

STUDIO P U S S.S.

SOCIETA' DI
ARCHITETTURA, URBANISTICA E INGEGNERIA

Ing. Pietro CONSIGLIO - Arch. Giuseppe DE CILLIS - Ing. Mauro PEDONE

Via Fragata, 219 - 76011 - BISCEGLIE
tel/fax: 080 3929767 - P. IVA 06384030729

Sito web: studiopus.it

OGGETTO: PROGETTO DI RITIPIZZAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA EX L.R. 12/2008 PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE MISTA; CONVENZIONATA, PUBBLICA (ERS) E PRIVATA CON SISTEMAZIONE DI BACINO DI LAMINAZIONE A MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO IN VIA PADRE KOLBE, ALL'INTERNO DELL'AMBITO 4 DEL PIRC	TAVOLA n°: I
	SCALA: SCALA 1 : 500
ELABORATI: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	DATA: Ottobre 2024
	Aggiornamento:



IL PROGETTISTA E DD.LL.
Arch. Giuseppe DE CILLIS



IL COMMITTENTE:

CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE

Roberto De Santis



Oggetto: PROGETTO DI RITIPIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 12/2008 CON LA REALIZZAZIONE DI UN BACINO DI LAMINAZIONE, UNA STRUTTURA MERCATALE, PARCHEGGI, AREE A VERDE, STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO, ALLOGGI PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, FABBRICATI PER EDILIZIA RESIDENZIALE E NEGOZI SU VIA PADRE KOLBE, VIA MAIELLARO, VIA NICOLA CONSIGLIO ALL'INTERNO DELL'AMBITO 4 DEL P.I.R.U.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A) Generalità

Il presente progetto nasce dall'opportunità di intervenire in attuazione del programma di rigenerazione urbana del Comune di Bisceglie, all'interno del "comparto 4" di zona S. Andrea, giusta Delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 14.01.2009 e n. 32 del 24.05.2010. Detto progetto vuole ottenere la ritipizzazione di aree a standard in esubero ai sensi della L.R. 12/2008 prevedendo la realizzazione di Edilizia residenziale e commerciale privata, Edilizia Residenziale Sociale oltre a dotare le aree interessate di attrezzature pubbliche necessarie al servizio della collettività.

I suoli di intervento sono dislocati in diverse aree ricomprese nel predetto "comparto 4" del PIRU, ed esattamente è costituita dai suoli localizzati in prossimità delle strade denominate via Padre Kolbe, via Maiellaro e via N. Consiglio (in catasto censiti al foglio 19, particelle nn. 129, 331, 334, 321, 255, 263, 319, 744 e al fg. 10 p.lle 1859, 1860, 745, 808, 2611, 2612, 328, 528, 533, 1353, 2696, 2697, 2698 e 2999). Detti suoli sono in massima parte nella disponibilità del proponente attuatore del presente progetto ovvero il Consorzio Urbanistico Padre Kolbe

B) Stato dei luoghi

Le aree oggetto di intervento sono collocate in prossimità della via Padre Kolbe in Bisceglie e rientrano nelle maglie nn. 103, 104 e 105 destinate dal PRG a standard urbanistico. Tali standard sono in esubero rispetto al minimo previsto dal DM 1444 e pertanto con il DPRU il Consiglio Comunale ne ha previsto la possibilità di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 21/2008 il PUG adottato ha confermato tali previsioni.



Figura 1: inquadramento del quartiere



Figura 2: Stralcio DPRU



Figura 3: Stralcio PUG

La superficie totale interessata dall'intervento è di circa mq 42134 di cui solo una parte sarà trasformata in area edificabile con relativo standard mentre alcune zone di proprietà comunale saranno solo ridefinite planimetricamente al fine di migliorarne la fruibilità.

Attualmente le aree oggetto dell'intervento si presentano spoglie, in forte stato di abbandono e in parte in forte stato di degrado al contorno troviamo un mix di edilizia residenziale privata, fabbricati commerciali e opere di pubblica utilità, scuole, edifici per il terzo settore, una chiesa, un'area mercatale, un'isola ecologica e aree a verde attrezzato.

Le aree di intervento attualmente si presentano quasi tutte libere da qualsiasi costruzione tranne l'area ad angolo tra via padre Kolbe e via Maiellaro dove sarà realizzato il bacino di laminazione rimuovendo i ruderi di fabbricati in c.a. edificati circa 40 anni fa per un'opera che non ha mai visto la conclusione.

C) Previsioni urbanistiche da PRG delle aree oggetto di intervento

Le previsioni urbanistiche delle aree oggetto della presente proposta di progetto sono le seguenti:

1) Maglia n. 103 area ad angolo a Nord-Est dell'intersezione tra la via Maiellaro e la via Padre Kolbe destinata a Verde; Per essa valgono le norme previste all'art. 27 delle N.T.A. di P.R.G., ovvero, la destinazione per strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.

2) Maglia n. 104 area ad angolo a Sud-Ovest dell'intersezione tra la via N. Consiglio e la via Padre Kolbe destinata ad attrezzature collettive; Per essa valgono le norme previste all'art. 27 delle

N.T.A. di P.R.G., ovvero, la destinazione per strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.

3) Maglia n. 105 area ad angolo a Sud-Evest dell'intersezione tra la via Maiellaro e la via Padre Kolbe destinata ad attrezzature collettive; Per essa valgono le norme previste all'art. 27 delle N.T.A. di P.R.G., ovvero, la destinazione per strutture di interesse comune, attrezzature per lo svago, parcheggi, ecc.

Le suddette aree rappresentano lo standard urbanistico, ex DM 1444/68, disponibile per gli interventi del comprensorio di Via Padre Kolbe - Quartiere S. Andrea.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 14.01.2009 e n. 32 del 24/05/2010 è stato approvato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana così come regolamentato dalla Legge Regionale n. 21 del 29 Luglio 2008; i quali obiettivi sono promuovere la rigenerazione di parti della città, con l'iniziativa e le risorse di soggetti pubblici e privati, l'inclusione sociale e la sostenibilità ambientale, sviluppare contesti nei quali vi è carenza di servizi e degrado.

Il Comune di Bisceglie ha definito gli ambiti territoriali dotandosi di un Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU), all'interno del quale sono individuati Ambiti Territoriali da sottoporre a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU), in particolare sono state contestualizzate cinque aree geografiche del Comune di Bisceglie tra le quali ricadono le aree d'intervento in oggetto; nell'Ambito 4 – *Area del Quartiere S. Andrea*, si promuove la riqualificazione delle aree finalizzate al potenziamento dei servizi ad uso pubblico di quartiere, ecc.

La proposta e l'attuazione del PIRU può essere data dal soggetto pubblico o direttamente dal soggetto privato.

Per quanto concerne la Variante di P.R.G. per l'adeguamento al P.U.T.T. possiamo rilevare che le aree di intervento si inseriscono all'interno dei "territori costruiti" da escludere dalla tutela paesaggistica regionale, nonché all'interno delle "aree da escludere dalla tutela paesaggistica statale".

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) non indica particolari tutele nelle aree oggetto di intervento.

Il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) prevede la presenza di aree ad alta pericolosità idraulica gravante sulle aree ricomprese nelle maglie nn. 103 e 105. Pertanto è stato presentato all'ADB un progetto di mitigazione della pericolosità idraulica che prevede la realizzazione di un bacino di laminazione all'interno della Maglia 104 tale da ridurre il rischio idrogeologico nelle aree a valle: tale progetto è stato approvato dall'autorità di bacino e la sua attuazione sarà preliminare all'attuazione dell'intero intervento.

D) Compatibilità dell'intervento con il PUG adottato

STANDARDS "Zone C" - S.Andrea																	
SAPRILE 1994					SAPRILE 1995 (1° DOPO L'OPERA DI RISTRUTTURAZIONE)					SAPRILE 1996							
Maggio 1994	Superficie Mq	Superficie coltivabile			VERDE Mq	Maggio 1995	Superficie Mq	Superficie coltivabile			VERDE Mq	Maggio 1996	Superficie Mq	Superficie coltivabile			VERDE Mq
		SOGLIO Mq	ATTIV. COM. Mq	PARCHI Mq				SOGLIO Mq	ATTIV. COM. Mq	PARCHI Mq				SOGLIO Mq	ATTIV. COM. Mq	PARCHI Mq	
199	32.200				32.200	199	32.200				32.200	199	32.200				32.200
599	49.000				49.000	599	49.000				49.000	599	49.000				49.000
109	36.500				36.500	109	36.500				36.500	109	36.500				36.500
159	19.000				19.000	159	19.000				19.000	159	19.000				19.000
169	19.000				19.000	169	19.000				19.000	169	19.000				19.000
199	19.000				19.000	199	19.000				19.000	199	19.000				19.000
209	19.000				19.000	209	19.000				19.000	209	19.000				19.000
219	19.000				19.000	219	19.000				19.000	219	19.000				19.000
229	19.000				19.000	229	19.000				19.000	229	19.000				19.000
239	19.000				19.000	239	19.000				19.000	239	19.000				19.000
249	19.000				19.000	249	19.000				19.000	249	19.000				19.000
259	19.000				19.000	259	19.000				19.000	259	19.000				19.000
269	19.000				19.000	269	19.000				19.000	269	19.000				19.000
279	19.000				19.000	279	19.000				19.000	279	19.000				19.000
289	19.000				19.000	289	19.000				19.000	289	19.000				19.000
299	19.000				19.000	299	19.000				19.000	299	19.000				19.000
Totale	200.000	0	110.000	0	110.000	Totale	200.000	0	110.000	0	110.000	Totale	200.000	0	110.000	0	110.000

ZONE "C" S.Andrea										
DATI PRG 1974		DATI PRG 1975-77		DATI RILEVATI - Dic. 2004				Volume esistente	Volume Piano acustico	
Maglia N°	Superficie Mq	Maglia N°	Superficie Mq	Maglia N°	Sop. Fond. Mq	Verde Risp. Mq	Differenza Mq	Mc	Mc	
G1	170	4.000	170	4.000	170	11.778	2.362	7.775	82.605	82.626,00
	171	11.000	171	11.000	171	17.247	5.709	8.247	129.972	120.729,00
	172	13.000	172	13.000	172	16.025	2.956	3.026	114.921	112.182,00
	Totale	28.000	Totale	28.000	Totale	45.048	11.026	17.048	367.498	315.536,00
										7,00
G2	173	20.000	173	20.000	173	21.425	9.569	1.425	111.075	85.700,00
	174	15.000	174	15.000	174	18.784	8.564	3.784	80.591	75.136,00
	175	32.000	175	32.000	175	29.940	16.635	- 2.060	- 21.690	119.799,00
	176	22.000	176	22.000	176	23.555	11.801	1.555	109.454	94.220,00
	177	16.000	177	16.000	177	18.135	6.143	135	67.896	72.540,00
	180	22.000	180	22.000	180	21.576	9.030	- 424	109.957	86.704,00
	Totale	129.000	Totale	129.000	Totale	133.415	61.642	4.415	539.683	533.969,00
										4,00
G3	178	10.000	178	10.000	178	12.610	11.600	2.610	30.640	31.525,00
	179	9.000	179	9.000	179	12.188	10.075	3.188	49.924	30.470,00
	Totale	19.000	Totale	19.000	Totale	24.798	21.675	3.198	80.778	61.995,00

$$910991 \times 18 / 100 = \text{mq } 163978.38$$
$$\text{mq} (249391 - 163979) = 85412 \text{ mq}$$

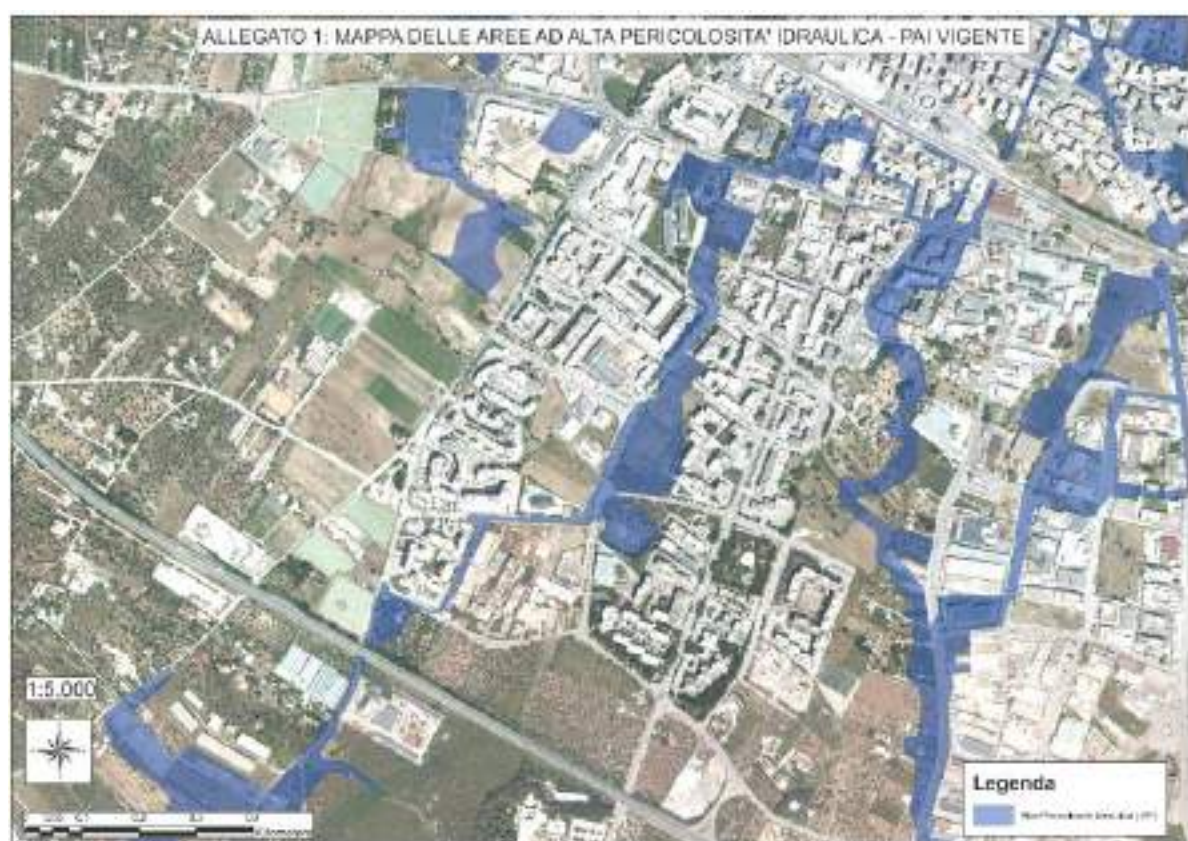
E) COMPATIBILITA' DEL PROGETTO CON IL PAI

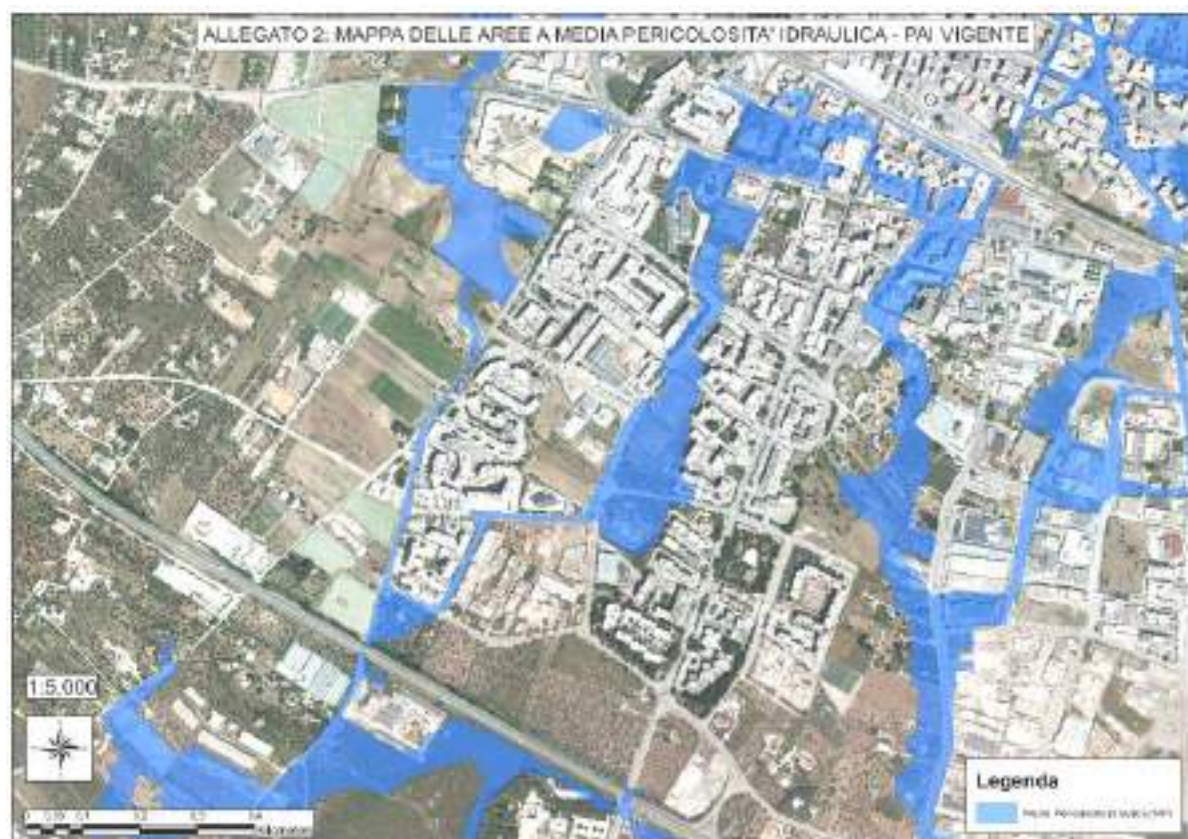
La proposta di progetto è subordinata alla realizzazione dell'intervento previsto nel progetto di mitigazione della pericolosità idraulica e modifica della perimetrazione dei vincoli PAI vigenti già presentato al Comune di Bisceglie in data 06.10.2023 con prot. n. 52877, 52878, 52879 che ha visto il parere favorevole dell'autorità di bacino distrettuale dell'appennino meridionale in data 04.12.2023 prot. n. 34513.

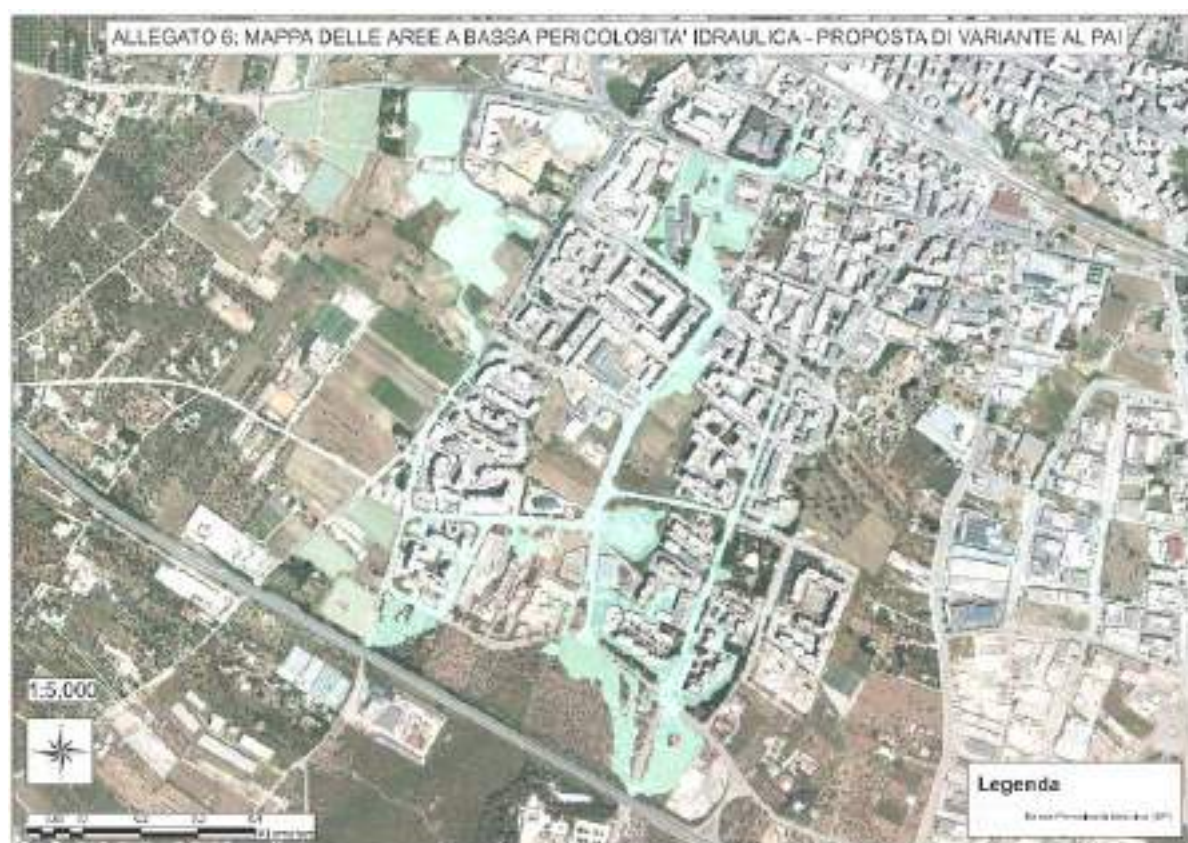
Il predetto intervento permetterà una modifica della perimetrazione dei vincoli PAI tale da consentire l'esecuzione dell'intervento proposto infatti si avrà una notevole riduzione delle aree a rischio ed una maggiore sicurezza per la zona interessata.



Stralcio planimetria di progetto opere di mitigazione







F) Descrizione del progetto in esame: parametri urbanistici e verifiche

Il progetto proposto prevede la realizzazione di un mix di edilizia commerciale, residenziale privata e residenziale sociale e servizi al contorno; al fine della descrizione, in considerazione della posizione delle zone interessate, si è diviso l'intervento in n. 2 blocchi, in particolare si ha:

Blocco 1:

Il blocco 1 è stato suddiviso in varie sezioni individuando il blocco 1/A, il blocco 1/B, il blocco 1/C e il blocco BL

Il blocco BL è costituito dall'area a Sud-Est dell'incrocio tra via Padre Kolbe e via Maiellaro;



Figura 4: blocco BL



Figura __: blocco BL visto da Nord



Figura 5: blocco BL visto da Sud-Est

Attualmente all'interno vi sono dei manufatti che dovranno essere demoliti per realizzare il bacino di laminazione secondo quanto previsto nel progetto depositato al Comune di Bisceglie ed approvato dall'Autorità di Bacino dell'Italia Meridionale, inoltre le aree adiacenti saranno destinate in parte quale ampliamento del mercato comunale di via Padre Kolbe, in parte a parcheggio pubblico ed in parte quale piazza coperta con servizi da utilizzare per attività di tipo collettivo. La realizzazione del bacino di laminazione propedeutico alla realizzazione delle opere previste nel blocco 1/B-1C;

Il blocco 1/A è costituito dall'area che si affaccia su via Nicola Consiglio destinata ad edilizia residenziale avente caratteristiche e parametri urbanistici simili a quelli dell'area residenziale viciniora ovvero la zona C1 di PRG;



Figura 9: blocco 1/A



Figura __: blocco 1/A visto da Nord



Figura 10: blocco 1/A visto da Sud-Est

I blocchi 1/B-1C trattasi dell'area ubicata nel quadrante Nord-Est individuato dall'incrocio della via Padre Kolbe con la via Maiellaro,

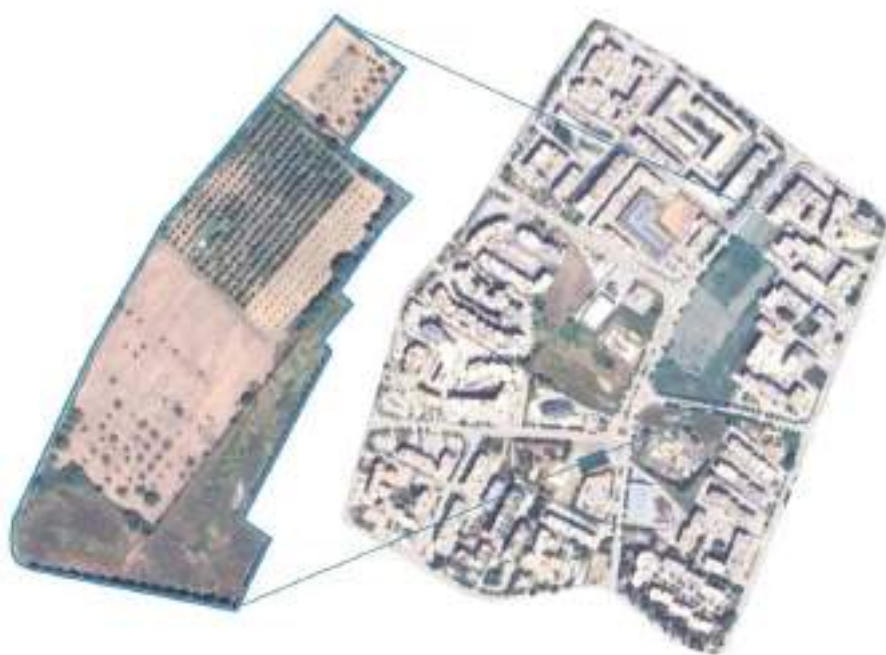


Figura 6: blocchi 1/B-1/C

essa prevede al suo interno la realizzazione di edilizia residenziale privata con negozi, un lotto destinato ad edilizia residenziale sociale da cedere al Comune di Bisceglie, un area a verde con un viale alberato attrezzato con piste ciclo-pedonali lungo le vie Maiellaro e via Kolbe e l'individuazione di un lotto costituito dalle aree Comunali dove poter realizzare un edificio pubblico e/o di interesse pubblico; I parametri urbanistici da adottare saranno simili a quelli dell'area residenziale vicina ovvero la zona C2 di PRG.



Figura 7: blocchi 1/B-1/C visti da Sud



Figura 8: blocco 1/B-1/C visti da Nord

Blocco 2:

Il blocco 2 è ubicato su via Padre Kolbe in adiacenza alla chiesa di Sant'Andrea Apostolo.

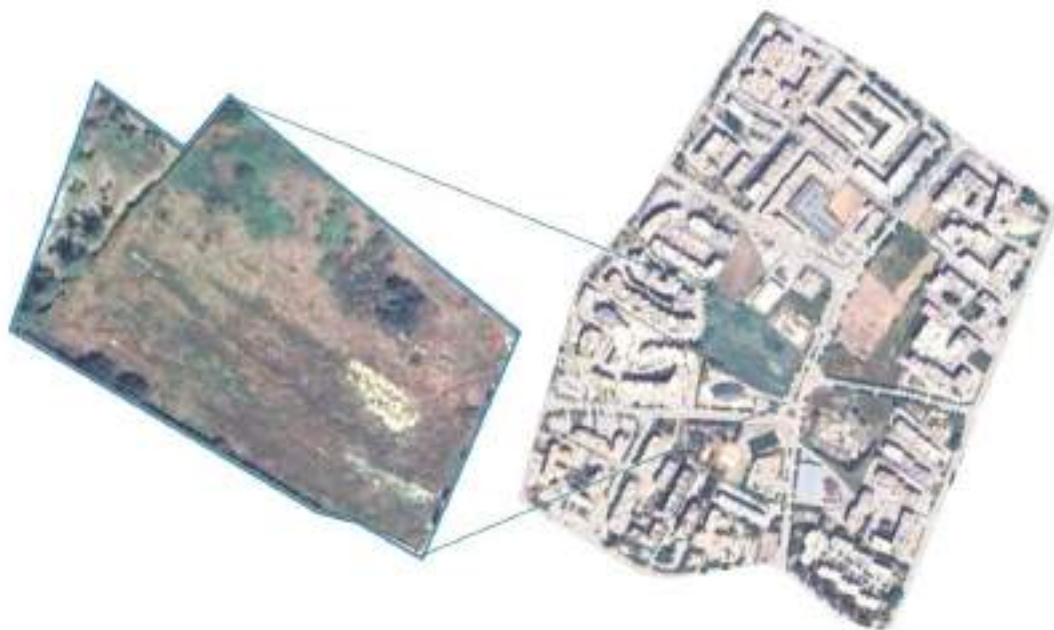


Figura 11: blocco 2 visto da Sud-Est



Figura 12: blocco 2 visto da Sud-Est



Figura 13: blocco 2 visto da Nord

Si prevede la realizzazione di edilizia residenziale privata ed edilizia residenziale sociale oltre ai relativi standard quali parcheggi e la sistemazione di un'area a verde attrezzato di proprietà comunale; per questo lotto saranno utilizzati i parametri similari a quelli della zona vicina C1 di PRG.

Parametri urbanistici

L'area di intervento è di circa 42134 mq di cui mq 4537 mq di proprietà del Comune di Bisceglie destinate già a standard. Pertanto la superficie oggetto di trasformazione è pari a mq $(42134 - 4537) = \text{mq } 37597$ per la quale si propone un indice territoriale pari a 2.1 mc/mq. Da quanto sopra il volume massimo edificabile è pari a:

$$37597 \times 2.1 = \text{mc } 78953.70$$

Per il blocco 1/B-1/C si utilizzeranno i seguenti parametri:

Superficie coperta max : 50 %;

Altezza max : m. 16,00 ;

I f f max < 5,00 mc/mq

Distanza minima dal ciglio 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.

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. 2,60.

Nel caso di edilizia sostenibile (protocollo Itaca ecc.) l'altezza massima sarà innalzata di un piano portata a m 19,00.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,00), 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 ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

Per il blocco 1/A e il Blocco 2 si utilizzeranno i seguenti parametri:

Superficie coperta max : 50 %;

Altezza max : m. 19,00 ;

I f f max < 5,00 mc/mq

Distanza minima dal ciglio 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.

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. 2,60.

Nel caso di edilizia sostenibile (protocollo Itaca ecc.) l'altezza massima sarà innalzata di un piano e quindi portata a m 22,00.

Qualora l'altezza dell'edificio sia inferiore, sulla facciata, a quella massima stabilita, di una quantità inferiore ad un piano (mt. 3,00), 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 ogni caso, il rapporto tra altezza del fabbricato e larghezza stradale non potrà essere superiore a 1,5.

BLOCCO 1: dati di progetto e verifiche

Il blocco 1 ha una superficie territoriale di mq 31267 e prevede la realizzazione delle seguenti volumetrie:

Vol. max edif: $31267 \times 2,1 = 65660,70$ mc

blocco 1/A edilizia residenziale privata: mc 20355

blocco 1/B edilizia commerciale privata: mc 5925.61

blocco 1/B edilizia residenziale privata: mc 32532

blocco 1/C edilizia residenziale sociale: mc 6580.53 > 10% 65660.70

Vol. di progetto fondiario:

$20355 + 6580,53 + 32532 + 5925,61 = 65393,14 < \text{mc } 65660,70$

Vol. per incentivo protocollo Itaca: (<8% vol. edilizia resid. privata)= mc (2622.53+1626.60)

Vol. per incentivo Legge Romani: (<5% vol. edilizia resid. privata)= mc (1628.40+1017.75)

A standard min: $0,18 \times (65660,70 + 2622,53 + 1626,60 + 1628,40 + 1017,75) = \text{mq } 13060,08 < \text{mq } 16374$

Verifica blocco 1/A



Figura 16: blocco 1/A stato dei luoghi



Figura 17: blocco 1/A progetto a realizzarsi vista da Sud



Figura 18: blocco 1/A progetto a realizzarsi vista da Nord

Edilizia privata: Vol. max edific: mc 20355

	di progetto	max	min	verifica
Superficie area fondiaria (mq)	4071	---	---	---
Superficie coperta (mq)	1328.62	2035.50	---	ok
Altezza (m)	18.00	22	---	ok
Distanza dai confini (m)	> 5	---	5	ok
Distanza dalle strade (m)	> 5	---	5	ok
Volume (mc)	20355.00	20355.00	---	ok
Ift (mc/mq)	5	5		
Volume Prot. Itaca <8% (mc)	1604.72	1628.40	---	ok
Volume Legge Romani < 5% (mc)	1017.75	1017.75	---	ok
Vol.max.tot. con incentivi	22997.47	23001.15	---	---
Parcheggi (mq)	2562.40	---	2301	ok

Verifica blocchi 1/B-1/C



Figura 14: blocchi 1/B-1/C stato dei luoghi



Figura 15: bocchi 1/B-1/C progetto a realizzarsi

Edilizia privata: Vol. max edif: $65660.70 - 20355 - 6580.53 = \text{mc } 38725.17$

	di progetto	max	min	verifica
Superficie area fondiaria (mq)	9114	---	---	---
Superficie coperta (mq)	3958.16	4557	---	ok
Altezza (m)	18.80	19	---	ok
Distanza dai confini (m)	> 5	---	5	ok
Distanza dalle strade (m)	> 5	---	5	ok
Volume comm.(mc)	38457.61	38725.17	---	ok
Volume comm.(mc)	5925.61	5925.61	---	ok
Volume resid.(mc)	32532.00	32799.56	---	ok
Ift (mc/mq)	4.22	4.25		
Volume Prot. Itaca <8% (mc)	2590.53	2623,96	---	ok
Volume Legge Romani < 5% (mc)	1626.60	1639.9	---	ok
Vol.max. tot. con incentivi	42674.74	42989.03	---	---
Parcheggi (mq)	6664	---	4299	ok

Edilizia Sociale: Vol. max edif: 6580.53

	di progetto	max	min	verifica
Superficie area fondiaria (mq)	1172	---	---	---
Superficie coperta (mq)	450.08	586	---	ok
Altezza (m)	15.30	16	---	ok
Distanza dai confini (m)	> 5	---	5	ok
Distanza dalle strade (m)	> 5	---	5	ok
Volume (mc)	6580.53	----	6567	ok
Parcheggi (mq)	1180	---	659	ok

VERIFICA TOTALE BLOCCO 1

Volumemax Totale Blocco 1 compreso di incentivi:

$$20355+1628.40+1017.75+6580.53 +32532+5925.61+2590.53+1626.60=$$

$$\text{mc } 72256.42$$

Area a standard min.: $72256.42 \times 0.18 = \text{mq } 13006.16$

Area a standard di progetto:

mq 16374 >>>> mq 13006.16

BLOCCO 2: dati di progetto e verifiche



Figura 19: blocco 2



Figura 20: blocco 2 progetto a realizzarsi vista da Sud e da Nord

Il blocco 2 ha una superficie territoriale di mq 6330 e prevede la realizzazione delle seguenti volumetrie:

Vol. max edif: $6330 \times 2.1 = 13293$ mc

blocco 2 edilizia residenziale sociale: mc 1330.02 > 10% 1329.30

blocco 2 edilizia privata: mc 11961.69 < 11962.98

di cui:

mc 2382.45 per edilizia commerciale (E.C.)

mc 9579.24 per edilizia residenziale (E.R.)

Vol. di progetto fondiario:

$11961.69 + 1330.02 = 13291.71 < \text{mc } 13293$

Vol. per incentivo protocollo Itaca: (<8% vol. edilizia resid. privata)=

$0.08 \times 9579.24 = \text{mc } 766.64$

Vol. per incentivo Legge Romani: (<5% vol. edilizia resid. privata)=

$0.05 \times 11961.69 = \text{mc } 598.08$

Vol tot.max: $(13293 + 766.64 + 598.08) = \text{mc } 14657.72$

A standard min: $0.18 \times 14657.72 = \text{mq } 2638.39 < \text{mq } 2675$

Edilizia privata: Vol. max edif: mc 11962.98

	di progetto	max	min	verifica
Superficie area fondiaria (mq)	2510	---	---	---
Superficie coperta (mq)	841.10	1255	---	ok
Altezza (m)	18.80	22	---	ok
Distanza dai confini (m)	> 5	---	5	ok
Distanza dalle strade (m)	> 5	---	5	ok
Volume (mc)	11961.72	11963.43	---	ok
Ift (mc/mq)	4.77	4.77		
Volume Prot. Itaca <8% (mc)	766.64	957.07	---	ok
Volume Legge Romani < 5% (mc)	598.08	598.17	---	ok
Vol tot. con incentivi	13326.44	13518.67	---	---
Parcheggi (mq)	1632.51	---	1351.9	ok

Edilizia Sociale: Vol. max edif: 1330.02

	di progetto	max	min	verifica
Superficie area fondiaria (mq)	1150	---	---	---
Superficie coperta (mq)	148.40	575	---	ok
Altezza (m)	10.30	19	---	ok
Distanza dai confini (m)	> 5	---	5	ok
Distanza dalle strade (m)	> 5	---	5	ok
Volume (mc)	1330.02	----	1329.30	ok
Ift (mc/mq)	1.16			
Parcheggi (mq)	281.20	----	133	ok

G) DESCRIZIONE DEL PROGETTO IN ESAME E COERENZA CON LA L.R. 12/2008

Obiettivi della L.R. 12/2008

- La L.R. 12/2008 promuove la realizzazione di edilizia residenziale sociale ERS attraverso meccanismi di compartecipazione dei privati; Infatti all'art. 1 comma 1 la legge prevede che i comuni possono prevedere ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari di aree e immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale;
- All'art. 1 comma 3 la stessa legge prevede la tipologia di aree trasformabili tra cui rientrano alla lettera a) gli ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 1444/1968, assegnando a essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica;
- Il comma 6 dell'art. 1 prevede la stipula di apposita convenzione tra il Comune e i privati partecipanti che devono impegnarsi a:
 - o Cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10% degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria previsto al comma 3;
 - o Garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale.

Coerenza del progetto proposto agli obiettivi della L.R. 12/2008

Il progetto proposto prevede la trasformazione di aree destinate a servizi di cui al DM 1444/68 in esubero rispetto ai minimi previsti dal predetto decreto; questo lo si evidenzia dalla recente relazione allegata al PUG le cui risultanze sono sopra riportate e da cui si evince che le volumetrie insediabili sono pari a mc 910991 per cui lo standard minimo necessario ai sensi del DM 1444/68 è di

$$910991 \times 18 / 100 = \text{mq } 163978.38$$

Pertanto l'esubero di aree a standard è pari a

$$\text{mq } (249391 - 163979) = 85412 \text{ mq}$$

La proposta in oggetto prevede la trasformazione di un'area pari a mq 37597 molto minore di mq 85412. Una parte della predetta superficie pari a mq 19049 sarà utilizzata quale standard per le nuove volumetrie, comprensive di incentivi derivanti da norme comunali, regionali e statali che si andranno ad insediare, pari a mc 86951.70 che necessita un'area a standard minima pari a mq $86951.70 \times 0.18 = 15651.31 \lll \text{mq } 19049$.

La proposta progettuale prevede la realizzazione e cessione al Comune di Bisceglie di:

Per il blocco 1 una volumetria pari a mc 6580.53 > 10% della superficie fondiaria massima pari a mc 65660.70;



Figura 21: blocco 1- Edilizia Residenziale Sociale

Per il blocco 2 una volumetria pari a mc 1330.02 > 10% della superficie fondiaria massima pari a mc 13293.



Figura 22: blocco 2- Edilizia Residenziale Sociale

- **Obiettivi di Rigenerazione Urbana del progetto proposto e rispondenza al DPRU del PIRU**

Il progetto proposto oltre a rispondere ai dettati della L.R. 12/2008 si pone l'obiettivo di riqualificare e rigenerare il quartiere Sant'Andrea infatti il DPRU del PIRU nell'ambito

degli OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE al paragrafo A.3 Idea-guida della rigenerazione ed in particolare alle lettere d) ed e) ha previsto quali azioni:

d) *Assetto e riqualificazione della città esistente:*

- *stratificazione della città esistente affidata a processi di rigenerazione urbana delle situazioni periferiche e/o marginali attraverso la **promozione di interventi integrati materiali e immateriali di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale** con particolare riferimento ai quartieri di Sant'Andrea, San Francesco e Salsello;*
- *rafforzamento **della rete degli spazi (strade, parcheggi, piazze, spazi verdi, ecc.) e delle attrezzature pubbliche, quale elemento strutturante i processi di consolidamento e configurazione dell'insediato** esistente avviati nel tempo dall'Amministrazione;*
- *sostegno al **completamento edilizio privato purché coerente con la configurazione della città pubblica ed ecosostenibile**, eventualmente anche tramite interventi di sostituzione;*
- *potenziare l'asse commerciale da Piazza Diaz a viale Calace quale asse strutturante il centro urbano con la previsione di parcheggi alle due estremità dello stesso asse;*
- *promuovere l'integrazione al tessuto urbano dell'area attualmente occupata dalla Casa della Divina Provvidenza e migliorare le condizioni di fruizione pubblica dell'attuale Ospedale Civile dotandolo degli indispensabili spazi di parcheggio;*

e) *Qualità architettonica e ambientale delle aree periferiche e delle maglie in fase di urbanizzazione:*

- ***qualificazione ambientale, morfologica e funzionale e rigenerazione attraverso l'introduzione delle attrezzature pubbliche necessarie, l'integrazione di funzioni residenziali e di servizio e produttivo-terziarie connesse alla residenza, come stimolo all'inclusione sociale e all'occupazione, eventualmente derivanti da delocalizzazione di diritti edificatori da trasferire e/o da sostituzioni, e mediante la riconfigurazione e funzionalizzazione degli spazi pubblici aperti** e il risanamento ambientale energetico di edifici e spazi;*
- ***promozione della sostenibilità ambientale dell'insediamento e dell'edilizia mediante l'incentivazione e il sostegno all'applicazione di metodi e tecniche di risparmio energetico, risparmio della risorsa idrica, bioarchitettura, ecc.***

Il progetto proposto in coerenza con quanto sopra, tra le varie azioni e opere ha previsto:

- La realizzazione di opere di mitigazione della pericolosità idraulica che permetteranno la riduzione del rischio idraulico e la possibilità di utilizzare i suoli attualmente in stato di abbandono perchè interessati da alta pericolosità idraulica (L.R. 21/2008 all'art. 4 al comma 1 lettera b);



Figura 23: blocco 1/A- Bacino di laminazione prima e dopo intervento

- La realizzazione di una piazza coperta pubblica attrezzata per lo svolgimento di attività di quartiere che promuovano la socializzazione e l'inclusione sociale (L.R. 21/2008 all'art. 4 al comma 1 lettera b);



Figura 24: blocco 1/A- Piazza coperta attrezzata

- La sistemazione di aree a verde pubblico attrezzato in prossimità della chiesa di Sant'Andrea Apostolo e il realizzando asilo nido finalizzato alla promozione di incontro tra le diverse generazioni, nonni, genitori e bambini, e alla reciproca conoscenza tra i residenti;



• *Figura 25: blocco 2- area a verde attrezzato*

- La realizzazione di viali alberati che faranno parte di una rete ecologica cittadina così come previsto nel nuovo PUG adottato (L.R. 21/2008 all'art. 4 al comma 1 lettera e);
- La realizzazione di aree a parcheggio pubblico con pavimentazione drenante;

- La realizzazione di fabbricati mediante edilizia sostenibile ad alta efficienza e con recupero della risorsa idrica (L.R. 21/2008 all'art. 4 al comma 1 lettera e);
- Saranno appicchiate delle isole ecologiche automatizzate per il conferimento dei rifiuti relativi ai condomini-utilizzatori dei realizzandi fabbricati; tali isole saranno del tipo smart e saranno date in uso al gestore dei rifiuti locali.



Figura 26:

AMBITO 4 - Interventi possibili



- o ► Attuazione di un Programma di Rigenerazione su proposta privata che interessa la maglia compresa tra via Sant'Andrea, Corso Dottor Sergio Cosmai, via Villa Frisari e il fascio ferroviario;
- o ► **Completamento delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi in aree a standard nella parte ovest dell'ambito e lungo via Padre Kolbe;**
- o ► Incentivazione alla sostituzione edilizia della maglie di completamento residenziale lungo il lato ovest di via Finizia e nella fascia a ridosso della linea ferroviaria, con contestuale valorizzazione e conservazione della villa Fenizia ivi esistente;
- o ► Riconversione delle aree occupate da attività produttive in dismissione o in contrasto ambientale, per la realizzazione di edilizia residenziale e servizi in maniera integrata;
- o ► Possibilità di destinare a standard, da realizzarsi con fondi privati derivanti da premialità volumetriche, dell'area più orientale dell'ambito, ora destinata ad attività produttive, ma ineditata ed inappetibile;
- o ► **Interventi mirati alla riqualificazione degli spazi pubblici urbani e alla creazione di centralità nel quartiere Sant'Andrea.**

H) Rispetto delle norme applicate alle costruzioni

Il presente progetto, oltre a definire le norme urbanistiche, dovrà ottemperare il rispetto della normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica, norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, norme di sicurezza, norme igieniche sanitarie, norme di prevenzione incendi, norme per il risparmio energetico, norme per il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia, norme sugli impianti, e quant'altro prescritto per la normativa di settore delle opere a realizzarsi. I dettagli tecnici saranno esplicitati nella fase di approfondimento della progettazione esecutiva.

Per quanto concerne i parametri urbanistici di piano, si precisa che le norme scritte prevalgono sugli elaborati grafici.

I) Previsione attuativa del programma di intervento

Le aree oggetto di intervento con il presente programma sono in massima parte di proprietà degli aderenti al Consorzio urbanistico Padre Kolbe, in particolare il Consorzio Urbanistico Padre Kolbe detiene il 72.245% delle aree al netto di quelle di proprietà comunale.

L'intervento, oltre alla realizzazione dell'edilizia commerciale, residenziale privata e all'edilizia sociale, prevede la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- 1) L'opera di mitigazione delle acque meteoriche con valenza generale e quindi per entrambi i blocchi;
- 2) La piazza, il parcheggio, il viale alberato e le isole ecologiche per il blocco 1 ;
- 3) Il parcheggio, l'isola ecologica e il parco attrezzato per il blocco 2;
- 4) La dotazione per 8 anni con patto di futura vendita di n. 16 unità abitative da assegnare a canone sostenibile quali alloggi ERS in base alla graduatoria stilata dal Comune di Bisceglie; tali alloggi saranno così individuati:
 - a. N. 4 alloggi al primo piano della scala D del Blocco 1/A
 - b. N. 1 alloggio al primo piano della scala C del Blocco 1/A salendo le scale a sud;
 - c. N. 4 alloggi al primo piano della scala D del Blocco 1/B;
 - d. N. 4 alloggi al primo piano della scala E del Blocco 1/B;
 - e. N. 3 alloggi al primo piano della scala C del Blocco 2

Il costo delle opere pubbliche sarà determinato in base al listino prezzi vigente al momento della richiesta di attuazione del programma scontate del 30% mentre i relativi onorari tecnici saranno definiti in base al DM 17/06/2016.

Il Bacino di laminazione dovrà essere realizzato da chi chiederà il primo permesso di costruire e il costo sarà addebitato proporzionalmente alla percentuale determinata all'interno della tabella degli utili e degli oneri al netto delle superfici comunali che non incidono sulla determinazione delle volumetrie residenziali e/o commerciali. Stessa cosa dicasi per i costi resisi necessari per la

redazione della presente pianificazione e relative relazioni specialistiche, gli stessi saranno ripartiti in base alle volumetriche ottenute dai singoli proprietari.

Bisceglie 29 settembre 2024



Bdy Della Banca

TABELLA RIPARTIZIONE UTILI ED ONERI

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Red dominic	Red agrario	sup. mq	aliquota	di superficie per	%	di utili e oneri al netto della	
DITTA CATASTALE												proprietà	proprietario	proprietà	proprietà comunale	
SANT ANDREA S.R.L	19	129		PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI		0	63	1				6330	100,00%	6330,00	15,023%	16,836%
EFFETI S.R.L.	19	331		MANDORLETO	2	0	10	82	Euro: 6,71	Euro: 2,24		1082	100,00%	1082,00	2,568%	2,878%
EFFETI S.R.L.	19	334		MANDORLETO	2	0	2	73	Euro: 1,69	Euro: 0,56		273	100,00%	273,00	0,648%	0,726%
EFFETI S.R.L.	19	321		MANDORLETO	2	0	12	75	Euro: 7,90	Euro: 2,63		1275	100,00%	1275,00	3,026%	3,391%
EFFETI S.R.L.	19	255		MANDORLETO	2	0	44	74	Euro: 27,73	Euro: 9,24		4474	100,00%	4474,00	10,619%	11,900%
EFFETI S.R.L.	19	263		MANDORLETO	2	0	34	73	Euro: 21,52	Euro: 7,17		3473	100,00%	3473,00	8,243%	9,237%
EFFETI S.R.L.	19	319		MANDORLETO	2	0	14	95	Euro: 9,27	Euro: 3,09		1495	100,00%	1495,00	3,548%	3,976%
EDILIZIA & RESTAURI S.R.L	19	744		VIGNETO	1	0	5	86	Euro: 10,59	Euro: 4,84						
												586	100,00%	586,00	1,391%	1,559%
PORCELLI ANDREA	10	1859		VIGNETO	1	0	22	57	Euro: 40,80	Euro: 18,65		2257	10,00%	225,70	0,536%	0,600%
PORCELLI ANDREA	10	1860		VIGNETO	1	0	18	14	Euro: 32,79	Euro: 14,99		1814	10,00%	181,40	0,431%	0,482%
PORCELLI ARCANGELO	10	1859		VIGNETO	1	0	22	57	Euro: 40,80	Euro: 18,65		2257	10,00%	225,70	0,536%	0,600%
PORCELLI ARCANGELO	10	1860		VIGNETO	1	0	18	14	Euro: 32,79	Euro: 14,99						
												1814	10,00%	181,40	0,431%	0,482%
PORCELLI FRANCESCA	10	1859		VIGNETO	1	0	22	57	Euro: 40,80	Euro: 18,65		2257	10,00%	225,70	0,536%	0,600%
PORCELLI FRANCESCA	10	1860		VIGNETO	1	0	18	14	Euro: 32,79	Euro: 14,99						
												1814	10,00%	181,40	0,431%	0,482%
PORCELLI GIULIANO	10	1859		VIGNETO	1	0	22	57	Euro: 40,80	Euro: 18,65		2257	10,00%	225,70	0,536%	0,600%
PORCELLI GIULIANO	10	1860		VIGNETO	1	0	18	14	Euro: 32,79	Euro: 14,99						
												1814	10,00%	181,40	0,431%	0,482%
PORCELLI NICOLA	10	1859		VIGNETO	1	0	22	57	Euro: 40,80	Euro: 18,65		2257	10,00%	225,70	0,536%	0,600%
PORCELLI NICOLA	10	1860		VIGNETO	1	0	18	14	Euro: 32,79	Euro: 14,99		1814	10,00%	181,40	0,431%	0,482%
LONIGRO CRESCENZIO	10	1859		VIGNETO	1	0	22	57	Euro: 40,80	Euro: 18,65		2257	16,67%	376,17	0,893%	1,001%
LONIGRO CRESCENZIO	10	1860		VIGNETO	1	0	18	14	Euro: 32,79	Euro: 14,99						
												1814	16,67%	302,33	0,718%	0,804%
LONIGRO GIUSEPPE	10	1859		VIGNETO	1	0	22	57	Euro: 40,80	Euro: 18,65		2257	16,67%	376,17	0,893%	1,001%
LONIGRO GIUSEPPE	10	1860		VIGNETO	1	0	18	14	Euro: 32,79	Euro: 14,99						
												1814	16,67%	302,33	0,718%	0,804%
LONIGRO PANTALEO ARCANGELO	10	1859		VIGNETO	1	0	22	57	Euro: 40,80	Euro: 18,65						
												2257	16,67%	376,17	0,893%	1,001%
LONIGRO PANTALEO ARCANGELO	10	1860		VIGNETO	1	0	18	14	Euro: 32,79	Euro: 14,99						
												1814	16,67%	302,33	0,718%	0,804%
COMUNE DI BISCEGLIE	19	745		VIGNETO	1	0	1	35	Euro: 2,44	Euro: 1,12		135	100,00%	135,00	0,320%	0,000%
COMUNE DI BISCEGLIE	10	2612		VIGNETO	1	0	0	81	Euro: 1,46	Euro: 0,67		81	100,00%	81,00	0,192%	0,000%
COMUNE DI BISCEGLIE	10	2611		VIGNETO	1	0	29	77	Euro: 53,81	Euro: 24,60		2977	100,00%	2977,00	7,066%	0,000%
COMUNE DI BISCEGLIE	10	808		VIGNETO	1	0	13	44	Euro: 24,29	Euro: 11,11		1344	100,00%	1344,00	3,190%	0,000%
COSMAI CARLO	10	328		VIGNETO	1	0	98	8	Euro: 177,29	Euro: 81,05		9880	16,67%	1646,67	3,908%	4,380%
COSMAI CARLO	10	528		VIGNETO	1	0	27	50	Euro: 49,71	Euro: 22,72		2750	16,67%	458,33	1,088%	1,219%
COSMAI CARLO	10	533		VIGNETO	1	0	3	50	Euro: 6,33	Euro: 2,89		350	16,67%	58,33	0,138%	0,155%
COSMAI GIUSEPPE	10	328		VIGNETO	1	0	98	8	Euro: 177,29	Euro: 81,05		9880	33,33%	3293,33	7,816%	8,760%
COSMAI GIUSEPPE	10	528		VIGNETO	1	0	27	50	Euro: 49,71	Euro: 22,72		2750	33,33%	916,67	2,176%	2,438%
COSMAI GIUSEPPE	10	533		VIGNETO	1	0	3	50	Euro: 6,33	Euro: 2,89		350	33,33%	116,67	0,277%	0,310%
COSMAI SERGIO	10	328		VIGNETO	1	0	98	8	Euro: 177,29	Euro: 81,05		9880	33,33%	3293,33	7,816%	8,760%
COSMAI SERGIO	10	528		VIGNETO	1	0	27	50	Euro: 49,71	Euro: 22,72		2750	33,33%	916,67	2,176%	2,438%
COSMAI SERGIO	10	533		VIGNETO	1	0	3	50	Euro: 6,33	Euro: 2,89		350	33,33%	116,67	0,277%	0,310%
DE VINCENZO MARIA	10	328		VIGNETO	1	0	98	8	Euro: 177,29	Euro: 81,05		9880	16,67%	1646,67	3,908%	4,380%
DE VINCENZO MARIA	10	528		VIGNETO	1	0	27	50	Euro: 49,71	Euro: 22,72		2750	16,67%	458,33	1,088%	1,219%
DE VINCENZO MARIA	10	533		VIGNETO	1	0	3	50	Euro: 6,33	Euro: 2,89		350	16,67%	58,33	0,138%	0,155%
CALO CORRADO	10	1353		VIGNETO	1	0	0	34	Euro: 0,61	Euro: 0,28		34	100,00%	34,00	0,081%	0,090%
DI PINTO GIULIO	10	2696		VIGNETO	1	0	1	82	Euro: 3,29	Euro: 1,50		182	50,00%	91,00	0,216%	0,242%
DI PINTO GIULIO	10	2698		INCOLT PROD	U	0	5	80	Euro: 0,27	Euro: 0,09		580	50,00%	290,00	0,688%	0,771%
DI PINTO GIULIO	10	2697		VIGNETO	1	0	1	94	Euro: 3,51	Euro: 1,60		194	50,00%	97,00	0,230%	0,258%
DI PINTO GIULIO	10	2699		INCOLT PROD	U	0	5	68	Euro: 0,26	Euro: 0,09		568	50,00%	284,00	0,674%	0,755%
DI PINTO MAURO	10	2696		VIGNETO	1	0	1	82	Euro: 3,29	Euro: 1,50		182	50,00%	91,00	0,216%	0,242%
DI PINTO MAURO	10	2698		INCOLT PROD	U	0	5	80	Euro: 0,27	Euro: 0,09		580	50,00%	290,00	0,688%	0,771%
DI PINTO MAURO	10	2697		VIGNETO	1	0	1	94	Euro: 3,51	Euro: 1,60		194	50,00%	97,00	0,230%	0,258%
DI PINTO MAURO	10	2699		INCOLT PROD	U	0	5	68	Euro: 0,26	Euro: 0,09		568	50,00%	284,00	0,674%	0,755%
TOTALE														42134	100,000%	100,000%

Percentuale consorzio 72.245%

CALCOLO DEL VALORE DEL SUOLO AI FINI ESPROPRIATIVI IN RIFERIMENTO ALLE VOLUMETRIE ESPRESSE

Determinazione del valore derivante dalla trasformazione edilizia

$ift = 2.1 \text{ mc/mq}$

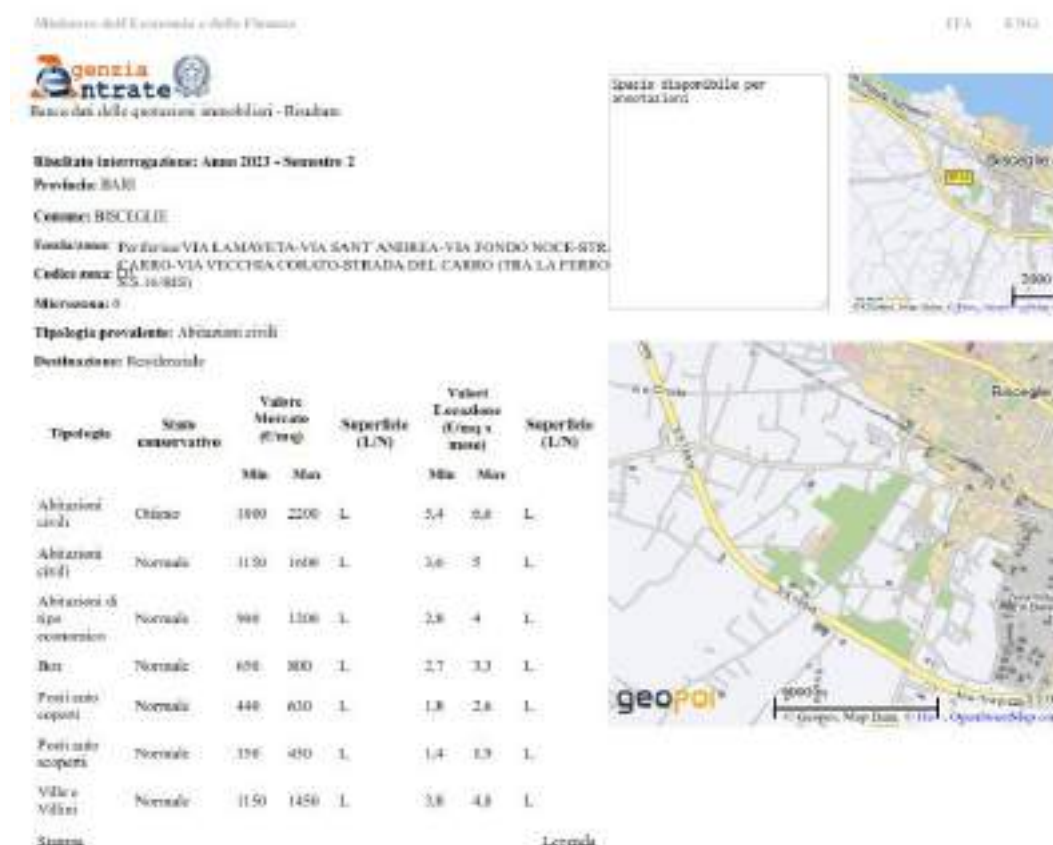
con riferimento alla L.R. 18/2019 il 50% dell'aumento di valore deve essere ceduto al Comune quale Contributo Straordinario di Urbanizzazione, pertanto il controvalore del 50% delle volumetrie andranno al Comune di Bisceglie sottoforma di permuta pari al 10% della volumetria totale (L.R. 12/2008);

di conseguenza, l'altro 50% delle volumetrie sarà attribuito ai proprietari dei suoli per cui l' ift possiamo dividerlo in due aliquote:

l'indice di fabbricabilità fondiaria per il Comune: $iftc = 1.05 \text{ mc/mq}$

l'indice di fabbricabilità fondiaria per il Privato: $iftp = 1.05 \text{ mc/mq}$

Il progetto di rigenerazione urbana prevede la realizzazione di nuove residenze e; ai fini della valutazione economica di tale volumetria si utilizza il metodo indiretto della permuta considerando attualmente valida una permuta massima del 20% e il valore di mercato il valore medio OMI della zona, di cui si è preso come riferimento i parametri urbanistici che è pari a € 2000,00



Quindi si ha che l'incidenza del suolo su 1 mq di immobile è pari a $2000 \times 20\% = 400 \text{ €}$ tenuto conto che per realizzare 1 mq di costruzione ci vogliono 3 mc si ha che il valore della volumetria è pari a

$$€400 / \text{mc} \times 3 = 1200 \text{ €/mq}$$

Essendo l' $iftp = 1.05 \text{ €/mc}$ si ha che il prezzo a metro quadrato da corrispondere ai proprietari dei suoli è pari a:

$$€1200 / \text{mq} \times 1.05 \text{ mc/mq} = €1260,00 / \text{mq}$$

Tale prezzo dovrà tener conto dell'attualizzazione monetaria in quanto la permuta di solito necessita circa 3 anni per essere consegnata, mentre il pagamento avviene nell'immediato. Si ritiene congruo ridurre il valore di un 15%, pertanto si ha che il valore del suolo da corrispondere ai proprietari è pari a:

$$€140,00/mq - 15 \% = € 119,00/mq \sim € 120,00/mq$$

Dico Euro Centoventimila/00 al metro quadrato

DETERMINAZIONE DEL CSU IN FAVORE DEL COMUNE DI BISCEGLIE

A fronte del cambio di destinazione urbanistica il comune otterrà dal Consorzio Urbanistico un contributo straordinario di urbanizzazione in parte attraverso l'acquisizione di alloggi ERS in proprietà, in parte attraverso la gestione di n. 16 alloggi con finalità ERS per 8 anni con patto di futura vendita ed in parte attraverso la realizzazione di opere da non computare a scomputo degli oneri di urbanizzazioni ed in particolare attraverso la realizzazione di un bacino di laminazione che permetterà la mitigazione del rischio idrogeologico per la gran parte delle aree a valle dello stesso.

Per quanto concerne il Bacino di laminazioni si prevede il seguente calcolo sommario della spesa:

CALCOLO SOMMARIO VALORE OPERE PUBBLICHE A REALIZZARSI				
PIRU AMBITO 4 "ZONA SANT'ANDREA". Committente:				
CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE				
OPERE DI MITIGAZIONE COMPRESO DEMOLIZIONI, MOVIMENTO TERRA, MURETTI, GABBIONI E QUANT'ALTRO NECESSARIO PER DARE IL LAVORO A REGOLA D'ARTE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
DEMOLIZIONI STRUTTURE IN CALCESTRUZZO ANCHE DEL TIPO ARMATO	MC	6000,00	159,00	954000,00
SISTEMAZIONE SUPERFICIE POST DEMOLIZIONE, ALLESTIMENTO DI RAMPA DI DISCESA E ALLESTIMENTO DI GRADONATA LATERALE PER L'ACCESSO PEDONALE	MQ	5000,00	50,00	250000,00
MURO DI DELIMITAZIONE PERIMETRALE IN C.A. FINO A m 1,00 CON SORMONTO DI RINGHIERA DEL TIPO ORSOGRILL FINO AD UNA ALTEZZA MINIMA DI m 2,00 DAL PIANO DI CAMPAGNA	ML	400,00	200,00	80000,00
REALIZZAZIONE GRATA DI INTERCETTAZIONE E COLLETTORE SU VIA KOLBE	CAD	1,00	30000,00	30000,00
sub TOT. OPERE DI MITIGAZIONE				1314000,00
ONORARI TECNICI 10%				131400,00
TOTALE VALORE OPERE PUBBLICHE A REALIZZARSI				1445400,00

Tenuto conto che le volumetrie a realizzarsi sono pari a mc 78953.70, l'incidenza del costo di realizzazione del Bacino di Laminazione per metro cubo di costruzione è così determinato:

$$1'445'400,00/78953.70= 18,31€/mc$$

Il valore del suolo è stato stimato in € 133.33/mc

Il valore del beneficio alla collettività dalla gestione dei n. 16 alloggi come ERS può essere quantificato in base alla riduzione dei proventi all'impresa attuatrice derivante da affitti calmierati. Si può ritenere che tale riduzione sia mediamente pari a 100,00€/alloggio mese ovvero in 8 anni:

16x100x12x8= 153600 € con un ulteriore incidenza sulla volumetria edificabile pari a:

€ 153600,00/78953,70= €1,94/mc

Da quanto sopra si evince che l'incidenza del valore del suolo sulle costruzioni è pari a:

€ 133,33+18,31+1,94= €153.58/mc

Per quanto sopra descritto ed esposto si ha che:

- ai proprietari dei suoli andrà il 50% del valore in permuta ovvero: € 133.33.2/mc= 66.665 €/mc
- al Comune andrà il 50% del valore in permuta più le opere più gli alloggi in gestione ERS ovvero: € 66.665+18,31+1.94= € 86.915

in definitiva al Comune andrà quale CSU:

€ 86.915 su € 153.58 pari al 56.59% dell'aumento di valore

VERIFICA DI CONGRUENZA DEL CSU ALLA L.R. 18/2019

La L.R. 18/2019 ha inteso normare la compensazione urbanistica e il contributo straordinario di urbanizzazione relativamente a proposte di pianificazione urbanistica derivanti da privati che tendono a programmi di rigenerazione urbana; in particolare l'art. 9 definisce i criteri per la determinazione del *contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*.

Il progetto proposto rientra tra quelli individuati dalla lettera a) del comma 2 dell'art. 9 che recita:

2. *Il contributo straordinario di cui al comma 1 è determinato dai comuni tenendo conto del valore di trasformazione dell'immobile, dei suoi costi e della tipologia di intervento a seconda che:*

a) preveda variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area;

b) preveda variante urbanistica con una diversa destinazione di aree destinate a servizi;

c) preveda una diversa destinazione urbanistica dell'area senza edificazione;

d) modifichi esclusivamente parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di destinazione;

e) preveda un mero cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti senza incremento di volumetria/ superficie.

L'art. 9 comma 5 lettera a) recita:

5. *In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione è così determinato:*

a) nelle ipotesi di cui al comma 2, lettera a), è pari al 50 per cento del maggior valore generato dalla variante, secondo la seguente formula: $CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)]$;

omissis

L.R. 18/2019 art. 9 Comma 6:

6. Al fine di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, recupero del patrimonio edilizio esistente e miglioramento della qualità urbana, al valore del contributo straordinario di urbanizzazione determinato sulla base dei criteri di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5, i comuni applicano i seguenti coefficienti di moltiplicazione:

a) 0,80 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;

b) 1,20 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;

c) 1,50 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati;

d) 2,00 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati.

L.R. 18/2019 art. 9 Comma 7:

7. Per gli interventi realizzati ***nell'ambito di programmi integrati di rigenerazione urbana ai sensi della [l.r. 21/2008](#)*** e per quelli realizzati ad esito di concorsi di progettazione ai sensi della l.r. 14/2008, i coefficienti di cui al comma 6 sono ***ridotti da un minimo dello 0,2 a un massimo dello 0,4*** secondo quanto sarà determinato da ogni singolo comune. Nelle more delle determinazioni comunali, le riduzioni si applicano nella misura minima.

Per quanto sopra si evince che il CSU minimo dovuto al comune è pari a:
 $50\% \times (1.20 - 0.20) = 50\%$ dell'aumento di valore << 56.59% previsto.

DETERMINAZIONE DEL CSU IN FAVORE DEL COMUNE DI BISCEGLIE

Nella determinazione si ipotizza che l'intera volumetria fondiaria pari a mc 78953,70 sia trasformata in superficie residenziale suddividendola per l'altezza di m 3,00 pertanto si avrebbe che la superficie residenziale equivalente è pari a:

$$\text{mc } 78953,70 / \text{m } 3 = \text{mq } 26317,90$$

Stesso metro sarà utilizzato per la determinazione delle superfici da cedere in favore del Comune di Bisceglie che esplicano una volumetria complessiva di circa 7910 mc, pertanto si ha che la superficie residenziale equivalente è pari a:

$$\text{mc } 7910 / \text{m}^3 = \text{mq } 2636,66$$

dall'analisi tabellare, avendo ipotizzato il prezzo di mercato delle residenze pari al valore medio OMI della zona ovvero € 2000,00/mq e il valore iniziale del suolo pari al valore individuato dal Comune di Bisceglie ai fini IMU ovvero € 58,63/mq si ha che

LEGGE REGIONALE 30 aprile 2019, n. 18 "Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse". https://burp.regione.puglia.it/documents/2013/5/1299059/R_18_2019.pdf/4a853c25-7978-4d44-29bf-59cd137e2b8e?version=1.0&r=1623049710251									
Valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento									
VT1	VM1	VM1.1	VM1.2	CT1	CT1.1	CT1.2	CT1.3	CT1.4	
valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento	valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile	Prezzo di mercato al mq	Superficie in mq	costo di trasformazione	costo di costruzione del fabbricato fissato dal comune in relazione alle diverse tipologie di intervento;	costo relativo ai contributi di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001;	costo relativo alle spese tecniche, che è fissato nella misura massima del 10 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura	onere complessivo, che è fissato nella misura massima del 20 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura	
VT1 = VM1 - CT € 13.214.100,43	VM1.1 x VM1.2 € 62.635.333,33	€ 2.000,00	26317,66667	CT1.1 + CT1.2 + CT1.3 + CT1.4 € 39.421.232,90	€ 28.502.033,00	€ 2.368.590,00	€ 2.850.203,30	€ 5.700.406,60	
Valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente									
VT0	VM0	VM0.1	VM0.2	CT0	CT0.1	CT0.2	CT0.3	CT0.4	
valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente	valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente)	Prezzo di mercato al mq	Superficie in mq	costo di trasformazione	costo di costruzione del fabbricato fissato dal comune in relazione alle diverse tipologie di intervento;	costo relativo ai contributi di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001;	costo relativo alle spese tecniche, che è fissato nella misura massima del 10 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura	onere complessivo, che è fissato nella misura massima del 20 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura	
VT0 = VM0 - CT0 € 2.204.312,11	VM0.1 x VM0.2 € 2.204.312,11	€ 58,63	37597	CT0.1 + CT0.2 + CT0.3 + CT0.4 € 0,00	€ 0,00				
Maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile									
VT1 - VT0									
maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile									
VT1 - VT0 € 11.009.788,32									
CALCOLO CSU									
CALCOLO CSU	CSU (base)	CSU (base) - FORMULA	Valore monetizzazione	Coefficiente	Riduzione Coefficiente	CSU			
tipologia di intervento	contributo straordinario di urbanizzazione (base)	contributo straordinario di urbanizzazione (base)	Solo caso b)	Vedi Nota 1	Vedi Nota 2	contributo straordinario di urbanizzazione			
a) preveda variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area;	comma 2, lettera a) 50 per cento del maggior valore generato dalla Variante	CSU = 50% (VT1 - VT0)		1,2	0,2	€ 5.504.894,16			
b) preveda variante urbanistica con una diversa destinazione di aree destinate a servizi;	comma 2, lettera b) 50% della differenza tra il valore finale di trasformazione dell'immobile generato dalla nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal comune nel D.m.c. comma 2, lettera c).	CSU = 50% [(VT1 - CT1) - valore monetizzazione] - ERRORE Dovrebbe essere: 50% [VT1 - valore monetizzazione]		1,2	0,2				
c) preveda una diversa destinazione urbanistica dell'area senza edificazione;	comma 2, lettera c) CSU = 50% della differenza tra il valore di mercato dell'area calcolato secondo la nuova destinazione urbanistica e quello calcolato secondo la destinazione previgente	CSU = 50% (VM1 - VM0);		1,2	0,2				
d) modifichi esclusivamente parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di Destinazione;	comma 2, lettera d) CSU = 50% della differenza tra il valore di mercato della porzione dell'immobile che ha beneficiato della deroga e il relativo costo di costruzione e il valore di monetizzazione fissato dal comune nel D.m.c. comma 2, lettera c).	CSU = 50% (VM - CT);		1,2	0,2				
e) preveda un mero cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti senza incremento di volumetria/superficie.	comma 2, lettera e) CSU = 50% della differenza tra il valore di mercato dell'immobile calcolato secondo la nuova destinazione d'uso e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula:	CSU = 50% (VM1 - VM0)		1,2	0,2				
NOTA 1 Al valore del CSU i comuni applicano i seguenti coefficienti di Moltiplicazione: a) 0,80 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati; b) 1,20 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati; c) 1,50 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati; d) 2,00 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati.									
NOTA 2 Per gli interventi realizzati nell'ambito di programmi integrati di rigenerazione urbana ai sensi della l. 21/2008 e per quelli realizzati ad esito di concorsi di progettazione ai sensi della l. 14/2008, i coefficienti di cui al comma 6 sono ridotti da un minimo dello 0,2 a un massimo dello 0,4 secondo quanto sarà determinato da ogni singolo comune. Nelle more delle determinazioni comunali, le riduzioni si applicano nella misura minima.									

Il valore della CSU minimo da dare in favore del Comune di Bisceglie è pari a € 5'504'894,16 ovvero il 50% dell'aumento di valore;

In controvalore il comune di Bisceglie otterrà:

1. una superficie residenziale equivalente di mq 2636.66 per un valore pari a: € 5'273'320,00;
2. un'opera pubblica consistente nel bacino di laminazione del valore di € 1'445'400,00;

quindi il CSU in favore del Comune è pari a € 6'718'720,00 pari a circa il 61%.

A tale valore andrebbe aggiunto il beneficio derivante dalla gestione degli ulteriori alloggi ERS per 8 anni con patto di futura vendita.

Belpiostru Danica





Comune di Bisceglie

v. Trento, 8

Bisceglie(BT)

080.3950111

protocollogenerale@cert.comune.bisceglie.bt.it

www.comune.bisceglie.bt.it

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_a883 - - 1 - 2023-12-12 - 0066537

BISCEGLIE

Codice Amministrazione: **c_a883**

Numero di Protocollo: **0066537**

Data del Protocollo: **martedì 12 dicembre 2023**

Classificazione: **Non specificata.**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE
DELL'APPENNINO MERIDIONALE - 04/12/2023 - 0034513**

Note:

MITTENTE:

AUTORITÀ DI BACINO



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.dsbzta.appenninomeridionale.it - PEC: protocollo@pec.dsbzta.appenninomeridionale.it

TITOLARIO 2.1

COMUNE DI BISCEGLIE

PEC: urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bs.it

OGGETTO Comune di Bisceglie (BT): "Progetto di mitigazione della pericolosità idraulica e modifica della perimetrazione dei vincoli PAI vigenti, ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI relativamente alle aree ubicate in Bisceglie tra Via Padre Kolbe tipizzate dal PRG quali aree a standard ed indicate con le maglie nn. 103 e 105 di PRG.
Richiedente: Tridente Domenico - Rapp. Legale della Soc. "EFFETI S.r.l."
Trasmissione documentazione per modifica perimetrazione PAI - art. 24 e 25 NTA."

[RB080-23] - rif. vs nota prot. n. 0052592 del 10/11/2023 | prot. AdR n. 28443 e n. 28447 del 18/11/2023
rif. Vs nota prot. N. 62968 del 30/11/2023 | prot. AdR n. 33365 del 23/11/2023

In riscontro alla nota indicata in oggetto, con la quale odesto Ufficio Comunale invita questa Autorità di Bacino Distrettuale ad avviare l'iter di modifica della vigente perimetrazione relativa all'Assetto Idraulico del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ai sensi degli artt. 24 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), a seguito della proposta di realizzazione degli interventi presentati dal soggetto attuatore nel progetto riportato in epigrafe in un'area localizzata nei pressi di via Kolbe nel territorio comunale di Bisceglie, si comunica quanto segue.

L'istanza presentata è volta contestualmente all'acquisizione del parere di compatibilità al PAI sull'esecuzione di interventi e alla conseguente modifica di perimetrazione, ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI.

Al riguardo occorre chiarire e precisare che la trasmissione della documentazione tecnica inerente alle opere presentate in fase di progettazione non costituisce presupposto utile all'avvio dell'iter procedurale di modifica al PAI, poiché l'inoltro dell'istanza è subordinato alla successiva fase di realizzazione delle opere stesse, corredata dal certificato di collaudo Tecnico Amministrativo delle opere o dal certificato di regolare esecuzione ed adeguata relazione del RUP riguardo l'ottemperanza di eventuali condizioni espresse nella fase di espressione del parere di compatibilità al PAI del progetto presentato. Pertanto, questa Autorità non può accogliere la presente istanza formulata ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI, per mancanza dei requisiti negli stessi indicati.

Tuttavia, dall'esame dell'insieme degli elaborati tecnici trasmessi a corredo della sopraindicata istanza, si rileva che il progetto in oggetto prevede la realizzazione di opere di mitigazione della pericolosità idraulica attraverso il miglioramento generale della qualità ambientale dei luoghi e la realizzazione di interventi di sistemazione idraulica. Nello specifico, dalla lettura dell'elaborato denominato "Relazione tecnico illustrativa", si evince che gli interventi sono articolati in:

- demolizione delle strutture di elevazione in c.a. e lo svellimento della distesa di cemento che copre il fondo dell'area depressa rendendola del tutto permeabile;
- realizzazione di un canale grigliato in calcestruzzo da realizzare in opera, dimensionato in modo da collettare le acque meteoriche della piena bicentenaria che, in corrispondenza dell'ingresso nella vasca, raggiunge il posto da portata pari a $Q=3,70$ mc/s. Il canale presenterà una pendenza costante del 2.0% largo 0.80 m, con un'altezza variabile tra 0.40 m e 1.00 m fino a raggiungere l'imbocco della rampa esistente che convoglierà le acque della depressione;



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettappenninomeridionale.it - PEC: protocollo@pec.distrettappenninomeridionale.it

- realizzazione di un dosso in materiale bituminoso largo 1,20 m e alto 0,07 m, avente una lunghezza pari a quella della sezione stradale, per consentire il rallentamento delle acque che scorrono lungo la strada verso valle, nel canale grigliato.

Si apprende che le opere previste, secondo le indicazioni delle N.T.A. del vigente P.R.G., non risultano in contrasto con le previsioni di piano.

Il presente progetto è corredato dall'elaborato denominato "*Relazione Generale*" per verificare le reali aree a diversa pericolosità idraulica nell'area tra via Padre Massimiliano Kolbe (ad ovest) e via S. Maiellano (a nord), al confine sud del centro urbano di Bisceglie e valutare la compatibilità delle stesse ai sensi delle NTA del PAI. L'elaborato suddetto contiene i risultati di un'analisi idrologica per la stima degli idrogrammi di piena dei bacini idrografici afferenti alla sezione di chiusura in corrispondenza del sito di interesse, per i diversi tempi di ritorno, secondo una metodologia di calcolo in linea con le indicazioni di questa Autorità e un'analisi idraulica degli interventi proposti, attraverso l'implementazione di un modello numerico di propagazione delle piene utilizzando come input le portate di picco stimate da questa Autorità, a schema bidimensionale (Flo2D), nella configurazione ante e post-intervento, della cui rappresentazione geometrica questa Autorità prende atto quale esclusivo livello informativo. Tuttavia, il progetto è privo di riferimenti alle attività manutentive da svolgersi costantemente, dell'individuazione del soggetto deputato allo svolgimento di dette attività e alle modalità con le quali le stesse vanno svolte. Detto aspetto risulta un elemento indispensabile al fine di mantenere ottimale l'efficienza idraulica delle opere progettate.

Per quanto sopra esposto, questa Autorità di Bacino Distrettuale valuta positivamente l'intento della suddetta Amministrazione Comunale di recuperare la funzionalità dell'area di intervento, mediante il raggiungimento degli obiettivi comuni di mitigazione del rischio idraulico associato, incrementando l'approfondimento del quadro conoscitivo dell'area di studio attraverso l'analisi idraulica dello stato post-operam. Questa Autorità, inoltre, in riferimento agli interventi indicati nella proposta progettuale presentata da codesta Amministrazione comunale, al fine di ottimizzare i tempi del relativo iter autorizzativo, esprime parere di compatibilità idraulica al PAI condizionato alla redazione di un piano delle attività manutentive da svolgersi costantemente, dell'individuazione del soggetto deputato allo svolgimento di dette attività e alla modalità con le quali le stesse vanno svolte.

La conseguente richiesta di modifica di perimetrazione del PAI - Assetto idraulico dovrà essere avviata con nuova istanza da parte di codesta Amministrazione comunale, corredata da una mappa rappresentativa della nuova proposta di perimetrazione, dai files del modello di calcolo nelle condizioni post-operam, dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, da una relazione del RUP di ottemperanza alle condizioni di cui alla presente nota.

Il Dirigente Tecnico
dott. *Enrico Capasso*

Il Segretario Generale
dott.ssa *Vera Corbelli*

Referente:
ing. *Rocco Bonelli*
(47133)

Estimatore:
ing. *Maria Scudato*



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.dsbz.it; appenninomeridionale.it - PEC: protocollo@pec.dsbz.it; appenninomeridionale.it

TITOLO 2.1

COMUNE DI BISCEGLIE

PEC: urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bs.it

OGGETTO Comune di Bisceglie (BT): "Progetto di mitigazione della pericolosità idraulica e modifica della perimetrazione dei vincoli PAI vigenti, ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI relativamente alle aree ubicate in Bisceglie tra Via Padre Kolbe tipizzate dal PRG quali aree a standard ed indicate con le maglie nn. 103 e 105 di PRG.
Richiedente: Tridente Domenico - Rapp. Legale della Soc. "EFFETI S.r.l."
Trasmissione documentazione per modifica perimetrazione PAI - art. 24 e 25 NTA."

[RB080-23] - rif. vs nota prot. n. 0052592 del 10/11/2023 | prot. AdR n. 28443 e n. 28447 del 18/11/2023
rif. Vs nota prot. N. 62968 del 30/11/2023 | prot. AdR n. 33365 del 23/11/2023

In riscontro alla nota indicata in oggetto, con la quale odesto Ufficio Comunale invita questa Autorità di Bacino Distrettuale ad avviare l'iter di modifica della vigente perimetrazione relativa all'Assetto Idraulico del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ai sensi degli artt. 24 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), a seguito della proposta di realizzazione degli interventi presentati dal soggetto attuatore nel progetto riportato in epigrafe in un'area localizzata nei pressi di via Kolbe nel territorio comunale di Bisceglie, si comunica quanto segue.

L'istanza presentata è volta contestualmente all'acquisizione del parere di compatibilità al PAI sull'esecuzione di interventi e alla conseguente modifica di perimetrazione, ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI.

Al riguardo occorre chiarire e precisare che la trasmissione della documentazione tecnica inerente alle opere presentate in fase di progettazione non costituisce presupposto utile all'avvio dell'iter procedurale di modifica al PAI, poiché l'inoltro dell'istanza è subordinato alla successiva fase di realizzazione delle opere stesse, corredata dal certificato di collaudo Tecnico Amministrativo delle opere o dal certificato di regolare esecuzione ed adeguata relazione del RUP riguardo l'ottemperanza di eventuali condizioni espresse nella fase di espressione del parere di compatibilità al PAI del progetto presentato. Pertanto, questa Autorità non può accogliere la presente istanza formulata ai sensi degli artt. 24 e 25 delle NTA del PAI, per mancanza dei requisiti negli stessi indicati.

Tuttavia, dall'esame dell'insieme degli elaborati tecnici trasmessi a corredo della sopraindicata istanza, si rileva che il progetto in oggetto prevede la realizzazione di opere di mitigazione della pericolosità idraulica attraverso il miglioramento generale della qualità ambientale dei luoghi e la realizzazione di interventi di sistemazione idraulica. Nello specifico, dalla lettura dell'elaborato denominato "Relazione tecnico illustrativa", si evince che gli interventi sono articolati in:

- demolizione delle strutture di elevazione in c.a. e lo svellimento della distesa di cemento che copre il fondo dell'area depressa rendendola del tutto permeabile;
- realizzazione di un canale grigliato in calcestruzzo da realizzare in opera, dimensionato in modo da collettare le acque meteoriche della piena bicentenaria che, in corrispondenza dell'ingresso nella vasca, raggiunge il posto da portata pari a $Q=3,70$ mc/s. Il canale presenterà una pendenza costante del 2.0% largo 0.80 m, con un'altezza variabile tra 0.40 m e 1.00 m fino a raggiungere l'imbocco della rampa esistente che convoglierà le acque della depressione;



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettappenninomeridionale.it - PEC: protocollo@pec.distrettappenninomeridionale.it

- realizzazione di un dosso in materiale bituminoso largo 1,20 m e alto 0,07 m, avente una lunghezza pari a quella della sezione stradale, per consentire il rallentamento delle acque che scorrono lungo la strada verso valle, nel canale grigliato.

Si apprende che le opere previste, secondo le indicazioni delle N.T.A. del vigente P.R.G., non risultano in contrasto con le previsioni di piano.

Il presente progetto è corredato dall'elaborato denominato "Relazione Generale" per verificare le reali aree a diversa pericolosità idraulica nell'area tra via Padre Massimiliano Kolbe (ad ovest) e via S. Maiellano (a nord), al confine sud del centro urbano di Bisceglie e valutare la compatibilità delle stesse ai sensi delle NTA del PAI. L'elaborato suddetto contiene i risultati di un'analisi idrologica per la stima degli idrogrammi di piena dei bacini idrografici afferenti alla sezione di chiusura in corrispondenza del sito di interesse, per i diversi tempi di ritorno, secondo una metodologia di calcolo in linea con le indicazioni di questa Autorità e un'analisi idraulica degli interventi proposti, attraverso l'implementazione di un modello numerico di propagazione delle piene utilizzando come input le portate di picco stimate da questa Autorità, a schema bidimensionale (Flo2D), nella configurazione ante e post-intervento, della cui rappresentazione geometrica questa Autorità prende atto quale esclusivo livello informativo. Tuttavia, il progetto è privo di riferimenti alle attività manutentive da svolgersi costantemente, dell'individuazione del soggetto deputato allo svolgimento di dette attività e alle modalità con le quali le stesse vanno svolte. Detto aspetto risulta un elemento indispensabile al fine di mantenere ottimale l'efficienza idraulica delle opere progettate.

Per quanto sopra esposto, questa Autorità di Bacino Distrettuale valuta positivamente l'intento della suddetta Amministrazione Comunale di recuperare la funzionalità dell'area di intervento, mediante il raggiungimento degli obiettivi comuni di mitigazione del rischio idraulico associato, incrementando l'approfondimento del quadro conoscitivo dell'area di studio attraverso l'analisi idraulica dello stato post-operam. Questa Autorità, inoltre, in riferimento agli interventi indicati nella proposta progettuale presentata da codesta Amministrazione comunale, al fine di ottimizzare i tempi del relativo iter autorizzativo, esprime parere di compatibilità idraulica al PAI condizionato alla redazione di un piano delle attività manutentive da svolgersi costantemente, dell'individuazione del soggetto deputato allo svolgimento di dette attività e alla modalità con le quali le stesse vanno svolte.

La conseguente richiesta di modifica di perimetrazione del PAI - Assetto idraulico dovrà essere avviata con nuova istanza da parte di codesta Amministrazione comunale, corredata da una mappa rappresentativa della nuova proposta di perimetrazione, dai files del modello di calcolo nelle condizioni post-operam, dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, da una relazione del RUP di ottemperanza alle condizioni di cui alla presente nota.

Il Dirigente Tecnico
dott. geol. *Gennaro Capasso*

Il Segretario Generale
dott. ssa geol. *Vera Corbelli*

Riferimento:
ing. *Rocco Bonelli*
[47133]

Esaminato:
ing. *Maria Scianà*

R

MJ

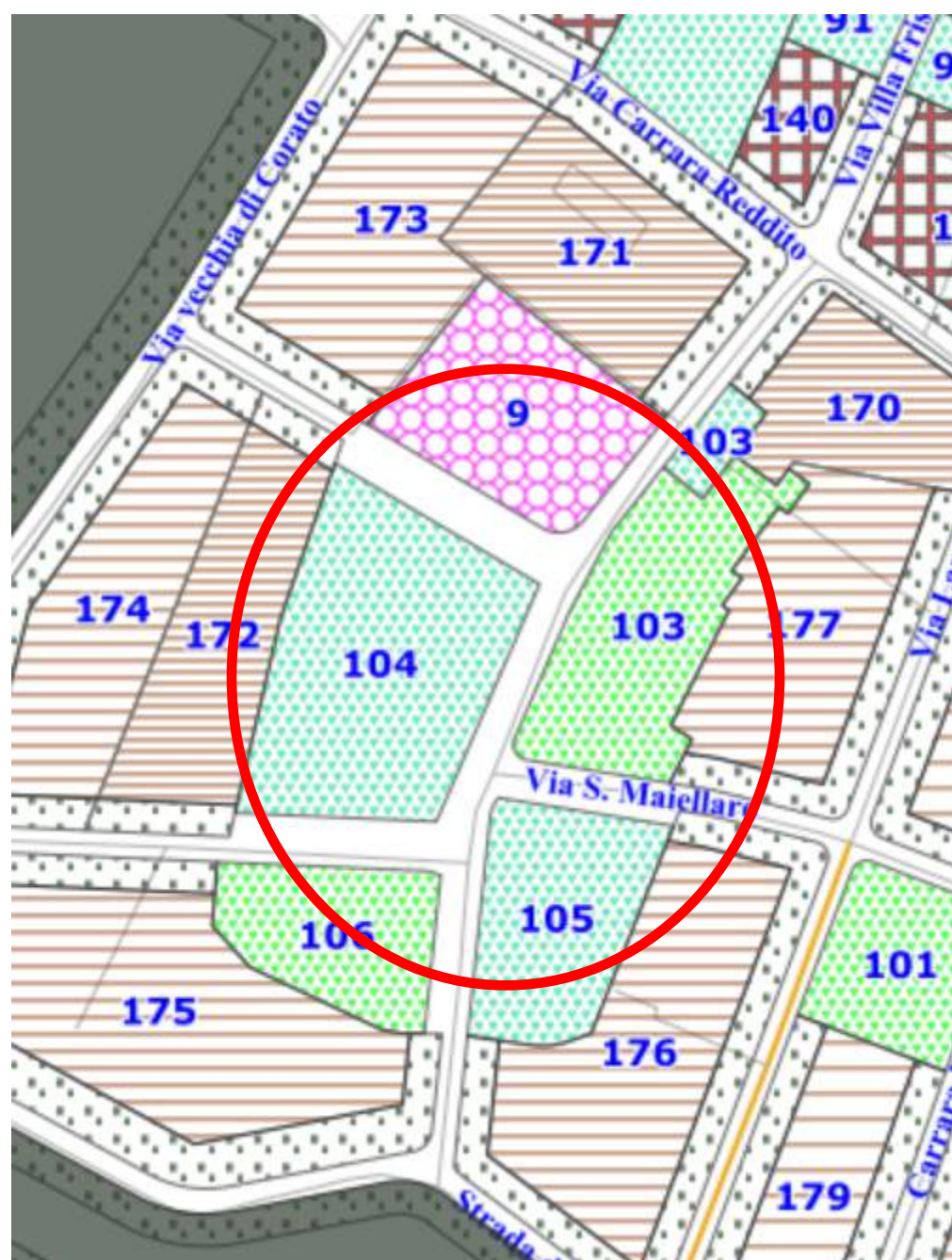
COMUNE DI BISCEGLIE (BT): "PROGETTO DI MITIGAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA E MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DEI VINCOLI PAI VIGENTI, AI SENSI DEGLI ARTI. 2-1 E 25 DELLE NTA DEL PAI RELATIVAMENTE ALLE AREE UBICATE IN BISCEGLIE TRA VIA PADRE KOLBE TIPIZZATE DAL PRG QUALI AREE A STANDARD ED INDICATE CON LE MAGLIE NN. 103 E 105 DI P RG. RICHIEDENTE: TRIDENTE DOMENICO - RAPP. LEGALE DELLA SOC. "EFFETI S.R.L." TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE PER MODIFICA PERIMETRAZIONE PAI - ART. 24 E 25 NTA." [RB080-23] - RIF. VS NOTA PROT N. 0053592 DEL 10/ 11/2023 1 PROT. ADB N. 28443 E N. 28447 DEL 10/11 /2023 RIFVS NOTA PROT. N. 62968 DEL 20/11 /2023 I PROT. ADB N. 33365 DEL 23/ 11 /2023



All. "1"



A horizontal number line with tick marks at 0, 20, 40, 60, and 80m.



STRALCIO DI PRG



STRALCIO DEL PUG

Repertorio n. 21581

Raccolta n.16444

ATTO COSTITUTIVO DEL CONSORZIO URBANISTICO "PADRE KOLBE"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno nove del mese di agosto,
- 9 agosto 2024 -

**Registrato a Bari
il 9 agosto 2024
al n. 37042/1T**

in Bisceglie, nel mio studio secondario alla via Montello n.5.
Innanzi a me dottor Pasquale de Candia, Notaio in Molfetta,
con studio al Corso Margherita di Savoia n.87, iscritto nel
Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani,
si costituiscono

"EDILIZIA & RESTAURI S.R.L.", società di nazionalità italiana,
con sede in Bisceglie alla via Sant'Andrea n. 263, capitale
sociale Euro cinquantamila (€ 50.000,00), interamente versato,
codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Impre-
se presso la Camera di Commercio di Bari: 06591620726, iscrit-
ta al numero BA 496897 del Repertorio Economico Amministrati-
vo, in persona dell'amministratore unico e legale rappresen-
tante signor PALMIERI Vitantonio, nato a Corato il 22 ottobre
1948 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, al
presente atto legittimato in virtù dei poteri che gli derivano
dal vigente statuto della società;

"EFFETI S.R.L.", società di nazionalità italiana, con sede in
Valenzano alla via Caracciolo n.6, capitale sociale Euro die-
cimila(€ 10.000,00), interamente versato, codice fiscale e nu-
mero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera
di Commercio di Bari: 07000890728, iscritta al numero BA
524697 del Repertorio Economico Amministrativo, in persona
dell'amministratore unico e legale rappresentante dottor
BELGIOVINE Damiano, nato a Bari il giorno 11 dicembre 1951 e
domiciliato per la carica presso la sede sociale, al presente
atto legittimato in virtù dei poteri che gli derivano dal vi-
gente statuto della società;

COSMAI Carlo, nato a Bisceglie il 17 aprile 1948 ed ivi resi-
dente alla via dell'Industria n. 7, codice fiscale:CSM CRL
48D17 A883I;

DE VINCENZO Maria, nata a Bisceglie il 21 novembre 1952 ed ivi
residente alla via dell'Industria n. 7, codice fiscale: DVN
MRA 52S61 A883F;

COSMAI Giuseppe, nato a Bisceglie il giorno 1 maggio 1949 e
domiciliato in Bisceglie alla via dottor Sergio Cosmai n.71,
codice fiscale: CSM GPP 49E01 A883W;

COSMAI Sergio, nato a Bisceglie il 25 marzo 1957 e domiciliato
in Bisceglie alla via Padre Kolbe n.13, codice fiscale: CSM
SRG 57C25 A883R;

DI PINTO Giulio, nato a Bisceglie il 10 dicembre 1954 ed ivi
residente alla via Sant'Andrea n.395, codice fiscale: DPN GLI
54T10 A883X;

DI PINTO Mauro, nato a Bisceglie il 12 giugno 1948 ed ivi re-
sidente alla via Vittorio Veneto n.1, codice fiscale:DPN MRA
48H12 A883G.

I medesimi, della cui identità personale, qualità e poteri di firma io Notaio sono certo, mi richiedono per quest'atto al quale

PREMETTONO:

-- che il Comune di Bisceglie è dotato di Piano Regolatore Generale approvato in via definitiva con delibera della Giunta Regionale n.483/77 del 28 dicembre 1977, pubblicato sul BURP n.96 del 2 marzo 1977 (gli atti del Piano sono stati pubblicati all'Albo Pretorio e dell'avvenuto deposito degli stessi ne è stata data notizia presso la segreteria comunale a mezzo avviso sul F.A.L. della Provincia di Bari n.67 del 20 agosto 1977);

-- che, con delibera di Consiglio Comunale in data 24 maggio 2010, il Comune di Bisceglie ha approvato il "Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana" (DPRU);

-- che, con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 12 gennaio 2023, il Comune di Bisceglie ha adottato il "Piano Urbanistico Generale" (PUG) che ha confermato le previsioni del "Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana" (DPRU);

-- che i comparenti dichiarano di essere titolari dei suoli in seguito descritti, formanti (con altri) parte di aree aventi come asse via Padre Kolbe, destinate a standard urbanistico, di cui si vuole proporre la ritipizzazione;

-- che dette aree (degli intervenuti e non) evidenziate con colore grigio chiaro nella planimetria che si allega sotto la **lettera "A"** sono estese circa metri quadrati quarantaduemila centotrentaquattro (mq.42.134), di cui metri quadrati trentasettemila cinquecentonovantasette (mq.37.597) di proprietà dei privati da ritipizzare e metri quadrati quattromilacinquecentotrentasette (mq. 4.537) di proprietà del Comune di Bisceglie, destinate a standard e che non saranno ritipizzate, ma solo dislocate diversamente al fine di migliorarne la fruibilità;

-- che la società EDILIZIA & RESTAURI S.R.L. è proprietaria del suolo sito in Bisceglie alla via Maiellaro, della consistenza catastale di metri quadrati cinquecentoottantasei (mq.586), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie in catasto al **foglio 19, particella 744**, metri quadrati cinquecentoottantasei (mq.586);

-- che la società EFFETI S.R.L. è proprietaria del suolo sito in Bisceglie alla via padre Kolbe, della consistenza catastale di metri quadrati dodicimilasettantadue (mq.12.072), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al **foglio 19, particelle:**

- . **331**, metri quadrati milleottantadue (mq.1.082);
- . **334**, metri quadrati duecentosettantatre (mq.273);
- . **321**, metri quadrati milleduecentosettantacinque (mq.1.275);
- . **255**, metri quadrati quattromila quattrocentosettantaquattro (mq.4.474);
- . **263**, metri quadrati tremilaquattrocentosettantatre

(mq.3.473);

. **319**, metri quadrati millequattrocentonovantacinque (mq.1.495);

-- che i signori COSMAI Carlo e De Vincenzo Maria, per la quota indivisa complessivamente pari a due sesti (2/6), il signor COSMAI Giuseppe per la quota indivisa pari a due sesti (2/6) e il signor COSMAI Sergio per la quota indivisa pari a due sesti (2/6), sono comproprietari del suolo sito in Bisceglie alla via Padre Kolbe, della consistenza catastale di metri quadrati dodicimilanovecentootto (mq. 12.908) distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al **foglio 10, particelle:**

. **328**, metri quadrati novemilaottocentootto (mq.9.808);

. **528**, metri quadrati duemilasettecentocinquanta (mq. 2.750);

. **533**, metri quadrati trecentocinquanta (mq.350);

-- che il signor DI PINTO Mauro è proprietario del suolo sito in Bisceglie alla via Padre Kolbe, della consistenza catastale di metri quadrati settecentosessantadue (mq.762), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al **foglio 10, particelle:**

. **2697**, metri quadrati centonovantaquattro (mq.194);

. **2699**, metri quadrati cinquecentosessantotto (mq.568);

-- che il signor DI PINTO Giulio è proprietario del suolo sito in Bisceglie alla via Padre Kolbe, della consistenza catastale di metri quadrati settecentosessantadue (mq.762), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al **foglio 10, particelle:**

. **2696**, metri quadrati centoottantadue (mq.182);

. **2698**, metri quadrati cinquecentoottanta (mq.580);

-- che i comparenti, secondo la "Tabella ripartizione utili ed oneri" che si allega al presente atto sotto la **lettera "B"** (che comprende anche le misure e le consistenze di competenza dei soggetti non aderenti al Consorzio) rappresentano oltre il cinquantuno per cento (51%) dell'intero Comparto di cui in premessa, calcolato secondo le superfici catastali ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 20/2001;

- che il suddetto comparto rappresenta un'unità fabbricabile con speciali modalità di costruzione e adattamento e, pertanto, i comparenti, al fine mettere in atto le azioni necessarie per ritipizzare le aree suddette ai sensi delle leggi della Regione Puglia numero 12/2008 e numero 18/2019, intendono costituire, ai sensi dell'art.870 c.c., dell'art 15 della L.R. n. 6 del 12 febbraio 1979 nonché dell'articolo 16 della L.R. n. 20/2001, dell'articolo 27, quinto comma, della legge 1 agosto 2002 n. 166 e successive modificazioni ed integrazioni, e dell'articolo 37 L.R. 22/2006 (e successivi interventi legislativi), un Consorzio Urbanistico.

Premesso quanto innanzi, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

CONSENSO E DENOMINAZIONE

E' costituita tra le società "EDILIZIA & RESTAURI S.R.L." e "EFFETI S.R.L." ed i signori COSMAI Carlo, DE VINCENZO Maria, COSMAI Giuseppe, COSMAI Sergio, DI PINTO Giulio e DI PINTO Mauro un Consorzio urbanistico denominato **"CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE"**, regolato dal presente atto e dallo statuto che si allega sotto la **lettera "C"**.

SEDE

Il Consorzio ha sede in Bisceglie alla via Piave n.7.

DURATA

La durata del Consorzio è fissata al 31 dicembre 2044, salvo proroga oppure anticipato scioglimento.

FINALITA'

Il "Consorzio Urbanistico PADRE KOLBE" è senza finalità di lucro ed ha lo scopo di:

a) promuovere la ritipizzazione delle aree ai sensi della L.R. 12/2008, L.R. 18/2019 attenendosi il più possibile alle previsioni urbanistiche proposte dal DPRU (Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana) approvato in Consiglio Comunale il 24 maggio 2010, del PUG adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 12 gennaio 2023 e dei nuovi interventi legislativi;

b) porre in essere ogni e qualsiasi iniziativa tesa a garantire l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti nel comparto urbanistico di che trattasi e, inoltre, tutte quelle opere comunque riconducibili alla predetta edificazione e che non siano eseguibili in maniera autonoma dal singolo proprietario;

c) assicurare l'equa distribuzione (c.d.perequazione) di tutti gli eventuali utili ed oneri, ivi compresa l'indennità d'esproprio nonché la ripartizione dei volumi edificabili privati, sia residenziali che non residenziali, determinando i criteri di ripartizione, ubicazione e attribuzione;

c1) rideterminare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), attraverso quanto previsto dalla L.R. 12/2008 ed in armonia con quanto previsto dalla L.R. 18/2019;

d) assicurare la volumetria privata ai consorziati proprietari dei suoli totalmente o parzialmente ricadenti su aree destinate a standard urbanistici, a strade, servizi collettivi, attrezzature pubbliche e di interesse generale in attuazione di quanto previsto dalla normativa urbanistica;

e) favorire, facilitare e, ove necessario, imporre e/o stabilire gli eventuali scambi di suoli nonché le cessioni o le permutate delle volumetrie residue e/o necessarie per attuare il conseguente piano di riparto tra i consorziati;

f) avviare le procedure di esproprio a proprio favore, nei termini e con le modalità della legge n.166/2002, art. 27 comma V e dall'art. 37 della L.R. n.22/2006, nei confronti dei proprietari degli immobili non aderenti al Consorzio e/o che non abbiano sottoscritto la convenzione del piano attuativo

con il Comune di Bisceglie;

g) acquisire immobili e/o cubature da proprietari non aderenti;

h) coordinare la disciplina urbanistica con la regolamentazione del regime di proprietà in coerenza al soddisfacimento dell'interesse pubblico per l'attuazione delle scelte di pianificazione del territorio;

i) gestire, direttamente o per delega, gli spazi e i servizi che non risulteranno di pertinenza dei singoli fabbricati.

l) coordinare ogni altra iniziativa idonea al raggiungimento degli scopi statuari.

Oltre quanto previsto dall'articolo 5 dello Statuto.

MANDATO

Al fine di favorire la piena realizzazione agli scopi consorziali, i consorziati conferiscono specifico mandato al Consorzio e, per esso, all'organo amministrativo affinché, in nome e per conto dei consorziati medesimi ed in concorso con ogni altro eventuale avente diritto, concluda con il Comune di Bisceglie e con ogni altra autorità o Ente, pubblico o privato, qualsiasi convenzione, atto o contratto finalizzato alla realizzazione della lottizzazione in oggetto.

Pertanto, il Consorzio, in nome e conto dei consorziati, potrà:

- concludere convenzioni urbanistiche, assumendo ogni obbligo ed impegno nei confronti del Comune interessato, ivi compresi gli obblighi relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione, alla cessione di aree ed opere, alla presentazione di garanzie e quant'altro ritenuto del caso;

- concludere contratti di appalto per opere e servizi, per la realizzazione di opere di urbanizzazione, di impianti, infrastrutture, ecc., convenendone capitolati, corrispettivi, garanzie, termini, clausole arbitrali e, comunque, ogni patto e condizione senza eccezione alcuna;

- procedere a riscossioni o pagamenti, anche tramite operazioni bancarie, rilasciare quietanze, sollevare da ogni onere e responsabilità gli enti ed organi erogatori;

- provvedere ad ogni pratica amministrativa presso qualsiasi ente o organo pubblico o privato e così per richieste di concessioni o autorizzazioni per l'esecuzione delle opere rientranti nell'ambito del suo intervento;

- rappresentare in ogni caso gli interessi dei consorziati, sia nei confronti della pubblica amministrazione che di ogni ente pubblico o privato, potendo a tal fine intraprendere anche ogni azione giudiziaria o cautelare ritenuta del caso, nominando a tal fine anche avvocati o professionisti a rappresentarlo;

- dare incarichi professionali per consulenze, progettazioni, pareri, ecc., comunque connessi alla propria attività.

FONDO CONSORTILE

II fondo consortile è variabile ed è diviso in quote ciascuna

del valore di Euro zero virgola cinquanta (E. 0,50) per metro quadrato del suolo posseduto da ciascun consorziato.

Esso è stato sottoscritto dai soci in proporzione alla superficie catastale a ciascuno di essi spettante, come analiticamente individuata nel documento allegato al presente atto sotto la lettera "B".

Pertanto, il fondo consortile iniziale è di Euro tredicimila cinquecentoquarantacinque (E. 13.545,00).

ORGANO AMMINISTRATIVO

E' nominato il primo Consiglio di Amministrazione per la durata di tre anni in persona dei signori BELGIOVINE Damiano, PALMIERI Vitantonio e COSMAI Carlo.

Il signor BELGIOVINE Damiano è nominato Presidente.

Il signor PALMIERI Vitantonio è nominato Vice-Presidente.

Gli eletti intervenuti al presente atto, accettano la carica loro conferita e dichiarano che a proprio carico non sussistono cause di incompatibilità, ineleggibilità o decadenza.

ESERCIZI SOCIALI

Gli esercizi sociali si chiudono il trentuno dicembre di ogni anno; il primo esercizio sarà chiuso il trentuno dicembre due-milaventiquattro (31.12.2024).

PRECISAZIONI

I comparenti precisano e dichiarano che con il presente atto non si è attuato alcun trasferimento di suoli o di fabbricati e pertanto non vi è l'obbligo di allegare il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30, II comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, nè di rendere le dichiarazioni urbanistiche ai sensi della vigente normativa in materia.

SPESE

Le spese del presente atto e conseguenziali, per un ammontare di circa Euro tremila (E. 3.000,00) sono a carico del Consorzio.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato "A" e dell'allegato "B".

Richiesto ho redatto il presente atto del quale, unitamente all'allegato "C", ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo hanno approvato.

Scritto in parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno, occupa sei facciate intere e quanto della settimana fin qui di due fogli. Sottoscritto alle ore undici.

All'originale firmato: PALMIERI Vitantonio - BELGIOVINE Damiano - COSMAI Carlo - DE VINCENZO Maria - COSMAI Giuseppe - COSMAI Sergio - Giulio DI PINTO - Mauro DI PINTO - Pasquale de Candia Notaio, segue impronta sigillo notarile.

ALLEGATO "C" ALL'ATTO N.16444 DI RACCOLTA
STATUTO DEL CONSORZIO URBANISTICO "PADRE KOLBE"

Art. 1 COSTITUZIONE

E' costituito ai sensi dell'articolo 870 del Codice Civile, nonché dell'articolo 15 della L.R. n. 6 del 12 febbraio 1979 e nonché dell'articolo 16 della Legge Regionale n. 20/2001, dell'articolo 27, quinto comma, della legge 1 agosto 2002 n. 166 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'articolo 37 della Legge Regionale n. 22/2006 il Consorzio Urbanistico denominato "CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE".

1. Possono far parte del Consorzio tutti coloro che sono proprietari, comproprietari o vantano diritti di usufrutto o enfiteusi o diritti di edificazione sui suoli e/o immobili ricadenti nell'ambito del comparto di aree descritte nella planimetria allegata con il numero "1" e distinte in catasto al foglio 19 particelle 129, 331, 334, 321, 255, 263, 319, 744, 745, al foglio 10 particelle 1859, 1860, 2611, 2611, 808, 328, 528, 533, 1353, 2696, 2697, 2698 e 2699;

Ai proprietari possono subentrare nel Consorzio i loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, purché opponibile a terzi.

ART. 2 DURATA

Il Consorzio avrà durata fino al 31 dicembre 2044 e potrà essere prorogato o anticipatamente sciolto con delibera dell'Assemblea dei Consorziati.

La delibera di scioglimento anticipato dovrà essere presa all'unanimità.

La proroga della durata potrà essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza semplice.

Per lo scioglimento si applicano le norme di cui agli articoli 2274 e seguenti codice civile.

ART. 3 SEDE

La sede del Consorzio è in Bisceglie. Ai soli fini dell'iscrizione dell'atto costitutivo nel Registro delle Imprese, i consorziati dichiarano che l'attuale indirizzo del consorzio è fissato alla via Piave n. 7

ART. 4 PUBBLICITA'

Il Presidente del Consorzio informerà il Sindaco del Comune di Bisceglie dell'avvenuta costituzione del Consorzio a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento

ART. 5 FINALITA'

Il "Consorzio Urbanistico PADRE KOLBE" è senza finalità di lucro ed ha lo scopo di:

a) promuovere la ritipizzazione delle aree ai sensi della L.R. 12/2008, L.R. 18/2019 attenendosi il più possibile alle previsioni urbanistiche proposte dal DPRU (Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana) approvato in Consiglio Comunale il 24 maggio 2010, del PUG adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 12 gennaio 2023 e dei nuovi interventi legislativi;

b) porre in essere ogni e qualsiasi iniziativa tesa a garantire l'utilizzazione edificatoria dei suoli ricadenti nel comparto urbanistico di che trattasi e, inoltre, tutte quelle opere comunque riconducibili alla predetta edificazione e che non siano eseguibili in maniera autonoma dal singolo proprietario;

c) assicurare l'equa distribuzione (c.d.perequazione) di tutti gli eventuali utili ed oneri, ivi compresa l'indennità d'esproprio nonché la ripartizione dei volumi edificabili privati, sia residenziali che non residenziali, determinando i criteri di ripartizione, ubicazione e attribuzione;

c1) rideterminare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), attraverso quanto previsto dalla L.R. 12/2008 ed in armonia con quanto previsto dalla L.R. 18/2019;

d) assicurare la volumetria privata ai consorziati proprietari dei suoli totalmente o parzialmente ricadenti su aree destinate a standard urbanistici, a strade, servizi collettivi, attrezzature pubbliche e di interesse generale in attuazione di quanto previsto dalla normativa urbanistica;

e) favorire, facilitare e, ove necessario, imporre e/o stabilire gli eventuali scambi di suoli nonché le cessioni o le permuthe delle volumetrie residue e/o necessarie per attuare il conseguente piano di riparto tra i consorziati;

f) avviare le procedure di esproprio a proprio favore, nei termini e con le modalità della legge n.166/2002, art. 27 comma V e dall'art. 37 della L.R. n.22/2006, nei confronti dei proprietari degli immobili non aderenti al Consorzio e/o che non abbiano sottoscritto la convenzione del piano attuativo con il Comune di Bisceglie;

g) acquisire immobili e/o cubature da proprietari non aderenti;

h) coordinare la disciplina urbanistica con la regolamentazione del regime di proprietà in coerenza al soddisfacimento dell'interesse pubblico per l'attuazione delle scelte di pianificazione del territorio;

i) gestire, direttamente o per delega, gli spazi e i servizi che non risulteranno di pertinenza dei singoli fabbricati.

l) coordinare ogni altra iniziativa idonea al raggiungimento degli scopi statutari.

II Consorzio, in via non prevalente e con l'esclusione delle attività riservate di cui alla legge n. 197/91, Decreti Legislativi n. 385/93 e n. 58/98 e, comunque, non nei confronti del pubblico, potrà compiere tutte le operazioni immobiliari, mobiliari e finanziarie necessarie o utili per il conseguimento dello scopo consortile.

A tal fine esso potrà: contrarre finanziamenti e mutui, concedere fidejussioni, prestare avalli e consentire iscrizioni ipotecarie sugli immobili consortili, prestare ogni garanzia reale e/o personale per obbligazioni proprie o di terzi.

RT. 6 CONSORZIATI

Possono essere ammessi a partecipare al Consorzio solo ed esclusivamente i proprietari, comproprietari, titolari di diritto di usufrutto o enfiteusi sui suoli e/o fabbricati inclusi nel comparto di cui all'art. 1.

Nel caso in cui un proprietario stipuli un atto di alienazione di diritti reali sul suolo con condizione sospensiva o con riserva di proprietà, tali atti non avranno nessuna rilevanza nei confronti del Consorzio fino all'avvenuta verifica della condizione sospensiva e allo scioglimento della riserva di proprietà.

Ai fini della titolarità del diritto a partecipare al Consorzio, nessun effetto produrranno i diritti acquisiti con scritture private a meno che non siano in firma autentica e trascritte alla competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Art. 7 AMMISSIONE NUOVI SOCI

Le domande di ammissione al Consorzio, successive alla sua costituzione, dovranno essere inoltrate per iscritto al Consiglio di Amministrazione, con l'indicazione dell'immobile (suolo o costruzione) del quale si ha la proprietà o su cui si possiedono dei diritti reali, e dovranno contenere una dichiarazione, attestante la conoscenza e l'accettazione preventiva delle norme statutarie, nonché quelle di eventuali regolamenti in atto e l'accettazione di ogni clausola in essa contenuti.

Alla domanda di ammissione andrà inoltre allegata copia autentica del titolo di proprietà e, nel caso in cui il richiedente l'ammissione non possieda tutti i diritti reali sul suolo, anche l'eventuale scrittura privata in firma autentica, e relativa nota di trascrizione, con la quale vengono definiti i diritti alienati.

Per i titolari di un diritto di edificazione dovrà essere allegata alla domanda copia autentica dell'atto che ha determinato il predetto diritto.

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di richiedere idonea documentazione attestante l'inesistenza delle clausole di esclusione di cui al successivo art. 8.

Il Consiglio di Amministrazione, previo esame dell'idoneità formale delle domande di ammissione rispetto alle clausole statutarie, dovrà provvedere all'accettazione o al rigetto delle stesse.

All'interessato sarà comunicato presso il domicilio indicato nella domanda a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, sia l'esito che le formalità da espletare.

La qualità di consorziato viene acquisita successivamente al versamento integrale delle quote di partecipazione come definitive al successivo art. 10 ed alla sottoscrizione degli atti pubblici necessari per aderire al Consorzio, da redigersi dal notaio indicato dal C.D.A. ma a cura e spese del richiedente.

Art. 8 CAUSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono cause di esclusione dal Consorzio la condanna

definitiva per i reati di cui agli articoli 416, 416 bis, 648 bis, codice penale o l'essere stato sottoposto a misure di prevenzione.

In danno dell'escluso saranno attivate dal Consorzio le procedure di esproprio previste dalle disposizioni di legge vigenti al tempo della deliberazione di esclusione.

Art. 9 OBBLIGHI E DOVERI DEL CONSORZIATO

Gli aderenti al Consorzio si obbligano:

- ad ufficializzare il vincolo di partecipazione al Consorzio, con l'obbligo di trascrizione dello stesso anche in ogni atto di trasferimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte degli immobili di loro proprietà inclusi nel comparto, nonché in ogni atto di trasferimento, a qualsiasi titolo, di diritti reali e/o di edificazione riguardanti i suddetti immobili;
- a comunicare al Consorzio, entro 15 giorni dalla stipula dell'atto, l'avvenuto trasferimento di cui al precedente punto indicando, nel contempo le generalità complete del soggetto a cui sono stati trasferiti la proprietà o i diritti;
- a rispettare le decisioni degli organi consortili;
- a mettere a disposizione del Consorzio i mezzi finanziari necessari al suo funzionamento;
- a sottoscrivere tutti gli atti, nessuno escluso, necessari al raggiungimento degli scopi statuari ivi compresi a titolo esemplificativo ma non esaustivo quelli eventualmente relativi all'edificazione, a scambi di suoli e/o a favorire le cessioni di volumetrie residue ed in difetto a subirne la imposizione coattiva.

ART. 10 QUOTE DI PARTECIPAZIONE.

Ciascun aderente al Consorzio possiederà una quota percentuale pari al rapporto, moltiplicato per cento e approssimato alla terza cifra decimale, fra la superficie catastale del suolo di sua proprietà ricadente nell'area di comparto e la superficie complessiva del predetto comparto al netto delle aree di proprietà comunale che non incidono sulla determinazione delle volumetrie residenziali e/o commerciali in quanto non saranno ritipizzate ma solo modificate nella forma e nella posizione al fine di una migliore fruibilità degli spazi pubblici o di pubblica utilità, salvo successiva misurazione delle aree ed eventuale conguaglio. In caso di più proprietari in regime di comunione la quota totale competente al suolo verrà ripartita fra i partecipanti alla comunione in proporzione alle rispettive quote indivise.

In caso di presenza di diritti di usufrutto la quota di partecipazione al consorzio competente a tali diritti andrà definita anno per anno secondo i coefficienti di capitalizzazione.

ART. 11 - FONDO CONSORTILE

Il fondo consortile è costituito dall'ammontare delle somme che ciascun consorziato è tenuto a versare al momento dell'atto di costituzione e successivamente in maniera periodica e/o straordinaria.

I conferimenti si distinguono in conferimenti ordinari e conferimenti straordinari.

Sono conferimenti ordinari quelli che i partecipanti al Consorzio devono versare annualmente in proporzione alle quote possedute.

La quota iniziale del conferimento ordinario viene determinata, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, in Euro zero virgola cinquanta (0,50) per metro quadrato del suolo posseduto da ciascun consorziato. Anche per gli anni successivi la quota ordinaria è determinata in Euro zero virgola cinquanta (E. 0,50) per metro quadrato di suolo posseduto.

Detta quota potrà essere variata, di anno in anno, dall'Assemblea Ordinaria all'atto dell'approvazione del Bilancio Preventivo relativo all'anno successivo.

Le quote annuali dovranno essere versate entro il 31 gennaio di ciascun anno, salvo quella iniziale che dovrà essere versata all'atto di costituzione del presente Consorzio.

I proprietari che aderiscono al Consorzio in epoca successiva alla sua costituzione sono tenuti a versare la quota come innanzi determinata, in maniera retroattiva e a far tempo dalla data di costituzione del Consorzio, rivalutata secondo i coefficienti Istat oltre agli interessi legali.

Sono conferimenti straordinari quelli che i partecipanti al Consorzio sono tenuti a versare, sempre in proporzione diretta alle quote possedute, per far fronte:

- alle necessità di adempiere agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica e dai contratti con gli enti gestori delle infrastrutture di rete;
- al pagamento delle prestazioni professionali commissionate dal Consorzio per il raggiungimento dei fini statutari;
- al ripianamento di eventuali disavanzi di esercizio;
- all'acquisizione di immobili e/o cubature a seguito di procedura di esproprio ex art. 27, V comma, della Legge n.166/2002 e ex art. 37 della L.R. 22/2006 nei confronti dei proprietari degli immobili non aderenti al Consorzio e/o che non abbiano sottoscritto la convenzione del piano attuativo con il Comune di Bisceglie, secondo quanto previsto dal successivo articolo 26 del presente Statuto;
- all'acquisizione di immobili e/o cubature nei confronti dei soci inadempienti e/o dissenzienti, secondo quanto previsto dal successivo articolo 15 del presente Statuto.

I conferimenti straordinari, nel momento in cui se ne verifichi la necessità, dovranno essere deliberati dall'Assemblea ordinaria a maggioranza relativa del cinquanta virgola uno per cento (50,1%) dell'ammontare delle quote di partecipazione al Consorzio.

Il consorziato moroso è escluso dal diritto di partecipazione all'assemblea e dal diritto di voto.

ART. 12 - SPESE DI GESTIONE

Tutte le spese di gestione e ogni altro onere derivante

dall'applicazione delle clausole del presente statuto, da norme di legge o da prescrizioni delle Pubbliche Amministrazioni o degli Enti Gestori a rete, saranno a carico dei consorziati in proporzione alle rispettive quote di partecipazione.

Restano escluse dal novero delle spese a carico dei consorziati quelle previste dagli atti di cessione o permuta delle volumetrie. Tali spese saranno, infatti, a carico dei consorziati direttamente interessati.

Sarà considerato moroso il consorziato che entro trenta giorni non avrà provveduto al versamento delle somme richieste dal Consorzio come previste dal presente Statuto.

ART. 13 PENALITA'

Per le infrazioni alle norme del presente Statuto anche quando non comportino danno grave e non costituiscano pregiudizio degli interessi di uno o più consorziati, è facoltà dell'Assemblea deliberare l'applicazione di eventuali penalità stabilendone l'entità e le modalità di corresponsione.

La relativa deliberazione sarà presa a maggioranza semplice dei presenti che rappresentino almeno la maggioranza semplice delle quote dei partecipanti al Consorzio.

Per le infrazioni che comportino danno grave e/o pregiudizio degli interessi di uno o più consorziati è prevista sin da ora una penale pari ad Euro cinquanta (E. 50,00) per ogni tre metri di superficie del suolo di cui è titolare chi ha commesso l'infrazione..

ART. 14 TRASFERIMENTO DI QUOTA

Il trasferimento della proprietà di un suolo per atto tra vivi a qualsiasi titolo o per successione ereditaria, regolarmente trascritto presso la competente Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, comporterà il subentro nella qualità di consorziato del nuovo proprietario che si assumerà tutti gli obblighi del suo dante causa, anche di quelli assunti anteriormente alla data di trasferimento della proprietà.

Art. 15 INADEMPIENTI E/O DISSENZIENTI

La mancata partecipazione e condivisione alle procedure ritenute necessarie per il perfezionamento delle finalità del consorzio, da parte di uno o più consorziati non potrà in alcun modo intralciare il prosieguo del programma del consorzio, pattuizione questa ritenuta essenziale ed immodificabile da parte di tutti i consorziati.

Nel caso di mancata sottoscrizione, adesione e/o partecipazione ad atti e/o procedure stabilite e/o imposte dal C.D.A. nel rispetto dei deliberati assembleari si osserveranno le seguenti procedure:

a) il Presidente del C.d.A. invierà, a ciascun socio inadempiente e/o dissenziente, una missiva raccomandata a.r. di formale messa in mora con un termine non inferiore a dieci giorni per ottemperare ai suoi obblighi, preavvertendo lo stesso che in difetto il Consorzio procederà comunque per il perseguimento dei fini sociali e del programma;

Il C.d.A. convocherà, al massimo entro sessanta giorni dall'invio della messa in mora, l'Assemblea ordinaria dei consorziati per la tutela degli interessi comuni alla maggioranza degli stessi.

L'assemblea con la maggioranza del sessanta per cento (60%) delle quote presenti, non computandosi nel quorum deliberativo le quote di proprietà del socio o dei soci messi in mora, qualora il o/i dissenzienti non avessero preceduto bonariamente a risolvere la controversia, autorizzerà il Presidente del C.d.A. ad agire in danno degli stessi, procedendo a formalizzare l'acquisto di tutti gli immobili di loro proprietà compresi nel comparto per il quale è stato costituito il Consorzio, al prezzo equiparato al valore venale così come di seguito determinato: il valore venale sarà determinato da un arbitro a nominarsi dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Barletta Andria Trani (BAT).

L'arbitro dovrà in ogni caso depositare il suo elaborato entro 90 giorni dalla nomina del Presidente.

Il valore determinato dall'arbitro sarà accettato come immodificabile dalle parti.

L'arbitro sarà pagato dalle parti in parti uguali.

Il prezzo come innanzi determinato dovrà essere decurtato del 10% a titolo di penalità sin da ora liquidata e transatta per volontà unanime di tutti i consorziati.

I consorziati non potranno opporsi né al trasferimento dei loro immobili in favore del Consorzio, né potranno eccepire alcunchè in merito alla determinazione e quantificazione sia del prezzo sia della penale.

Tutti i consorziati nella consapevolezza, che la concreta realizzazione del programma di questo Consorzio, dipende dalla immediata operatività e coercibilità delle clausole innanzi previste, con la sottoscrizione del presente atto conferiscono ciascuno per quanto di sua competenza procura irrevocabile in favore del "Consorzio Urbanistico PADRE KOLBE" del Comune di Bisceglie e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione pro-tempore, in carica, di procedere al trasferimento per atto notarile, in favore del Consorzio stesso di tutti gli immobili del consorzio dissidente e/o inadempiente così come analiticamente indicati nel presente atto per il corrispettivo come innanzi definito decurtato a titolo di penale del 10%.

I consorziati sin da ora stabiliscono che, qualora rifiutati, gli importi dovranno essere versati presso una banca su di un conto, fruttifero di interessi, a disposizione del socio, esonerando il Presidente del C.d.A. da qualsiasi offerta reale e da qualsiasi azione di rendiconto.

Nelle ipotesi precedenti resta fermo, comunque, l'obbligo dei consorziati di continuare a partecipare a tutte le spese necessarie al raggiungimento dei fini del consorzio, sino all'avvenuto trasferimento degli immobili in favore del Con-

sorzio.

ART. 16 RECESSO

Il consorziato ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo non potranno recedere dal Consorzio prima dello scioglimento dello stesso salvo quanto previsto dal precedente art. 8, né revocare il mandato collettivo con rappresentanza di cui all'art. 15.

La realizzazione dell'edificazione sui terreni di rispettiva pertinenza dei singoli consorziati comporterà l'esclusione della quota parte realizzata ai fini del computo delle maggioranze richieste per il funzionamento degli organi societari e della partecipazione agli oneri consortili.

ART. 17 SCIoglimento DEL CONSORZIO

I residui del fondo consortile al momento dello scioglimento del consorzio saranno ripartiti fra i partecipanti al Consorzio in proporzione diretta alle rispettive quote, come definite nel precedente art. 10.

ART. 18 ORGANI DEL CONSORZIO

Sono Organi del Consorzio:

1. l'Assemblea dei Consorziati;
2. il Consiglio di Amministrazione.

ART. 19 L'ASSEMBLEA DEI CONSORZIATI

L'Assemblea si riunisce presso la sede consortile o anche altrove su convocazione:

- del Consiglio di Amministrazione tutte le volte che lo stesso ne ravvisi le necessità;
- quando ne sia fatta richiesta da almeno **due quinti** delle quote dei partecipanti al Consorzio.

L'Assemblea deve riunirsi almeno due volte l'anno, per l'approvazione del Bilancio preventivo entro il mese di novembre di ciascun anno - e per l'approvazione del Rendiconto di Gestione - entro due mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale - che avrà durata pari ad un anno solare.

La convocazione dell'assemblea da parte del C.d.A. è comunicata ai consorziati con lettera raccomandata a.r., da inviare almeno quindici giorni prima della data prefissata, all'indirizzo risultante presso il Consorzio rilevato dall'atto di costituzione e/o dalle domande di ammissione o comunque da quello ufficialmente e formalmente comunicato al Consorzio.

Qualora il consorziato non ritiri la convocazione entro giorni sette dall'invio, da parte dell'Ufficio postale dell'avviso di giacenza presso l'ufficio stesso, la predetta convocazione si intende come ricevuta dal consorziato medesimo alla scadenza del settimo giorno.

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve contenere l'ordine del giorno delle materie da trattare e l'indicazione del luogo, giorno e ora.

E' data facoltà al Presidente del Consorzio, qualora lo ritenga necessario, di notificare la comunicazione non ricevuta dal consorziato, dovuta a qualsiasi causa, a mezzo Ufficiale Giu-

dizionario.

I consorziati possono farsi rappresentare in Assemblea da altro consorziato o da un terzo munito di procura speciale notarile.

L'assemblea verrà riunita in una prima convocazione nella quale ai fini della sua validità, devono essere presenti tanti soci rappresentanti almeno il cinquanta virgola uno per cento (50,1%) del valore delle quote di partecipazione al Consorzio. Qualora tale quorum non sia stato raggiunto, l'Assemblea si riunirà in seconda convocazione, nello stesso luogo nel giorno successivo.

ART. 20 DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Le deliberazioni dell'Assemblea possono riguardare atti di ordinaria amministrazione e atti di straordinaria amministrazione.

Sono atti di straordinaria Amministrazione: a) le modifiche statutarie; b) la proroga della durata del Consorzio; c) lo scioglimento anticipato del Consorzio.

Per le modifiche statutarie e per le mozioni di sfiducia che determinano la decadenza del Presidente del Consorzio e dei Consiglieri di amministrazione l'Assemblea deve deliberare con una maggioranza pari, almeno al cinquanta virgola uno per cento (50,1%) delle quote dei partecipanti al Consorzio.

Ogni altro atto è da considerarsi di ordinaria amministrazione e viene deliberato dall'Assemblea validamente costituita.

L'Assemblea per le questioni di ordinaria amministrazione, purchè validamente costituita, delibera a maggioranza semplice dei consorziati presenti all'assemblea calcolata in quote e non in teste.

Le deliberazioni dell'Assemblea sono obbligatorie per la minoranza dissenziente .

Le deliberazioni dell'Assemblea devono essere comunicate agli assenti a mezzo lettera raccomandata a.r.

ART. 21 - COMPETENZE DELL'ASSEMBLEA

Competono all'Assemblea:

- lo scioglimento e la proroga del Consorzio;
- l'approvazione del bilancio preventivo e di quello di fine esercizio;
- i conferimenti straordinari necessari per adempiere agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica;
- l'autorizzazione al Presidente del C.D.A. ad acquistare gli immobili di proprietà dei soci dissenzienti ed inadempienti;
- le modifiche allo statuto;
- l'elezione del Consiglio di Amministrazione;
- l'approvazione di eventuali mozioni di sfiducia che determinano la decadenza del presidente del Consorzio, dei Consiglieri di Amministrazione; precisandosi che la mancata approvazione del bilancio di fine esercizio equivale a mozione di sfiducia;
- la determinazione dei compensi ai membri del Consiglio di Am-

ministrazione, che in difetto avranno diritto solo al rimborso spese ad eccezione di altri professionisti iscritti all'Albo che avranno emolumenti rapportati al minimo tariffario;

ART. 22 - PRESIDENTE/SEGRETARIO DELL'ASSEMBLEA.

Le funzioni di Presidente dell'Assemblea saranno esercitate dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza o impedimento, dal Vice Presidente.

Le funzioni di Segretario dell'Assemblea saranno assunte da un Consorzio nominato dal Presidente dell'Assemblea. Il Segretario redigerà, su apposito libro, il verbale che sarà sottoscritto dallo stesso Segretario, dal Presidente e da almeno due partecipanti all'Assemblea.

ART. 23 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione, quale organo esecutivo, è composto da tre membri e ad esso è demandata la gestione ordinaria del Consorzio, con esclusione di quanto di specifica competenza dell'Assemblea.

Rimane in carica per un quinquennio.

I membri del Consiglio di Amministrazione possono essere eletti sia tra i consorziati sia tra esterni indicati da consorziati.

All'elezione si procederà per scrutinio palese.

Il maggior suffragato verrà eletto Presidente il secondo maggior suffragato verrà eletto vice Presidente, l'altro rivestirà la carica di componente.

Ciascun consorzio disporrà di diritti di voto in numero pari alle quote possedute e potrà esprimere al massimo cinque preferenze.

ART. 24 ELEZIONE DEL NUOVO CONSIGLIERE

In caso di dimissioni o decadenza di uno o più Consiglieri, il Presidente del Consiglio di Amministrazione convocherà l'Assemblea dei consorziati per la sua sostituzione, entro e non oltre sessanta giorni dal determinarsi dell'evento. Ove necessario potrà ricorrere alla cooptazione.

I membri del Consiglio di Amministrazione che dovranno essere sostituiti saranno eletti, a scrutinio palese, dall'Assemblea dei Consorziati.

Potranno essere eletti i consorziati che si candideranno.

Ciascun consorzio disporrà di diritti di voto in numero pari alle quote possedute e potrà esprimere una sola preferenza. In caso di delega, una preferenza per ogni rappresentato.

Risulterà eletto colui che riporterà il maggior numero di preferenze espresse in ragione delle quote rappresentative.

ART. 25 PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E ALTRE CARICHE

Il Presidente rappresenta il Consorzio di fronte ai terzi e in giudizio e potrà compiere tutti gli atti di ordinaria amministrazione mentre per quelli di straordinaria amministrazione agirà su mandato, rispettivamente dell'Assemblea o del Consiglio di Amministrazione, espresso tramite apposita delibera.

Il Vice Presidente gestirà il fondo consortile con firma congiunta con il Presidente e collaborerà nella predisposizione dei Bilanci preventivi così come quelli di fine esercizio che dovranno essere approvati e fatti propri dal Consiglio di Amministrazione prima della presentazione in Assemblea.

Sostituirà il Presidente in caso di sua prolungata assenza o in caso di dimissioni, revoca o decesso dello stesso.

Il Segretario redigerà e custodirà il libro verbale delle sedute del Consiglio di Amministrazione, aggiornerà e custodirà l'elenco dei consorziati e gestirà il protocollo degli atti del Consorzio.

ART. 26 COMPETENZE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Competono al Consiglio di Amministrazione tutte le decisioni che non siano di espressa pertinenza dell'Assemblea dei Consorziati, di cui all'art. 21 del presente Statuto. Esso, inoltre, è l'organo esecutivo delle decisioni assunte dall'Assemblea di consorziati.

In particolare compete al Consiglio di Amministrazione:

- l'approvazione del progetto di variante al PRG e agli altri strumenti di gestione del territorio per la ritipizzazione dei suoli;
- L'approvazione dei progetti esecutivi;
- l'approvazione degli eventuali progetti di urbanizzazione primaria e/o secondaria che, in adempimento agli obblighi stabiliti dalla convenzione urbanistica, fosse possibile realizzare a cura del Consorzio;
- assegnazione dei lotti edificatori;
- l'approvazione di uno o più regolamenti per il funzionamento del consorzio;
- l'applicazione di penalità per infrazioni alle norme statutarie;

In particolare, nel caso di acquisizione di immobili e/o cubature, nei confronti di proprietari non aderenti al consorzio, in applicazione della Legge n.166/2002, art. 27, comma V°, e ex art 37 L.R. 22/2006 ovvero nei confronti dei soci dissenzienti o inadempienti di cui all'art. 15 del presente Statuto verrà seguita la presente procedura:

I) Il C.d.A. verificherà la possibilità di utilizzare il fondo consortile esistente ovvero, in via subordinata, di predisporre un piano finanziario con l'intervento anche di uno o più istituti bancari per il reperimento dei mezzi finanziari necessari per l'acquisto. Nel caso le acquisizioni avvengano con le modalità innanzi previste, gli immobili e/o le cubature acquisite verranno ritrasferite ai singoli consorziati in proporzione alle quote di partecipazione possedute;

II) qualora non sia possibile procedere secondo quanto innanzi previsto sub I), il C.d.A. invierà a tutti i consorziati una comunicazione a mezzo di raccomandata A.R. nella quale verrà indicato l'ammontare del conferimento straordinario da versarsi da parte di ciascuno in proporzione alle quote di parteci-

pazione possedute.

Il consorziato, a pena di decadenza, dovrà comunicare nei successivi quindici (15) giorni dal ricevimento l'intendimento di provvedere al conferimento e contestualmente verserà l'importo richiesto.

In caso di avvenuto integrale versamento dei conferimenti necessari, gli immobili e/o le cubature acquisite verranno ritrasferite ai singoli consorziati in proporzione alle quote di partecipazione possedute.

Qualora uno o più consorziati non provvedano, nei termini previsti, al versamento dei conferimenti, il C.d.A. , nei successivi quindici (15) giorni, porterà a conoscenza degli altri consorziati tale circostanza ed inviterà gli stessi a formulare richiesta di aderire al conferimento per il residuo mancante.

Nei successivi quindici (15) giorni i consorziati interessati potranno formulare la propria adesione alla proposta del C.d.A., indicando l'importo del conferimento che intendono eseguire.

Il C.d.A. nei successivi quindici (15) giorni comunicherà gli importi dei conferimenti da eseguirsi e le modalità del versamento.

Se sussiste concorso tra più richiedenti, ciascuno di essi sarà chiamato ad effettuare il conferimento per un valore proporzionale alla quota di partecipazione già posseduta e quindi si accrescerà in capo a quest'ultimo l'ammontare del conferimento che altri soci non esercitino.

Subordinatamente all'avvenuto integrale versamento dei conferimenti necessari, gli immobili e/o le cubature acquisite verranno ritrasferite ai singoli consorziati in proporzione ai conferimenti versati per tali acquisizioni.

ART. 27 RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce di regola presso la sede consortile o in altra sede, nel Comune di Bisceglie, precisata nell'avviso di convocazione tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno oppure quando ne venga fatta richiesta da due amministratori con l'indicazione delle materie da trattare.

La convocazione è fatta mediante avviso ai Consiglieri con lettera raccomandata a.r. o con lettera a mano controfirmata per ricevuta che dovrà essere recapitata almeno tre giorni prima dell'adunanza e dovrà recare l'ordine del giorno degli argomenti da discutere.

Le adunanze del Consiglio di Amministrazione sono presiedute dal Presidente o, in caso di impedimento, dal Vice Presidente e sono valide con la presenza di almeno due consiglieri, ivi compreso il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei presenti e, in caso di parità di voti, prevarrà il voto del Presidente.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono imme-

diatamente esecutive.

ART. 29 ESERCIZIO SOCIALE

L'esercizio sociale decorre dal primo gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

ART. 30 CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia o contestazione che per legge sia compromettibile in arbitri, e che dovesse insorgere tra i consorziati, ed il consorzio o tra consorziati per questioni attinenti il Consorzio, verrà deferita ad un Collegio di tre arbitri - di cui uno con funzione di Presidente - tutti nominati con formula di rito.

La parte che intende promuovere il giudizio arbitrale dovrà comunicarlo all'altra parte mediante lettera raccomandata a.r. contenente l'oggetto del contendere.

Il Collegio deciderà in via rituale, giudicando secondo diritto e procedendo ai sensi del Codice di procedura civile.

In ogni caso, il Collegio Arbitrale avrà sede in Bisceglie e giudicherà anche in merito all'entità ed all'accollo delle spese di giudizio, nonché alla fissazione dell'ammontare dei danni conseguenti alla violazione del presente statuto.

ART. 31 NORME FINALI

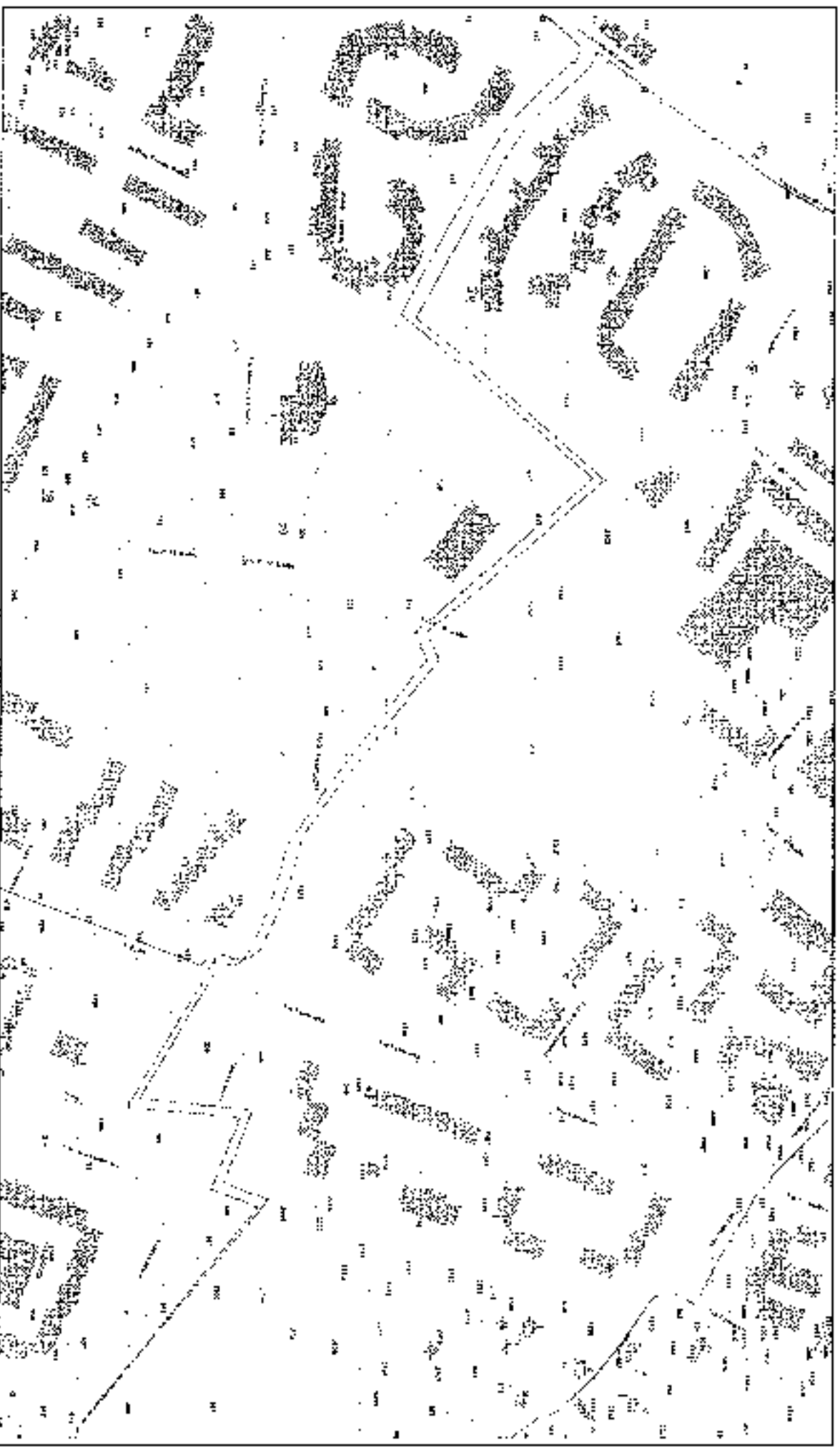
Per quanto non previsto dal presente Statuto valgono le norme di legge in materia.

All'originale firmato: PALMIERI Vitantonio - BELGIOVINE Damiano - COSMAI Carlo - DE VINCENZO Maria - COSMAI Giuseppe - COSMAI Sergio - Giulio DI PINTO - Mauro DI PINTO - Pasquale de Candia Notaio, segue impronta sigillo notarile.



Mappa Comune di Bisceglie (fonte: sistema webgis)

All. "1"



AREE COSTITUENTI IL COMPARTO DEL CONSORZIO URBANISTICO PATRIMONIALE

N. 10000

Scala 1:2000

W. H. H.

Place V. H. H.
M. H. H.
C. H. H.
C. H. H.
C. H. H.

Place V. H. H.
M. H. H.
C. H. H.

William D. Williams

John D. Duff

Superior News

Exercise Book

By Thomas Williams

60 1/2 pp 1891

Cosmos Studio

1

Williams



CONSORZIO URBANISTICO PADRE KOLBE

VIA PIAVE 7

76011 BISCEGLIE

C.F. 08970000728

REA CCIAA BARI 662258

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2024 il giorno 18 del mese di settembre, alle ore 10,00 presso la sede consortile in Bisceglie, alla via Piave n. 7, si è riunito, su regolare convocazione, il consiglio di amministrazione per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Conferimento di incarico per Progetto preliminare di fattibilità e redazione degli elaborati progettuali definitivi per il raggiungimento delle finalità previste nello statuto del Consorzio Urbanistico Via Padre Kolbe ed in particolare l'esecuzione di quanto necessario per la ritipizzazione degli immobili in catasto al fg. 19 p.lle 129, 331, 334, 321, 255, 263, 319, 744, 745 al fg. 10 p.lle 1859, 1860, 2611, 2611, 808, 328, 528, 533, 1353, 2696, 2697, 2698 e 2699, prevedendo una destinazione urbanistica del tipo mista residenziale-direzionale-commerciale oltre alle relative opere pubbliche. Quanto sopra sarà attuato attraverso l'individuazione dello strumento urbanistico più opportuno, quali a titolo esemplificativo e non limitativo: Accordi di programmi, Programmi Urbanistici concordati, ecc.;
2. Conferimento mandato al presidente per la firma degli elaborati progettuali e trasmissione degli stessi agli enti competenti.

Assume la presidenza il dott. Belgiovine Damiano il quale chiama a fungere da segretario il Sig. Palmieri Vitantonio che accetta la carica.

Una volta constatata la presenza della totalità dei componenti del consiglio di amministrazione, nelle persone dei:

- dott. Belgiovine Damiano presidente;
- Sig. Palmieri Vitantonio Vice-Presidente;
- Sig. Cosmai Carlo Consigliere

il presidente dichiara, ai sensi dell'art. 27 dello statuto, la seduta validamente costituita ed idonea a deliberare sui punti all'ordine del giorno.

Il presidente, passando alla trattazione dei punti posti all'ordine del giorno, dopo aver visionato il preventivo di offerta presentato dalla società Studio Opus s.s.(allegato agli atti di questo consiglio), propone di conferire alla stessa l'incarico per il Progetto preliminare di fattibilità e redazione

degli elaborati progettuali definitivi per il raggiungimento delle finalità previste nello statuto del Consorzio Urbanistico Via Padre Kolbe.

Il consiglio di amministrazione, dopo ampia e esauriente discussione, all'unanimità delibera di:

- Conferire l'incarico di cui all'ordine del giorno alla società di professionisti "Studio Opus s.s." - Società di Architettura, Urbanistica ed Ingegneria dell'arch. Giuseppe De Cillis e degli ingg. Pietro Consiglio e Mauro Pedone con studio in Bisceglie alla Via Fragata, n° 219, p. i.v.a.: 06384030729. Detto incarico si intende irrevocabile. Alla suddetta società di professionisti viene demandata la piena discrezionalità sulle più opportune scelte tecnico-progettuali relative all'immobile a realizzarsi.
- Conferire mandato al dott. Belgiovine Damiano quale presidente a sottoscrivere gli elaborati progettuali e a trasmetterli presso gli enti competenti.

Non essendovi null'altro da deliberare e non chiedendo nessuno la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 11,25.

La presente, prodotta in duplice copia originale, viene approvata e sottoscritta.

Bisceglie li 18/09/2024

IL PRESIDENTE

dott. Belgiovine Damiano

Belgiovine Damiano

IL SEGRETARIO

Sig. Palmieri Vitantonio

Palmieri Vitantonio

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Urbanistico via Padre Kolbe

dott. Belgiovine Damiano presidente; *Belgiovine Damiano*

Sig. Palmieri Vitantonio Vice-Presidente; *Palmieri Vitantonio*

Sig. Cosmai Carlo Consigliere *Cosmai Carlo*

La Società di professionisti per accettazione

Belgiovine Damiano