

STUDIO PUS s.s.

SOCIETA' DI
ARCHITETTURA, URBANISTICA E INGEGNERIA

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

Via Fragata, 219 - 70052 - BISCEGLIE-
tel/fax: 080/3929767 - P. IVA 06384030729

OGGETTO: PROGETTO DI RIGENERAZIONE E
RITIPIZZAZIONE EX L.R. 12 / 2008 FINALIZZATO
AL COMPLETAMENTO DELL'AREA SUD
FACENTE PARTE DEL PIRP, INDIVIDUATA TRA
LA FERROVIA BOLOGNA - LECCE, VIALE
CADORNA E VIA TERLIZZI

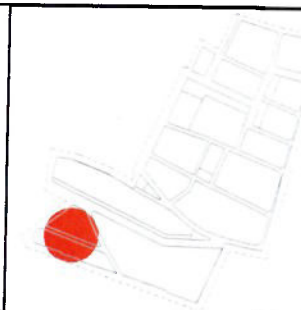


TAVOLA n°:

1

SCALA:

SCALA 1 : 500

ELABORATI:

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DATA:

NOVEMBRE 2022

Aggiornamento:

VAR.01

GENNAIO 2024

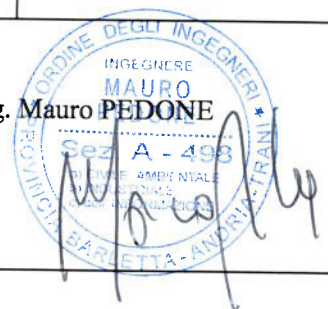


IL PROGETTISTI E DD.LL.

Arch. Giuseppe DE CILLIS



Ing. Mauro PEDONE



IL COMMITTENTE:

CONSORZIO URBANISTICO EX PIRP

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO: PROGETTO DI RIGENERAZIONE E RITIPIZZAZIONE EX ART L.R. 12/2008 FINALIZZATO AL COMPLETAMENTO DELL'AREA SUD FACENTE PARTE DEL PIRP, INDIVIDUATA TRA LA FERROVIA BOLOGNA - LECCE, VIALE CADORNA E VIA TERLIZZI

Premessa

Prima di esporre il progetto è necessario illustrare le premesse che ne hanno costituito l'incipit:

- A)** 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 furono pubblicati all'albo Pretorio e dell'avvenuto deposito degli stessi presso la Segreteria Comunale ne fu data notizia a mezzo avviso sul F.A.L. della Provincia di Bari n. 67 del 20 agosto 1977;
- B)** con Deliberazione di Giunta Municipale n. 51 del 27 febbraio 2007, il Comune di Bisceglie decideva di partecipare al Bando Regionale per concorrere alla gara per il finanziamento dei Programmi integrati di Riqualificazione delle Periferie, individuando quale ambito di intervento l'area facente parte del P.d.Z. ex lege 167/62 – zona levante, compresa nel quartiere Seminario e Limongella; e pertanto in ossequio a quanto disposto dalla Regione Puglia, promulgava in data 16 marzo 2007 l'avviso pubblico per raccogliere manifestazioni di interesse da parte di proprietari, imprese edili, cooperative edilizie e cooperative di produzione e lavoro, singoli o associati, volte ad individuare potenziali partners per la realizzazione di iniziative, azioni e/o progetti a valere sul cofinanziamento del Programma Integrato delle Periferie.
- C)** l'Amministrazione Comunale, inoltre, con la medesima deliberazione di Giunta Municipale n. 51/2007 procedeva a fissare gli elementi costitutivi degli interventi di rigenerazione della periferia, e con delibera di Giunta Municipale n. 133 del 18 aprile 2007, nominava la commissione giudicatrice per la selezione delle manifestazioni di interesse alla partecipazione dei privati al P.I.R.P.;
- D)** la società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.", con sede in Bisceglie partecipava al suddetto bando;
- E)** con deliberazione di Giunta Municipale n. 140 del 8 maggio 2007, l'Amministrazione Comunale prendeva atto del contenuto dei verbali della Commissione giudicatrice, individuando tra i partners privati a cui affidare gli interventi previsti dal P.I.R.P. la suddetta società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L."; inoltre, con la stessa delibera approvava lo schema di protocollo d'intesa tra il Comune e i soggetti privati attuatori del P.I.R.P.;
- F)** con delibera n. 641 del 23 aprile 2009 la Giunta Regionale riteneva ammissibile il programma P.I.R.P. presentato dal Comune di Bisceglie e in data 29 gennaio 2010 veniva sottoscritto l'Accordo di Programma tra il Presidente della Giunta Regionale e Il Sindaco del Comune di Bisceglie. Con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 12 febbraio 2010, il predetto accordo di programma veniva ratificato ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000. Successivamente, in data 10 maggio 2010 i soggetti attuatori e il Comune di Bisceglie sottoscrivevano il Protocollo d'Intesa di cui allo schema approvato con la deliberazione di G.M. n. 140/2007;

- G) infine, il predetto accordo di programma veniva approvato in via definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.557 del 17 maggio 2010;
- H) a causa di svariati motivi il succitato PIRP, realizzato parzialmente risulta attualmente decaduto e con esso la variante allo strumento urbanistico;
- I) la società “COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.”, nel suo pieno interesse al dare seguito al P.I.R.P. - Zona Sud, dopo aver versato la somma di Euro ottocentosettantaquattromiladuecentoquaranta virgola sessantatre (€ 874.240,63) quale contributo dovuto per la pubblica acquisizione dei suoli destinatari delle strutture pubbliche (scuole, asili, ecc), ha proposto di “confermare le previsioni urbanistiche del P.I.R.P.- Zona Sud”, in quanto la società “COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.”, intende portare a termine il programma di intervento e riqualificazione dell’intera area, alla luce degli investimenti già sostenuti. All’uopo ha inviato una “proposta” urbanistica redatta, dalla società di professionisti “Studio Opus” con sede in Bisceglie alla via Fragata, 219 con obiettivo il perseguimento delle seguenti finalità:
- J) mantenere le previsioni urbanistiche proposte dal P.I.R.P. - Zona Sud;
- K) allineare lo strumento urbanistico alla variante del P.R.G. per l’adeguamento al P.U.T.T./P.;
- L) perequare gli utili e gli oneri per l’attuazione del programma urbanistico con tutti gli immobili coinvolti nell’area oggetto di riqualificazione;
- M) confermare la pubblica utilità del programma di riqualificazione dell’area;
- N) consentire l’intervento anche in forma parzializzata, fermo mantenimento delle tipologie edilizie consentite e loro consistenza volumetrica;
- O) rideterminare il contributo aggiuntivo, giusti parametri previsti con la “Legge Regionale n. 18/2019”
- P) a tale proposta il comune di Bisceglie ha risposto con nota del 16 luglio 2021 invitando la società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L." a proporre una variante urbanistica che seguirà il suo iter istruttorio ed approvativo, come da normativa urbanistica vigente, che comprende altresì la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Legge Regionale 44/2012;
- Q) Nella nota si precisava che in questo ambito la somma versata di ottocentosettantaquattromiladuecentoquaranta virgola sessantatre (€ 874.240,63) potrà essere portata a parziale/totale compensazione del contributo straordinario previsto dell’art. 9 della Legge Regionale 18/2019, i cui parametri saranno determinati con delibera di consiglio comunale;

Tanto premesso, i proprietari costituenti la maggioranza del 50%+1 dei suoli interessati si è costituita in consorzio insieme alla Costruzioni San Francesco s.r.l. con l’obiettivo di riqualificare l’area salvaguardando gli immobili tutelati dall’adeguamento del PRG al PUTT/P e completando le opere di urbanizzazioni della maglia n. 58 destinata a standard già parzialmente eseguita in forza del precitato PIRP con il fondamentale contributo economico della predetta società.

A) GENERALITÀ

L’area oggetto di intervento di trasformazione sono ubicate in Bisceglie tra via Terlizzi, viale Cadorna e la rete ferroviaria Bologna-Lecce e sono meglio individuate in catasto al foglio 11 particelle 284, 285, 839, 210, 261, 262, 283, 526, 527, 285, 260, 263, 487, 488 parte, 280 parte, 404 parte, 1218 parte, 257, 671 parte, 211 e 525, 276, 836 e 11146 oltre ad una parte

di viabilità pubblica; mentre il completamento della maglia 58 sarà eseguito acquisendo e sistemando la quotaparte dei suoli individuati in catasto al fg. 11 p.lla 671 e 284 facenti parti della predetta maglia n. 58.

B) STATO DEI LUOGHI

Le aree oggetto di intervento attualmente si trovano in ampio stato di abbandono e/o di degrado. All'interno vi sono immobili inutilizzati, suoli incolti oltre ad attività residuali che andrebbero trasferite in zone più idonee per le stesse; Al suo contorno troviamo insediamenti di tipo residenziale, scolastici ed impianti sportivi in attesa del completamento dell'area mercatale.

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) Per quanto concerne le aree da trasformare sono tipizzate dal PRG come zona F in parte destinata a scalo merci ed in parte a viabilità pubblica; le predette destinazioni non trovano più attuazione in quanto la Città di Bisceglie non ha più un comparto ortofrutticolo tale da giustificare tali opere e pertanto anche la viabilità di supporto non serve, anzi comporterebbe una spesa inutile e contribuirebbe all'aumento delle superfici impermeabili ed ad aumentare le spese di esercizio con nocimento delle casse comunali. Del resto il comune di Bisceglie nell'ambito del PIRP ne ha previsto la trasformazione.

2) Per quanto concerne l'area di completamento della maglia 58 trattasi di aree a standard destinate attualmente in parte a scuola dell'infanzia e materna.

D) 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 rientra sicuramente le aree destinate a scalo merci ormai non più utilizzabili a tale scopo;
- Il comma 6 dell'art. 1 prevede la stipula di apposita convenzione tra il comune e i privati partecipanti che devono impegnarsi a:
 - Cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10% degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria previsto al comma 3;
 - 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

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

Il progetto proposto prevede la realizzazione di un mix di edilizia commerciale, residenziale privata e residenziale sociale e servizi al contorno infatti:

- 1) E' previsto un fabbricato per **edilizia residenziale sociale** indipendente costituito da **n. 10 alloggi** da cedere **gratuitamente** al comune in virtù del surplus di volumetria previsto nella trasformazione urbanistica delle aree.
- 2) Il fabbricato residenziale privato a realizzarsi, al fine di evitare il quartiere dormitorio e di migliorare la sicurezza e la qualità della vita dei cittadini, prevede a piano terra dei locali commerciali dotati di ampio parcheggio ai sensi della L.R. 14/2015 che permettono l'insediamento di una media struttura intermedia M2; **Al primo piano di detto fabbricato saranno ubicati n. 10 appartamenti che faranno parte della dotazione di appartamenti ERS locati per 8 anni con patto di futura vendita a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale;**
- 3) Il progetto ha previsto il completamento della maglia 58 attraverso la realizzazione di:
 - a. una piazza contornata da alberi sulla via Terlizzi dotata di panchine, giochi per bambini e di uno spazio libero centrale dove poter organizzare attività ludico-educative;
 - b. Un area destinata a parcheggio attrezzata con pavimentazione drenante e contornata da soluzioni arboree con 22 lecci. All'interno dell'area di completamento della maglia 58 saranno piantumati globalmente 35 alberi ad alto fusto.
- 4) L'intervento in oggetto si pone quale obiettivo la riduzione delle superfici impermeabili attualmente esistenti nella zona, per oltre 1500 mq attraverso l'uso di betonelle drenanti e materiali simili e la piantumazione di circa 120 alberi ad alto fusto, in particolare si utilizzeranno essenze autoctone quali, lecci, prunus o tigli lungo la viabilità e pini ed arbusti nell'area a verde a ridosso della ferrovia.
- 5) Nell'area da trasformare si conferma la salvaguardia delle preesistenze individuate dalla variante del PRG di adeguamento al PUTT/P prevedendo una fascia di verde tra le preesistenze e i nuovi fabbricati oltre alla realizzazione di un viale alberato a mobilità lenta attrezzato con pavimentazione drenante, che costituirà un asse importante tra la zona residenziale con negozi e l'area destinata a standard urbanistici. Nell'area a standard è prevista oltre la realizzazione di spazi verdi, un circuito pedonale e aree di sosta per picnic, dove poter organizzare incontri ed attività di socializzazione con il contributo significativo di associazioni che potranno attivare percorsi virtuosi creando opportunità di crescita socio-economica; Inoltre, saranno realizzati dei parcheggi con pavimentazione drenante contornati da alberi di alto fusto e saranno attrezzate delle **isole ecologiche automatizzate per il conferimento dei rifiuti relativi ai realizzandi immobili residenziali;**

F) DATI TECNICI GENERALI DI PROGETTO E VERIFICHE

Calcolo delle superfici e dei volumi:

a) COMPLETAMENTO MAGLIA 58 D:

- Destinazione area: Strutture di uso collettivo piazza con parcheggio pubblico da sistemare
- Sup. territoriale mq 1198 di cui
- Area del Comune da sistemare a piazza e parcheggi: mq 1165
- Area comunale per Cessione Stradale mq 33

b) AREA DA TRASFORMARE URBANISTICAMENTE E DETERMINAZIONE DEL SURPLUS DI VOLUMETRIA RICHIESTA:

- Sup. Totale: mq 12018
- Di cui:
- Sup. da mantenere a Cessione Stradale: mq 95
- Sup. destinata a scalo merci da PRG: mq 9469
- Sup. destinata a viabilità legata allo scalo merci da PRG: mq 2454
- Pertanto la superficie Territoriale da trasformare è:
- Sup. Territoriale (9469+2454): mq 11923

Si utilizza quale indice territoriali quello derivante da un indice fondiario max pari a 5mc/mq; in questo caso per ogni mq di costruzione ci vuole un area a standard pari a mq 0.18/mc e quindi nel caso di indice fondiario 5mc/mq per ogni mq di superficie fondiaria servono:

$$5mc \times 0.18 \text{ mq/mc} = 0.90 \text{ mq di area a standard}$$

Quindi l'indice territoriale max applicabile è:

$$\text{ift: (vol. / (sup.fond + sup. stand.))} = 5/(1.00+1.9) = 2.63158 \text{ mc/mq}$$

E' opportuno ribadire che il comune ha l'obbligo di ritipizzare l'area a scalo merci in ragione di quanto già previsto per l'area analoga individuata tra la RFI, via Pasubio e via Isonzo dove è stato utilizzato un ift pari a 1,25 per edilizia residenziale;

Quindi ai fini della determinazione della volumetria insediabile si ha:

Volume derivante da obbligo di ritipizzazione:

$$9469 \times 1.25 = 11836.25 \text{ mc}$$

SURPLUS di volume richiesto è pari a:

$$9469 \times (2.63158 - 1.25) + 2454 \times 2.63158 = \mathbf{19540.08 \text{ mc}}$$

In base alla legge Regionale 12/2008 al Comune bisogna riconoscere Edilizia ERS chiavi in mano di almeno il 10% del SURPLUS di volumetrie richieste ovvero:

$$>19540.08 \times 10\% = \mathbf{mc \ 1955}$$

Volume max totale da insedprovaire: $11923 \times 2.63158 = \mathbf{31376.33 \text{ mc}}$

Individuazione aree per destinazione di progetto:

- Sup. per l'insediamento delle residenze private: mq 5364,00

- Sup. per l'insediamento delle residenze ERS: mq 381,00
- Sup. per standard all'interno dell'area da ritipizzare: mq 6178,00
- Sup. per cessione stradale: mq 95,00

Dati di progetto e verifica:

I parametri utilizzati sono parametri simili a quelli della zona vicina su viale Cadorna ovvero quelli relativi alla B2; quindi:

- Distanza minima dai confini: m 5.00
- Distanza dalle strade: m. 5.00 o distanza da piano
- Distanza minima dai fabbricati: m 10.00
- altezza max 19,00 (se non si raggiunge altezza massima possibilità di ulteriore piano in concomitanza dell'utilizzo di edilizia sostenibile)
- Sup. coperta del lotto max: 50%

Volume di progetto:

Vol. commerciale: $(588.81+5288.13)=$ mc 5876.94

Vol. residenziale privata = mc 23014.99

Vol. residenziale ERS= mc 2421.84

di cui una parte derivante dalla superficie territoriale comunale da trasformare pari a mq 115 la cui permuta (al netto del 10% L.R. 12/2008) sarebbe pari a $115 \times 2.63158 \text{ mc/mq} \times 20\% \sim$ mc 61.

Pertanto il **contributo** dato ai sensi del **comma 6 art.1 della L.R. 12/2008** è pari a **mc 2421.84 – 61 mc = 2360.84 mc maggiore del 10% min del surplus di volumetria** pari a 1955 mc

$$2360.84 \text{ mc} > >> 10\% \times 19540.25 \sim 1955 \text{ mc}$$

Vol. tot. di progetto: mc 31372.69 < 31376 mc

Sup. cop. di progetto = mq 2486.73 << $(5364+381) \times 0.50 = 2872.50$ mq

Superfici a park minima ai sensi della L. 122/89 di prog.: $0.10 \times 31372 \sim 3138$ mq

Superfici a park ai sensi della L. 122/89 di prog.: mq 3936.63 >> 3138 mq

Determinazione standard minimi ex DM 1444/68

Superficie coperta locali commerciali: mq 1524.16

Sup.min.standard: $0.80 \times 1524.16 \sim 1220$ mq

Vol. residenziale: $(23073.91+2421.84)=$ 25495.75 mc

Sup. min. standard: $0.18 \times 25495.75 \sim 4590$ mq

Sup. min. standard: $(4590+1220) = 5810$ mq << 6155 mq di progetto

Nel caso di considerazione dell'edificio come edificio Tupini si ha:

Sup. stand minima (edificio Tupini): $(31372.69 \times 0.18) =$ mq 5647.08 << 6178 mq

Altezza max 18.80 mq < 19.00 m

Distanza dai confini > 5.00

Distanza dai fabbricati > 10.00

Superficie per attività commerciale ai sensi della L.R. 24/2015 e RR 11/2020 = mq 902.69

Verifica in caso di utilizzo di incentivi volumetrici:

Incremento resid. per livello di sostenibilità 3 protocollo Itaca Puglia ($23073.91 \times 8\%$) = mc 1845.92

Incremento resid. ex lege Romani ($23073.91 \times 5\%$) = mc 1153.69

Al fine delle verifiche bisognerà tener conto che i predetti volumi sono al netto delle murature, pertanto al fine delle verifiche bisognerà tener conto di tali elementi e pertanto si ha (ved. tav. 9) che i in caso di massimo utilizzo i mc 2991.95 ($1841.20 + 1150.75$) diventano mc 3295.23:

Vol. max di progetto: ($31372.69 + 3295.23$) = mc 34667.92

Altezza di progetto $18.80 + 3.00 = 21.80 < 19.00 + 3.00 = 22.00$ (edilizia sostenibile)

- Superficie min. a parcheggi ex L. 122/89 = Volume complessivo $\times 10\%$ =
mc $34667.92 \times 10\% \sim$ mq 3467 $<<$ 3963 mq di progetto

Standard ulteriori necessari per incremento: $3295.23 \times 0.18 = 593.16$ mq

Si attingerà alla quota in eccesso della maglia di trasformazione (6180 – 5810) 370 mq mentre la restante parte sarà ceduta in zone viciniori ovvero monetizzate

Distanza dai confini > 5.00

Distanza dai fabbricati > 10.00

G) RISPETTO DELLE PREVISIONI DEL PUG

Il PUG adottato individua l'area di intervento come zona PIRP, pertanto il progetto presentato è coerente con le previsioni di piano.

H) RISPETTO DELLE NORME DELL'ADB

L'area oggetto di intervento è interessata al margine su viale Cadorna dal vincolo di alta pericolosità dell'AdB; Il progetto per tali zone ha previsto opere che non influiscono sul regime idraulico.

I) RISPETTO DELLE NORME DELL'PPTR

L'area oggetto di intervento successivamente all'adozione sarà oggetto di verifica di compatibilità paesaggistica prevista dall'art. 96 del PPTR.

L) 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.

M) PREVISIONE ATTUATIVA DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO

Le aree oggetto di intervento con il presente programma sono per la maggior parte di proprietà dei soggetti consorziati, le restanti aree coinvolte sono di proprietà di soggetti attualmente non partecipanti che sono stati preavvisati del costituendo consorzio e la cui partecipazione avverrà probabilmente prima della fase di attuazione del programma edilizio; per chi al contrario non vorrà aderire, il consorzio si impegnerà a corrispondere le dovute indennità espropriative per attuare il programma di intervento qui proposto.

Bisceglie, 30 Gennaio 2024



I progettisti e dd.ll.

I.c.s.: Il committente

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the client (I.c.s.).



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

Determinazione del valore derivante dalla trasformazione edilizia

$\text{ifm} = 2.63158 \text{ mc/mq}$

iftn (al netto dei volumi per realizzare ERS e dell'aree comunali):

$(31376-2422)/(11923+95-115) = 28954/11903 = \mathbf{2.4325 \text{ mc/mq}}$

Il progetto di rigenerazione urbana prevede la realizzazione di nuove residenze e negozi per un volume fondiario totale max di mc 33376; 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 viciniora, tipizzata B2, di cui si è preso come riferimento i parametri urbanistici che è pari a € 2200,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: BARI

Comune: BISCEGLIE

Fascia/zona: Centrale/LINEA FERROVIARIA-VIA A.CAPRIOLI-VIA CALO'-VIA PEND
SERICORDIA-C.SO UMBERTO-P.ZA VEMANUELE-SANLITRO-LARGO

Codice zona: 51

VIA ING.M.ALB

Microzona: 1

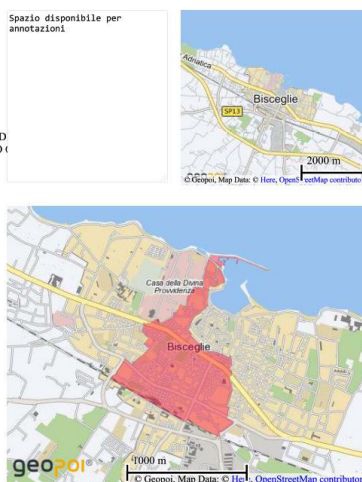
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2400	L	7,2	9,2	L
Abitazioni civili	Normale	1450	1850	L	5	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1350	L	3,8	5	L
Autorimesse	Normale	730	950	L	3	3,9	L
Box	Normale	1000	1250	L	4,2	5,2	L
Posti auto scoperti	Normale	570	680	L	2,4	2,8	L

Stampa

Legenda



Quindi si ha che l'incidenza del suolo su 1 mq di immobile è pari a $2200 \times 20\% = 440 \text{ €}$ tenuto conto che per realizzare 1 mq di costruzione ci vogliono 3 mc si ha che il valore della volumetria è pari a

$\text{€}440/\text{mc}^3 = 146,67 \text{ €/mc}$

Detrazione per opere ERS a cedersi gratuitamente al comune di Bisceglie al netto della volumetria pari a ~ mc 2422:

si determinerà il costo di costruzione togliendo al prezzo di vendita l'incidenza del suolo e un utile di impresa lordo del 15% ovvero si ha:

$\text{€} (2200 - 440 - 330) \times 77.16 \times 10 = \text{€}1'103'388,00$

Detrazione per versamento già effettuato al comune di Bisceglie: € 874.240,63

Detrazione per sistemazione area a standard a completamento della maglia 58: €150000,00

Totale detrazioni = $1'103'388,00 + 874'240,63 + 150'000,00 = \text{€} 2'127'628.63$

Tale valore dovrà essere redistribuito sulla volumetria al netto di quella utilizzata per realizzare l'ERS ovvero: $\text{mc} (31376-2422) = 28954 \text{ mc}$

Detrazione per mc: $\text{€} 2'127'628.63/28954\text{mc} = \text{€} 73,48/\text{mc}$

Valore del suolo: $2.4325 \times (146.67-73.48) = \text{€} 178,03/\text{mq}$

A tale valore va detratto il valore degli immobili insistenti su alcune aree e pertanto si ha:

ONERI PER FABBRICATI DA ACQUISIRE				SUPERFICIE	VANI	ALIQUOTA	VALORE	COSTO UNITARIO	TOTALE
MASTROTOTARO Donato fu Francesco	11	210		6,00		1	6	300	1800
MASTROTOTARO Donato fu Francesco	11	261	1		3,5	1	3,5	11500	40250
MASTROTOTARO Angelo fu Domenico	11	261	2		1	1	1,0	11500	11500
BRUNI Michele nato a Bisceglie il 19/01/1923	11	212			1	1	1,0	11500	11500
BRUNI Michele nato a Bisceglie il 19/01/1923	11	262			3	1	3,0	11500	34500
MORGIGNO Natale nato a BISCEGLIE il 15/04/1949	11	283	4		4,5	1	4,5	11500	51750
		526					-	11500	0
		527					-	11500	0
COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.	11	285			3				17250
						0,5	1,5	11500	
SPINA Antonia nata a BISCEGLIE il 17/06/1958	11	285			3	0,5	1,5	11500	17250
BRUNI Michele nato a Bisceglie il 19/01/1923	11	837			2	1	2,0	11500	23000
COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.	11	839			2	0,5	1,0	11500	11500
SPINA	11	839			2	0,5	1,0	11500	11500
SUBTOTALE FABBRICATI									231800

Pertanto si ha:

$$€ 231800/28954 \text{ mc} = 8,01 \text{ €/mc}$$

In conclusione il valore di esproprio del suolo in caso di acquisto è pari a

$$2.4325 \times (146.67 - 73.48 - 8.01) = € 158.55 \text{ €/mq} \sim € 160.00/\text{mq}$$

Dico Euro Centosessanta/00 al metro quadrato

Tale valore è in linea con quello determinato con l'Ordinanza della Corte di Appello di Bari n. 3622/2021 RG 2412/2018 Repert. n. 3142/2021.

Bisceglie, 30 Gennaio 2024

I progettisti e dd. ll.

l.c.s.: Il committente

ASSEVERAZIONE

OGGETTO: PROGETTO RIGENERAZIONE E RITIPIZZAZIONE EX L.R. 12/2008 FINALIZZATO AL COMPLETAMENTO DELL'AREA SUD FACENTE PARTE DEL PIRP, INDIVIDUATA TRA LA FERROVIA BOLOGNA - LECCE, VIALE CADORNA E VIA TERLIZZI

I sottoscritti,

- Sig. Palmieri Vitantonio, presidente del Consorzio Urbanistico EX PIRP, in qualità di committente delle opere indicate in oggetto;
- Arch. Giuseppe De Cillis, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Barletta – Andria – Trani al n. 144 di matricola, legale rappresentante della Società “STUDIO OPUS S.S.”, con sede in Bisceglie (BT) alla Via Fragata, civ. 219, co-redattore del progetto in oggetto;
- Ing. Pietro Consiglio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta – Andria - Trani al n° 492 di matricola, e residente in Bisceglie alla Via G. Bovio n. 381D co-redattore del progetto in oggetto;
- Ing. Mauro Pedone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta – Andria - Trani al n° 498 di matricola, e residente in Bisceglie alla Via Vittorio Veneto, civ. 69/8 co-redattore del progetto in oggetto;

ASSEVERANO

- a) Che il progetto di cui sopra è conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;
- b) Che il progetto di cui sopra è rispondente alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie.

Bisceglie, 30.01.2024

IL COMMITTENTE



I TECNICI INCARICATI

AUTOCERTIFICAZIONE

OGGETTO: PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA EX ART 6 L.R. 21 / 2008 FINALIZZATO AL COMPLETAMENTO DELL'AREA SUD FACENTE PARTE DEL PIRP, INDIVIDUATA TRA LA FERROVIA BOLOGNA - LECCE, VIALE CADORNA E VIA TERLIZZI

I sottoscritti,

- Sig. Palmieri Vitantonio, presidente del Consorzio Urbanistico EX PIRP, in qualità di committente delle opere indicate in oggetto;
- Arch. Giuseppe De Cillis, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Barletta – Andria – Trani al n. 144 di matricola, legale rappresentante della Società “STUDIO OPUS S.S.”, con sede in Bisceglie (BT) alla Via Fragata, civ. 219, co-redattore del progetto in oggetto;
- Ing. Pietro Consiglio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta – Andria - Trani al n° 492 di matricola, e residente in Bisceglie alla Via G. Bovio n. 381D co-redattore del progetto in oggetto;
- Ing. Mauro Pedone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta – Andria - Trani al n° 498 di matricola, e residente in Bisceglie alla Via Vittorio Veneto, civ. 69/8 co-redattore del progetto in oggetto;

CERTIFICANO

La conformità del progetto in oggetto alle norme igienico-sanitarie ed in particolare agli artt. Nn. 32,33,34 e 35 del Regolamento Edilizio e del Decreto del Ministero per la Sanità 05.07.1975 e succ. modifiche.

DICHIARANO

A tal fine, di essere consapevoli della responsabilità cui possono andare incontro in caso di falsità in atti e dichiarazione mendaci, come previsto dall'art. 496 del C.P. e art. n. 76 D.P.R. n. 445/2000, e del fatto che in caso di dichiarazione non veritiera si ha la decadenza dei benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della presente dichiarazione, come previsto dall'art. n. 75 del D.P.R. n. 445/2000.

- Allegano

fotocopie documenti di identità.

Bisceglie, 30.01.2024

IL COMMITTENTE

I PROGETTISTI



Abbattimento delle Barriere Architettoniche

OGGETTO: RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI PREVISTE DALLA LEGGE N° 380 DEL 06/06/2001, PARTE II – CAPO III, ART. 82, RELATIVO AL PROGETTO DI RIGENERAZIONE E RITIPIZZAZIONE EX L.R. 12/2008 FINALIZZATO AL COMPLETAMENTO DELL'AREA SUD FACENTE PARTE DEL PIRP, INDIVIDUATA TRA LA FERROVIA BOLOGNA - LECCE, VIALE CADORNA E VIA TERLIZZI

I sottoscritti,

- Arch. Giuseppe De Cillis, iscritto all'Ordine della Provincia di Bari al n. 1133 di matricola, e residente in Bisceglie alla Via Federico II di Svevia, civ. 9/B;
- Ing. Pietro Consiglio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta – Andria - Trani al n° 492 di matricola, e residente in Bisceglie alla Via G. Bovio n. 381D;
- Ing. Mauro Pedone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta – Andria - Trani al n° 498 di matricola, e residente in Bisceglie alla Via Vittorio Veneto, civ. 69/8;

dichiarano

che nelle elaborazioni progettuali degli insediamenti di cui sopra, sono state osservate le disposizioni previste dalla Legge n° 380 del 06/06/2001, Parte II - Capo III, art. 82, ed impartite dal D. M. LL. PP. n° 263 del 14/06/1989, inerente "l'abbattimento delle barriere architettoniche".

Bisceglie, 30.01.2024

Con osservanza



SERVIZIO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI OGGETTO DI INTERVENTO



Vista aerea zenitale dell'area di intervento



Vista aerea dal lato di via Terlizzi



Vista aerea dal lato di via San Martino



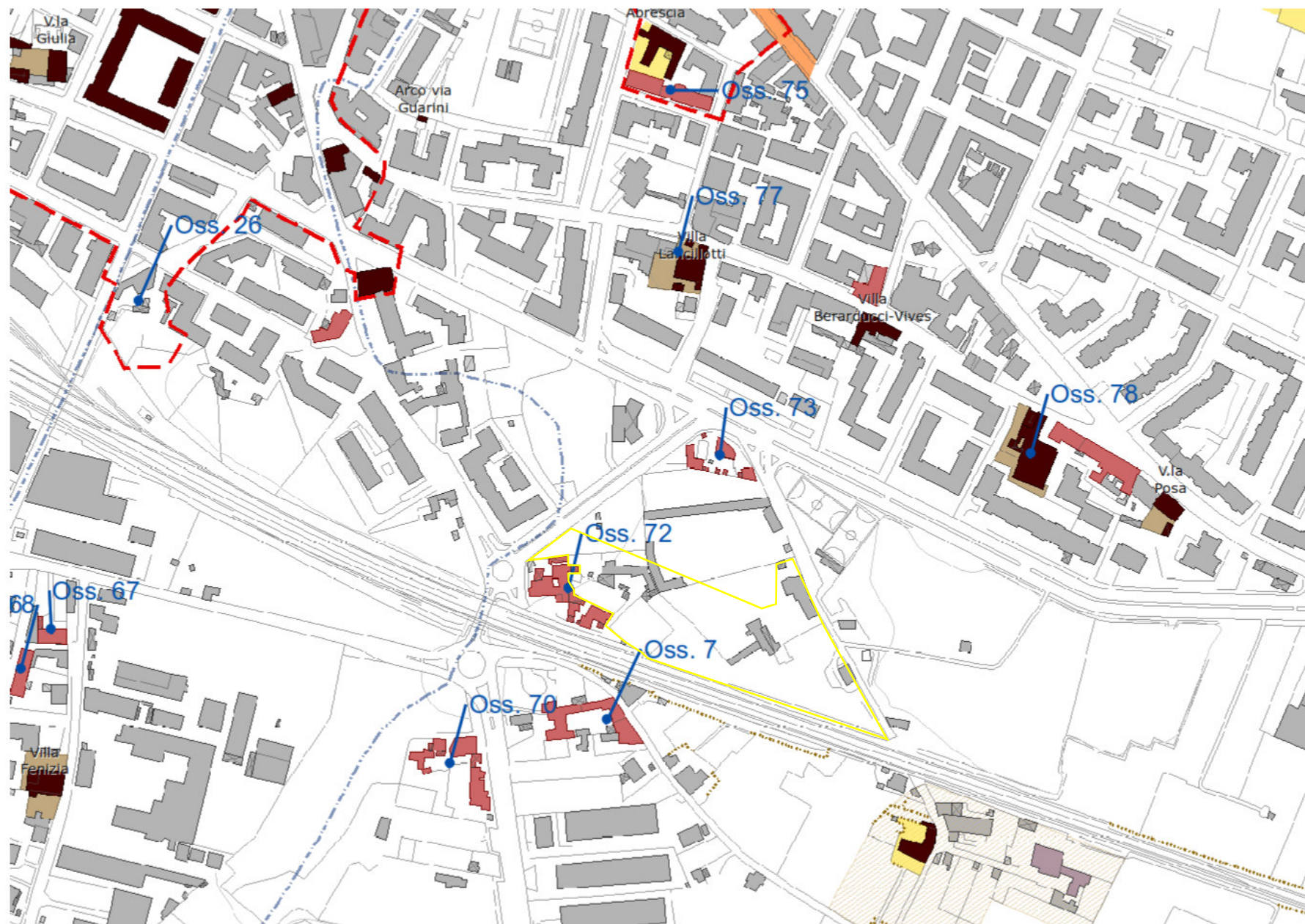
Vista aerea dal lato di viale Cadorna



Mappa Comune di Bisceglie (fonte: sistema webgis)



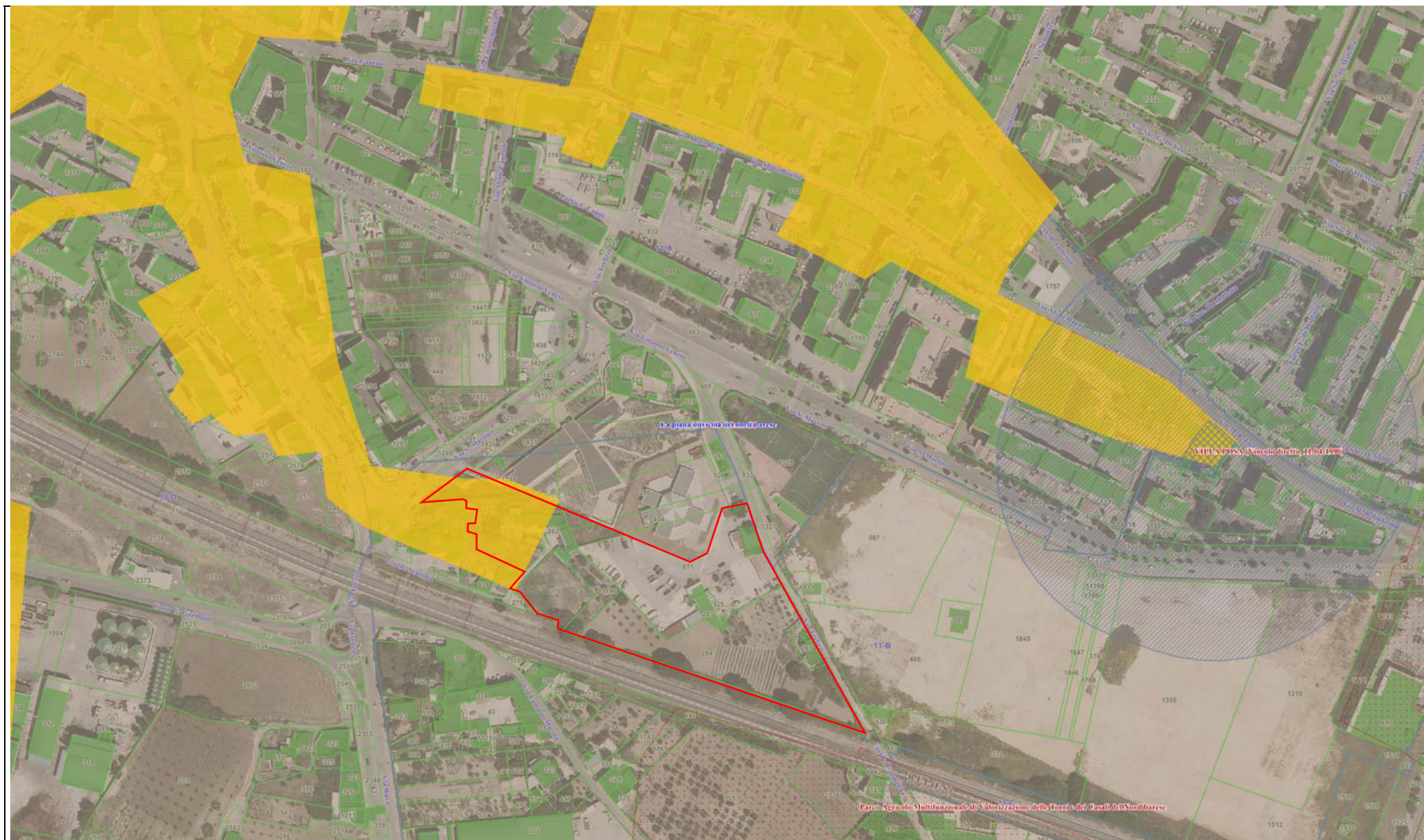
STRALCIO PERIMETRAZIONE ADB



STRALCIO VARIANTE AL PRG DI ADEGUAMENTO AL PUTT/P

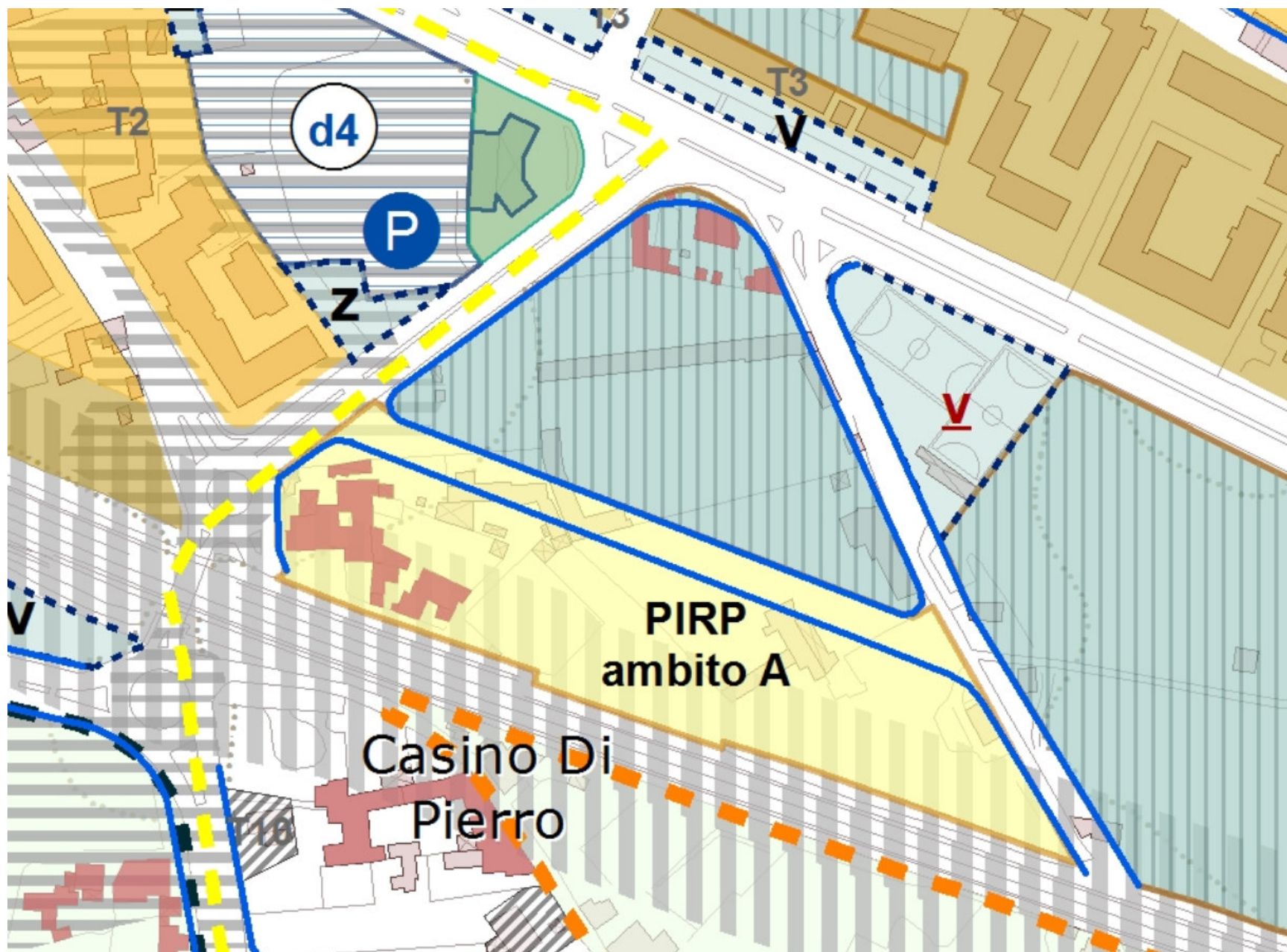


Mappa Comune di Bisceglie (fonte: sistema webgis)



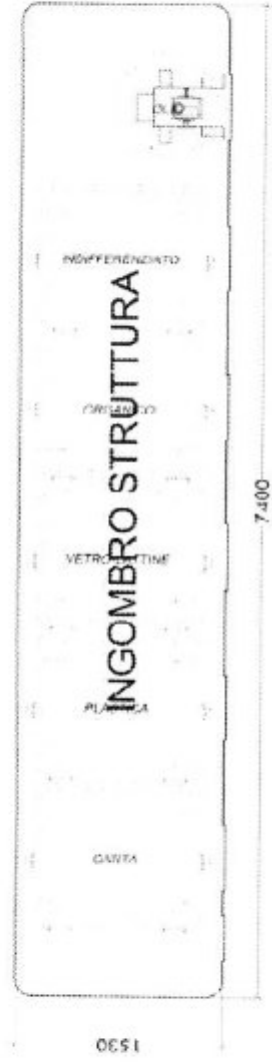
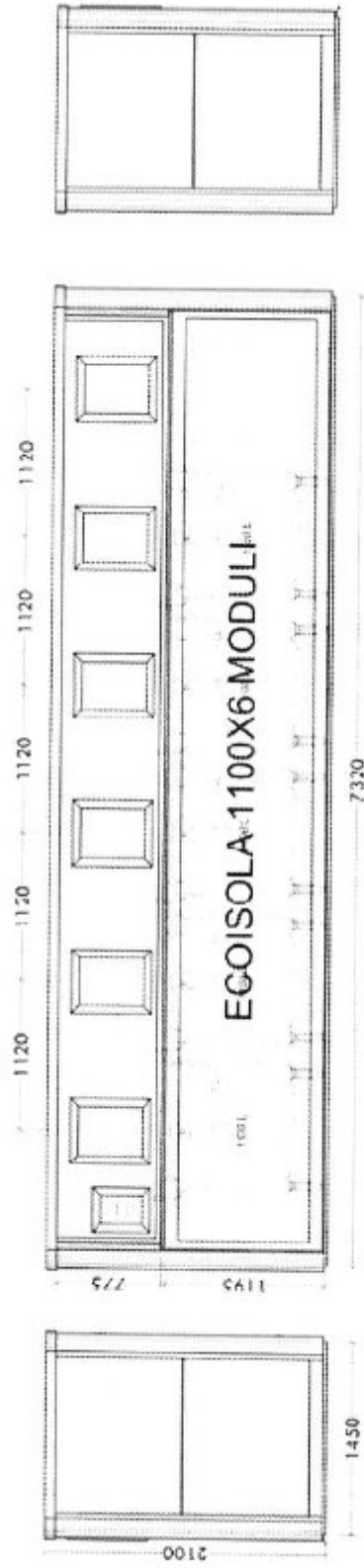
STRALCIO PPTR

Scala 1:2000
0 20 40 60 80m



STRALCIO PUG ADOTTATO

Ecoisole modalità “fissa” con 6 moduli monolato per n° 5 cassonetti da 1100 lt e un raccoglitore olio esausto





PASQUALE DE CANDIA
NOTAIO

Repertorio 18300

Raccolta 13850

COSTITUZIONE DEL CONSORZIO URBANISTICO

EX PIRP BISCEGLIE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno quattordici del mese di luglio

- 14 luglio 2022 -

in Bisceglie, nel mio ufficio secondario alla via Montello numero 5.

Innanzi a me dottor Pasquale de Candia, Notaio in Molfetta, con studio al Corso Umberto numero 145, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Trani,

si costituiscono

"COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.", società di nazionalità italiana, con sede in Bisceglie alla via Sant'Andrea n. 259, capitale sociale Euro novantamila (€ 90.000,00), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari 05960680725, iscritta al numero BA-452870 del Repertorio Economico Amministrativo, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante signor PALMIERI Vitantonio, nato a Corato in data 22 ottobre 1948, domiciliato per la carica presso la sede sociale, al presente atto legittimato in virtù dei poteri al medesimo conferiti dal vigente statuto sociale;

"GAROFOLI IMMOBILIARE DI FRANCESCO GAROFOLI & C. S.A.S.", società costituita in Italia, con sede in Palo del Colle alla via Don Francesco Mastrandrea n. 93, capitale sociale Euro quattrocentomila (€ 400.000,00), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari: 04373080722, iscritta al numero BA 311033 del Repertorio Economico Amministrativo, in persona del socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante signor GAROFOLI Francesco, nato a Bisceglie il 6 febbraio 1951 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, al presente atto legittimato in virtù dei poteri che gli derivano dai vigenti patti sociali;

SPINA Antonia, nata a Bisceglie il 17 giugno 1958 e residente in Bisceglie alla via Montello n. 5, codice fiscale SPN NTN 58H57 A883Z.

I medesimi, della cui identità personale, qualità e poteri di firma io Notaio, sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO CHE:

a. 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, pubblicata sul Burp n. 96 del 2 marzo 1977 - i cui atti furono pubblicati all'albo Pretorio e dell'avvenuto deposito degli stessi presso la Segreteria Comunale ne fu data notizia a mezzo avviso sul F.A.L. della Provincia di Bari n. 67 del 20 agosto 1977;

b. con Deliberazione di Giunta Municipale n. 51 del 27 febbra-

Registrato a Bari
il 22/07/2022
al n. 35203

io 2007, il Comune di Bisceglie ha deliberato di partecipare al Bando Regionale per concorrere alla gara per il finanziamento dei Programmi integrati di Riqualificazione delle Periferie, individuando quale ambito di intervento l'area facente parte del Piano di Zona ex lege 167/62 - zona levante, compresa nel quartiere Seminario e Limongella e, pertanto, in ossequio a quanto disposto dalla Regione Puglia, ha promulgato in data 16 marzo 2007 l'avviso pubblico per raccogliere manifestazioni di interesse da parte di proprietari, imprese edili, cooperative edilizie e cooperative di produzione e lavoro, singoli o associati, volte ad individuare potenziali partners per la realizzazione di iniziative, azioni e/o progetti a valere sul cofinanziamento del Programma Integrato delle Periferie;

c. l'Amministrazione Comunale, inoltre, con la medesima deliberazione di Giunta Municipale n. 51/2007 ha fissato gli elementi costitutivi degli interventi di rigenerazione della periferia e con delibera di Giunta Municipale n. 133 del 18 aprile 2007 ha nominato la commissione giudicatrice per la selezione delle manifestazioni di interesse dei privati che intendevano partecipare al P.I.R.P.;

d. la società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.", con sede in Bisceglie ha partecipato al suddetto bando;

e. con deliberazione di Giunta Municipale n. 140 del 8 maggio 2007, l'Amministrazione Comunale ha preso atto del contenuto dei verbali della Commissione giudicatrice, individuando tra i partners privati a cui affidare gli interventi previsti dal P.I.R.P. la suddetta società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L." e con la stessa delibera è stato approvato lo schema di protocollo d'intesa tra il Comune e i soggetti privati attuatori del P.I.R.P.;

f. con delibera n. 641 del 23 aprile 2009 la Giunta Regionale ha ritenuto ammissibile il programma P.I.R.P. presentato dal Comune di Bisceglie e in data 29 gennaio 2010 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra il Presidente della Giunta Regionale e il Sindaco del Comune di Bisceglie, precisandosi che con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 12 febbraio 2010, il predetto accordo di programma è stato ratificato ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e, in data 10 maggio 2010, i soggetti attuatori e il Comune di Bisceglie hanno sottoscritto il Protocollo d'Intesa di cui allo schema approvato con la deliberazione di Giunta Municipale n. 140/2007;

g. il predetto accordo di programma è stato approvato in via definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.557 del 17 maggio 2010;

h. a causa di svariati motivi il succitato PIRP, realizzato parzialmente, risulta attualmente decaduto e con esso la variante allo strumento urbanistico;

i. la società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.", al fine di

dare seguito al P.I.R.P. - Zona Sud, dopo aver versato la somma di Euro ottocentosettantaquattromiladuecentoquaranta virgola sessantatre (€ 874.240,63), quale contributo dovuto per la pubblica acquisizione dei suoli da destinare a strutture pubbliche (scuole, asili, ecc), ha proposto di "confermare le previsioni urbanistiche del P.I.R.P.- Zona Sud", in quanto la stessa società intende portare a termine il programma di intervento e riqualificazione dell'intera area, alla luce degli investimenti già sostenuti. All'uopo ha inviato una "proposta" urbanistica redatta, dalla società di professionisti "Studio Opus", con sede in Bisceglie alla via Fragata n.219, con obiettivo il perseguimento delle seguenti finalità:

- mantenere le previsioni urbanistiche proposte dal P.I.R.P. - Zona Sud;
- allineare lo strumento urbanistico alla variante del P.R.G. per l'adeguamento al P.U.T.T.;
- perequare gli utili e gli oneri per l'attuazione del programma urbanistico con tutti gli immobili coinvolti nell'area oggetto di riqualificazione;
- confermare la pubblica utilità del programma di riqualificazione dell'area;
- consentire l'intervento anche in forma parziale, fermo il mantenimento delle tipologie edilizie consentite e loro consistenza volumetrica;
- rideterminare il contributo aggiuntivo, giusta i parametri previsti con la "Legge Regionale n. 18/2019";

j. a tale proposta il comune di Bisceglie ha risposto con nota del 16 luglio 2021 invitando la società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L." a proporre una variante urbanistica che seguirà il suo iter istruttorio ed approvativo, come da normativa urbanistica vigente, che comprende altresì la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Legge Regionale n.44/2012;

k. nella nota è stato precisato che in questo ambito la somma versata di Euro ottocentosettantaquattromiladuecentoquaranta virgola sessantatre (€ 874.240,63) potrà essere portata a parziale/totale compensazione del contributo straordinario previsto dell'art. 9 della Legge Regionale n. 18/2019, i cui parametri saranno determinati con delibera di consiglio comunale;

l. i consorziandi confermano la volontà di ritipizzare ai sensi della Legge Regionale 18/2019 e con i criteri descritti al punto i) le aree predette site in Bisceglie tra via Terlizzi, viale Cadorna e la rete ferroviaria Bologna-Lecce, distinte in catasto al foglio 11 particelle 284, 285, 839, 210, 261, 262, 283, 526, 527, 285, 260, 263, 487, 488 parte, 280 parte, 404 parte, 1218 parte, 257, 671 parte, 211 e 525, 276, 836 e 11146 oltre ad una parte di viabilità pubblica; dette aree risultano raffigurate con perimetrazione colorata in giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**;

m. I suddetti Costituiti dichiarano di essere titolari di al-

cuni suoli formanti (con altri) parte di un'area a sud del PIRP ormai decaduto, di cui si vuole proporre la ritipizzazione, per un totale complessivo di circa metri quadrati undicimilaseicentoventicinque virgola settanta (mq. 11.625,70) circa, e precisamente:

1. la società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L." e la signora SPINA Antonia, sono titolari della quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) ciascuno dell'intero, dei seguenti immobili in Bisceglie:

a) appezzamento di terreno, della superficie catastale di metri quadrati quattromilacinquecentotrentotto (mq.4.538), confinante con via Terlizzi, con Ferrovia dello Stato e con proprietà MORGINO Natale e BRINI Michele o suoi aventi causa, salvo altri.

Risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 11 particella 284, vigneto classe 1, are 45.38, R.D. Euro 82,03; R.A. Euro 37,50;

b) abitazione al piano terra, alla via Terlizzi civico 26, composta da tre vani, con adiacente area scoperta, confinante con via Terlizzi, con Ferrovia dello Stato e con proprietà MORGINO Natale e BRINI Michele o suoi aventi causa, salvo altri.

Risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Bisceglie al foglio 11, particella 285, sub. 1 e particella 839, sub. 1, via Terlizzi n. 26, piano T, categoria A/5, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 105, Rendita Catastale Euro 86,76;

2. la società "GAROFOLI IMMOBILIARE DI FRANCESCO GAROFOLI & C. S.A.S." è proprietaria dei seguenti suoli in Bisceglie:

a) appezzamento di terreno, della superficie catastale di metri quadrati ottocentoventitre (mq. 823), confinante con altri immobili di proprietà della medesima società da due lati, con via Cortile Scaziota e con proprietà MASTROTOTARO Donato o suoi aventi causa, salvo altri.

Risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 11 particelle:

- 263 seminativo arboreo, classe 1, are 4.36, R.D. Euro 2,93; R.A. Euro 1,24;

- 265 seminativo arboreo, classe 1, are 2.05, R.D. Euro 1,38; R.A. Euro 0,58;

- 487 seminativo arboreo, classe 1, are 1.82, R.D. Euro 1,22; R.A. Euro 0,52;

b) appezzamento di terreno, della superficie catastale di metri quadrati novecentonovantotto (mq. 998), confinante con via Cortile Scaziota, con Ferrovie dello Stato per due lati e con proprietà BRUNI Michele, salvo altri.

Risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al foglio 11 particella 276 seminativo arboreo, classe 1, are 9.98, R.D. Euro 6,70; R.A. Euro 2,83;

- che gli immobili innanzi descritti rientrano parte nell'area

tipizzata scalo merci, parte nell'area tipizzata a strada e parte nell'area tipizzata a standard secondo le consistenze individuate nella "Tabella di Costituzione" che sottoscritta da tutti i comparenti, si allega al presente atto sotto la **lettera "B"** e che comprende anche le misure e le consistenze di competenza dei soggetti non aderenti al Consorzio;

- quindi, i comparenti, secondo la suddetta Tabella delle percentuali di costituzione 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 Legge Regionale n.20/2001;

- il suddetto comparto rappresenta una unità fabbricabile con speciali modalità di costruzione e adattamento, indi, i comparenti, al fine di regolare i propri rapporti e al fine di rendere possibile l'attuazione del piano regolatore, intendono costituire un Consorzio Urbanistico, ai sensi dell'articolo 870 c.c., dell'art 15 della Legge Regionale n. 6 del 12 febbraio 1979 nonché dell'art. 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 L.R. 22/2006.

Premesso quanto innanzi, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

CONSENSO E DENOMINAZIONE

E' costituito ai sensi dell'articolo 870 del c.c. e dell'articolo 15 della Legge Regionale n. 6 del 12 febbraio 1979 nonché dell'articolo 16 della L.R. n. 20/2001, dell'articolo 27, quinto comma, della legge 1.8.2002 n. 166 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'articolo 37 della L.R. 22/2006, un Consorzio Urbanistico denominato **"CONSORZIO URBANISTICO EX PIRP BISCEGLIE"**, che sarà regolato dal presente atto e dallo Statuto che si allega sotto la **lettera "C"**.

SEDE

La sede legale del Consorzio è fissata in Bisceglie alla Via Piave n. 7.

DURATA

La durata del Consorzio è fissata al 31 dicembre 2040, salvo proroga oppure anticipato scioglimento.

OGGETTO

Il consorzio non ha scopo di lucro, ha lo scopo indicato all'art 5 dello Statuto allegato al presente atto sotto la lettera "C".

FONDO CONSORTILE

Il fondo consortile è variabile ed è diviso in quote ciascuna del valore di Euro zero virgola cinquanta (0,50) per ogni metro di superficie catastale 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 cinquemilaottocentododici virgola ottantacinque (€ 5.812,85).

ORGANO AMMINISTRATIVO

E' nominato il primo Consiglio di Amministrazione per la durata di cinque anni in persona dei signori: PALMIERI Vitantonio, GAROFOLI Francesco e SPINA Antonia.

Il signor PALMIERI Vitantonio è nominato Presidente.

Il signor GAROFOLI Francesco è nominato Vice-Presidente.

Gli eletti accettano la carica loro conferita e dichiarano che a proprio carico non sussistono cause di incompatibilità, inleggibilità o decadenza.

ESERCIZI SOCIALI

Gli esercizi sociali si chiudono il trentuno dicembre di ogni anno; il primo esercizio sarà chiuso il trentuno dicembre due-milaventidue (31.12.2022).

PRECISAZIONI

I comparenti, come sopra costituiti e rappresentati, 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.

GARANZIE

Le società "COSTRUZIONI SAN FRANCESCO S.R.L.", GAROFOLI IMMOBILIARE DI FRANCESCO GAROFOLI & C. S.A.S.", a mezzo dei legali rappresentanti e signora SPIANA Antonia:

- dichiarano che i titoli di provenienza degli immobili in oggetto sono legittimi sia in senso formale che sostanziale;
- garantiscono di avere il pacifico possesso;
- garantiscono di essere titolari della piena proprietà dei medesimi immobili e che gli stessi sono liberi da garanzie reali, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, anche fiscali.

MANDATO

Al fine di dare piena realizzazione agli scopi consortili, 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 e così a titolo di esempio 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 giudiziario 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.

SPESE

Le spese del presente atto e conseguenziali, per un ammontare di circa Euro milleduecento (€ 1.200,00) sono a carico del Consorzio.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati "A" e "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 sette facciate intere e quanto della ottava fin qui di due fogli. Sottoscritto alle ore diciotto e minuti trenta.

All'originale firmato: PALMIERI Vitantonio - GAROFOLI Francesco - Antonia SPINA - Pasquale de CANDIA Notaio, segue impronta sigillo notarile.

**ALLEGATO "C" ALL'ATTO N.13850 DI RACCOLTA
STATUTO DEL CONSORZIO URBANISTICO EX PIRP BISCEGLIE**

Art. 1 COSTITUZIONE

E' costituito ai sensi dell'articolo 870 del Codice Civile, nonché dell'articolo 15 della Legge Regionale n. 6 e nonché dell'articolo 16 della Legge Regionale n. 20/2001 della Regione Puglia, 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 EX PIRP BISCEGLIE"**.

Possono far parte del Consorzio tutti coloro che sono proprietari, comproprietari o vantino 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 la lettera "A" e distinte in catasto al foglio 11 particelle 284, 285, 839, 210, 261, 262, 283, 526, 527, 285, 260, 263, 487, 488 parte, 280 parte, 404 parte, 1218 parte, 257, 671 parte, 211 e 525, 276, 836 e 11146 oltre ad una parte di viabilità pubblica.

Oltre a detti proprietari possono fare parte del Consorzio anche tutti 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 2040 e potrà essere prorogato o anticipatamente sciolto con delibera dell'Assemblea dei Consorziati.

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

Con la maggioranza semplice delle quote in precedenza descritta potrà essere deliberata la proroga della durata.

Per lo scioglimento si applicano le norme di cui agli artt. 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, si precisa che l'attuale indirizzo del consorzio è 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" è senza finalità di lucro, ed ha lo scopo di:

a) promuovere la ritipizzazione delle aree ai sensi della L.R. n.21/2008 e della L.R. n.18/2019 attenendosi il più possibile alle previsioni urbanistiche proposte dal P.I.R.P. - Zona Sud nel rispetto della variante del P.R.G. per l'adeguamento al

PUTT/P 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 ed 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; rideterminare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), giusta i parametri previsti con la "L.R. n. 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 a proprio favore le procedure di esproprio, 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 anche direttamente 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.

In ogni caso, il Consorzio agirà in qualità di mandatario collettivo dei consorziati ai sensi e per gli effetti degli artt. 1703 e seguenti del codice civile, nei limiti di quanto stabilito nello statuto. Con la adesione al presente Consorzio ogni aderente ha inteso conferire mandato irrevocabile e collettivo al Consorzio per poter raggiungere gli scopi sociali anche quando questi possano essere non condivisi dal o dai singoli aderenti.

ART. 6 CONSORZIATI

Possono essere ammessi a partecipare al Consorzio solo ed esclusivamente i proprietari, comproprietari, titolari di di-

ritto di usufrutto o enfiteusi sui suoli e/o fabbricati inclusi nel comparto di cui all'articolo 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 presso a competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Art. 7 AMMISSIONE

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 di cui si è titolare di 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:

I) la condanna definitiva per i reati di cui agli artt. 416,

416 bis, 648 bis del 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 statutari 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 nel profilo delle maglie 178, in parte, e 100, in parte, del Comune di Bisceglie e la superficie complessiva del predetto comparto, 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; 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 uno (€ 1,00) per metro quadrato del suolo posseduto da ciascun consorziato. Mentre per gli anni successivi la quota ordinaria è determinata in Euro zero virgola cinquanta (€ 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 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 consorzia-

ti 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 penale equivalente ad €.50 per m3 di spettanza del consorziato facente parte del Consorzio.

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 al prezzo equiparato al valore venale così come di seguito determinato: il valore venale sarà determinato da un arbitro composto da tre componenti nominati dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Barletta Andria Trani.

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

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

I componenti dell'arbitratore saranno pagati dalle parti in parti uguali.

Il prezzo come innanzi determinato dovrà essere decurtato del dieci per cento (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 alcunché 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 EX PIRP 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 consorziato dissidente e/o inadempiente così come analiticamente indicati nel presente atto per il corrispettivo come innanzi definito decurtato a titolo di penale del dieci per cento (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 Consorzio.

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 Giudiziario.

I consorziati possono farsi rappresentare in Assemblea da altro consorziato munito di apposita delega 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 anticipato o la proroga della durata 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 e 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 Consi-

glio 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 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;
- l'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 fosse 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 partecipazione 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 esercitano.

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 immediatamente esecutive.

ART. 29 ESERCIZIO SOCIALE

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

ART. 30 CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia che potesse sorgere tra i consorziati ovvero tra i consorziati e il consorzio che abbia ad oggetto diritti disponibili relativi al rapporto consortile, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del pubblico ministero, dovrà essere risolta da un arbitro nominato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta Andria Trani. L'arbitro dovrà decidere entro centottanta giorni dalla nomina. Esso deciderà in via rituale secondo diritto. Resta fin d'ora stabilito irrevocabilmente che le risoluzioni e determinazioni dell'arbitro vincoleranno le parti. Le spese dell'arbitrato saranno a carico della parte soccombente, salvo diversa decisione dell'arbitro. Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni vigenti in materia.

ART. 31 NORME FINALI

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

All'originale firmato: PALMIERI Vitantonio - GAROFOLI Francesco - Antonia SPINA - Pasquale de CANDIA Notaio, segue impronta sigillo notarile.