA)**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **BISCEGLIE**

Via **VIA FONTE PASINETTO 2417**

Stato civile **CONIUGATO**

Professione **IMPRENDITORE EDILE**

CONIUGATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **175 CM**

Capelli **BRUNO LATI**

Occhi **CASTANI**

Segni particolari

Firma del titolare

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO

DE ADONE DEL SINDACO

Cognome **SASSO**
 Nome **BARTOLOMEO**
 nato il **08-05-1968**
 (atto n. **22** **2** **A** **S**)
 a **TRANI (BA)**
 a **ITALIANA**
 Cittadinanza **BISCEGLIE (BT)**
 Residenza **CARRARA SALSELLO n. 62**
 Via.....
 Stato civile.....
 Professione **IMPRENDITORE**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **171**
 Capelli **CASTANI**
 Occhi **VERDI**
 Segni particolari.....


 Firma del titolare *Bartolomeo Sasso*
BISCEGLIE il **11/04/2011**
 Impronta del dito indice sinistro
 IL SINDACO
 Avv. Francesco Carlo Spina
 D'ORDINE DEL SINDACO
 Il Capo Dipartimento
 Dott.ssa Anna Maria TESTA

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA


 IT

1. Cognome **SASSO**
 2. Nome **BARTOLOMEO** **08/05/1968**
 3. Numero di identificazione **SSSBTL68E08L328C** **SSN-MIN SALUTE - 500001**
 4. Numero di scadenza **80380001600084354872** **14/05/2019**

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

 Codice Fiscale **SSSBTL68E08L328C** Sesso **M**
 Cognome **SASSO**
 Nome **BARTOLOMEO**
 Luogo di nascita **TRANI**
 Provincia **BA**
 Data di scadenza **14/05/2019**
 Data di nascita **08/05/1968**

Scade il **10/04/2021**
 Diritti **10,58**
AR 3559145



OFFICINA C - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
BISCEGLIE (BT)

CARTA D'IDENTITA'
N° AR 3559145
 DI
SASSO
BARTOLOMEO