



# COMUNE DI BARI N. 2016/00009 D'ORDINE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 11 FEBBRAIO 2016

### OGGETTO

APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 L. 865/71 E S.M.I., DEI SUOLI NELL'AMBITO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI NELLE MAGLIE 20/21/22 E NELLE ZONE DI ESPANSIONE C1 E C2 DEL PIANO REGOLATORE.

L'ANNO DUEMILASEDICI IL GIORNO UNDICI DEL MESE DI FEBBRAIO, ALLE ORE 17,00 CON CONTINUAZIONE IN BARI, NELLA SALA DELLE ADUNANZE "E. DALFINO" APERTA AL PUBBLICO SITA AL CORSO V. EMANUELE, SI È RIUNITO

### IL CONSIGLIO COMUNALE

SOTTO LA PRESIDENZA DEL SIG. LACARRA AVV. MARCO - CONSIGLIERE ANZIANO E CON L'ASSISTENZA DEL DOTT. ILARIA RIZZO - VICE SEGRETARIO GENERALE ALL'INIZIO DELLA TRATTAZIONE DELL'ARGOMENTO SPECIFICATO IN OGGETTO, RISULTA ASSENTE IL SINDACO SIG. PASQUALE DI RELLA E SONO PRESENTI I SEGUENTI CONSIGLIERI COMUNALI:

| N  | COGNOME E NOME               | Pres |
|----|------------------------------|------|
| 1  | ALBENZIO Sig. Pietro         | SI   |
| 2  | ANACLERIO Rag. Alessandra    | SI   |
| 3  | BRONZINI Ing. Marco          | SI   |
| 4  | CAMPANELLI Avv. Salvatore    | SI   |
| 5  | CARADONNA Dott. Michele      | NO   |
| 6  | CARRIERI Avv. Giuseppe       | SI   |
| 7  | CASCELLA Dott. Giuseppe      | NO   |
| 8  | CAVONE Dott. Michelangelo    | SI   |
| 9  | COLELLA Rag. Francesco       | SI   |
| 10 | D'AMORE Sig. Giorgio         | SI   |
| 11 | DE ROBERTIS Dott.ssa Ilaria  | SI   |
| 12 | DELLE FOGLIE Dott. Silvestro | SI   |
| 13 | DI GIORGIO Sig. Giuseppe     | SI   |
| 14 | DI PAOLA Ing. Domenico       | SI   |
| 15 | DI RELLA Sig. Pasquale       | NO   |
| 16 | FINOCCHIO Sig. Pasquale      | NO   |
| 17 | GIANNUZZI Sig. Francesco     | SI   |
| 18 | INTRONA Avv. Pierluigi       | SI   |

| N  | COGNOME E NOME               | Pres |
|----|------------------------------|------|
| 19 | LACARRA Avv. Marco           | SI   |
| 20 | LACOPPOLA Avv. Vito          | SI   |
| 21 | LAFORGIA Dott. Renato        | SI   |
| 22 | MAIORANO Sig. Massimo        | SI   |
| 23 | MANGANO Geom. Sabino         | SI   |
| 24 | MARIANI Dott. Antonio        | SI   |
| 25 | MAUGERI Prof.ssa Maria       | SI   |
| 26 | MAURODINOIA Dott.ssa Anna    | NO   |
| 27 | MELCHIORRE Dott. Filippo     | NO   |
| 28 | MELINI Dott.ssa Irma         | SI   |
| 29 | NEVIERA Geom. Giuseppe       | SI   |
| 30 | PICARO Dott. Michele         | SI   |
| 31 | PISICCHIO Prof. Alfonsino    | NO   |
| 32 | RANIERI Rag. Romeo           | SI   |
| 33 | ROMITO Dott. Fabio Saverio   | SI   |
| 34 | SCIACOVELLI Dott. Nicola     | SI   |
| 35 | SISTO Sig. Livio             | SI   |
| 36 | SMALDONE Avv. Giovanni Lucio | NO   |

Il Presidente, constatato che dei 36 consiglieri assegnati al comune sono presenti N° 28, dichiara valida ed aperta la seduta

**Oggetto:** Approvazione schemi di convenzione per l'assegnazione in diritto di proprietà e in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 e s.m.i., dei suoli nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20/21/22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano Regolatore

**Sintesi:** Il Vicesindaco, nonché Assessore al Patrimonio, propone l'approvazione degli schemi di convenzione riformati dalla Ripartizione Patrimonio per l'assegnazione con diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e s.m.i., in favore delle cooperative edilizie e loro consorzi, non proprietari dei suoli e per la concessione del diritto di superficie dei suoli destinati ad edilizia sovvenzionata all'ARCA PUGLIA CENTRALE, nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20/21/22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano Regolatore a rendersi disponibili

**Su proposta del Vicesindaco, nonché Assessore al Patrimonio, Dott. Vincenzo Brandi:**

**PREMESSO CHE:**

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 1105 del 15/12/2005 era stato approvato il bando pubblico per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica agevolata (cooperative edilizie e loro consorzi, non proprietari dei suoli) per l'assegnazione in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 e s.m.i., dei suoli nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20/21/22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano Regolatore a rendersi disponibili.
- Nel detto provvedimento, preliminarmente, si dava atto essersi stabilito, giusta delibera di C.C. n.187 del 01/07/1997, che nei P.P. interessanti le aree tipizzate C1 e C2 il consorzio dei proprietari avrebbe dovuto cedere, all'atto della stipula della convenzione, il 40% delle aree lottizzate ai fini della realizzazione della volumetria di edilizia sovvenzionata, nella misura del 36%, nonché della volumetria di edilizia convenzionata e agevolata, nella misura del 64%.
- Il bando per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi E.R.P. agevolata (cooperative edilizie e loro consorzi non proprietari dei suoli) stabiliva che:
  - I soggetti attuatori si impegnavano a concedere in locazione a conduttori indicati dal Comune un alloggio, per ciascuno dei lotti funzionali, di volume base richiedibile riferito ad un nucleo familiare di tre persone, per un minimo di quattro anni rinnovabili. In aggiunta, ai fini dell'ottenimento di un punteggio in graduatoria, i soggetti potevano prevedere di concedere in locazione ulteriori alloggi. La locazione sarebbe avvenuta sulla base di condizioni contrattuali concordate tra l'Amministrazione e la cooperativa e avrebbe dovuto contenere anche il patto di futura vendita al conduttore.
  - Il corrispettivo della cessione in diritto di proprietà dei suddetti lotti, da definire prima della stipula della convenzione con il consorzio dei proprietari, sarebbe stato quantificato in base ai seguenti fattori:
    - ✓ prezzo equivalente all'indennità di esproprio rapportato ad una superficie ottenuta dal prodotto della superficie complessiva del comparto oggetto di cessione al comune in base alla previsione del P.P. ed il rapporto tra il volume oggetto di assegnazione e la volumetria totale di edilizia sovvenzionata e convenzionata-agevolata di competenza del comparto;
    - ✓ costo delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto in proporzione al volume oggetto di assegnazione;
    - ✓ costo delle opere di urbanizzazione secondaria dell'intero comparto in proporzione al volume oggetto di assegnazione;
    - ✓ costo delle opere di urbanizzazione primaria delle parti condominiali interne alla maglia oggetto di assegnazione.
  - La cessione in proprietà dell'area sarebbe stata subordinata alla stipula di una convenzione, previa verifica della permanenza dei requisiti e delle condizioni di assegnazione, nella quale sarebbero stati

fissati, fra gli altri, i prezzi massimi di futura compravendita degli immobili dati in locazione e il canone massimo di locazione, nonché le loro caratteristiche costruttive e tipologiche, i tempi di inizio e ultimazione degli stessi, che avrebbero dovuto essere contenuti entro 24 mesi dalla sottoscrizione della convenzione.

- Con determinazione dirigenziale n. 95 del 26/02/2007 del Direttore della Ripartizione Patrimonio, rettificata con i successivi provvedimenti dirigenziali nn. 122/2007 e 237/2007, veniva approvata la graduatoria delle cooperative e loro consorzi avente la durata di 5 anni dalla sua efficacia, giusta quanto previsto dalla lettera E del bando medesimo.
- Per l'effetto, con determinazione dirigenziale n. 125 del 20/03/2012, si differiva la vigenza della graduatoria per ulteriori anni tre sino al 26/02/2015.
- In relazione alla suddetta graduatoria, risultano essere stati stipulati, entro i termini di validità della stessa, i seguenti atti:
  - ✓ Convenzione di assegnazione in diritto di proprietà, stipulata in data 18/06/2009, in base alla quale il Comune di Bari trasferiva in diritto di proprietà alla Cooperativa edilizia "NAXOS" i Lotti n.9, 10, 11 e 12 della Sottomaglia 1/3 e i Lotti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 (della Sottomaglia 1/7) del Comparto n.1 della Maglia n.22 del Piano Particolareggiato della zona di espansione C2 del P.R.G., per una superficie complessiva di mq. 10.021,00 e per una volumetria pari a mc 31.340,00 (di cui mc 29.420,00 residenziale e mc 1.920,00 non residenziale), oltre ai Lotti n.10, 11, 13, 37 e 38 del Comparto A del P.d.L. n.68/82 zona di espansione C2, (convenzione urbanistica sottoscritta a rogito del notaio Ernesto Fornaro in data 28/07/2005 registrata a Bari il 08/08/2005 al n.11215) per una superficie complessiva di mq 7.086,00, per una volumetria pari a mc 18.269,55 (di cui mc 17.843,90 residenziali e mc 425,75 non residenziali), per complessivi mc 49.609,55 (di cui mc 47.263,80 residenziali e mc 2.345,75 non residenziali). Quanto innanzi in cambio del prezzo di cessione commisurato, in ragione della volumetria complessiva concessa, sia al costo necessario per l'acquisizione delle aree, ivi compreso il costo degli espropri delle ditte non aderenti alla convenzione urbanistica, sia al costo delle opere di urbanizzazione primaria interne al Comparto, quale risultante dalla relativa deliberazione di G.C. di approvazione dei progetti .
  - ✓ Contratto preliminare di assegnazione di lotti in diritto di proprietà, stipulato in data 17/10/2010, in base al quale il Comune di Bari si impegnava a stipulare convenzione di assegnazione definitiva per il trasferimento in diritto di proprietà alla Cooperativa edilizia "Domus Sabina" dei Lotti n.10, 11 e 12 (della Sottomaglia 2/11) del Comparto n.2 della Maglia n.22 del Piano Particolareggiato della zona di espansione C2 del P.R.G. per una superficie complessiva di mq 2.814,00, salva più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale, per una volumetria pari a mc 7.620,00. Ciò in cambio del prezzo di cessione commisurato, in ragione della volumetria complessiva concessa, sia al costo necessario per l'acquisizione delle aree, ivi compreso il costo degli espropri delle ditte non aderenti alla convenzione urbanistica, sia al costo delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al Comparto, e secondaria quale risultante dalla relativa deliberazione di G.C. di approvazione dei progetti.
  - ✓ Contratto preliminare di assegnazione di lotti in diritto di proprietà stipulato in data 16/02/2011, in base al quale il Comune di Bari si impegnava a stipulare convenzione di assegnazione definitiva per il trasferimento in diritto di proprietà alla Cooperativa edilizia "Domus Sabina" dei Lotti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 e 14 (della Sottomaglia 2/11) del Comparto n.2 della Maglia n.22 del Piano Particolareggiato della zona di espansione C2 del P.R.G. per una superficie complessiva di mq 10.542, salva più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale, per una volumetria pari a mc 32.400, in cambio del prezzo di cessione commisurato, in ragione della volumetria complessiva concessa, sia al costo necessario per l'acquisizione delle aree, ivi compreso il costo degli espropri delle ditte non aderenti alla convenzione urbanistica, sia al costo delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al Comparto, e secondaria quale risultante dalla relativa deliberazione di G.C. di approvazione dei progetti.

- ✓ Convenzione di assegnazione in diritto di proprietà stipulata in data 01/07/2014 in base alla quale il Comune di Bari trasferiva in diritto di proprietà alla Cooperativa edilizia “Le Macine” i Lotti n. 6, 34, 35, 36, 37 e 38 (della Sottomaglia 2/6) del Comparto n.2 della Maglia n.22 del Piano Particolareggiato della zona di espansione C2 del P.R.G. per una superficie complessiva di mq 3.010,00, per una volumetria residenziale pari a mc 3.800,00 e una volumetria non residenziale pari a mc 670,60, dando in tal modo seguito al Contratto preliminare di assegnazione di lotti in diritto di proprietà, stipulato in data 21/06/2011, in base al quale il Comune di Bari si impegnava a stipulare convenzione di assegnazione definitiva per il trasferimento in diritto di proprietà alla Cooperativa edilizia “Le Macine” dei Lotti n.6, 34, 35, 36, 37 e 38 (della Sottomaglia 2/6) del Comparto n.2 della Maglia n.22 del Piano Particolareggiato della zona di espansione C2 del P.R.G. per una superficie complessiva di mq 3.010,00, salva più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale, per una volumetria residenziale pari a mc 3.800,00 e una volumetria non residenziale pari a mc 670,60, in cambio del prezzo di cessione commisurato, in ragione della volumetria complessiva concessa, sia al costo necessario per l’acquisizione delle aree, ivi compreso il costo degli espropri delle ditte non aderenti alla convenzione urbanistica, sia al costo delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al Comparto, e secondaria quale risultante dalla relativa deliberazione di G.C. di approvazione dei progetti.
- ✓ Contratto preliminare di assegnazione di lotti in diritto di proprietà, stipulato in data 25/05/2011, in base al quale il Comune di Bari impegnava a stipulare convenzione di assegnazione definitiva per il trasferimento in diritto di proprietà alla Cooperativa edilizia “Manzoni” i Lotti n.3, 4, 6, 7 e 8 (della Sottomaglia 3/9) del Comparto n.3 della Maglia n.22 del Piano Particolareggiato della zona di espansione C2 del P.R.G. per una superficie complessiva di mq 4.546,00, salva più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale, per una volumetria residenziale pari a mc 16.520,08 e una volumetria non residenziale pari a mc 660,00, in cambio del prezzo di cessione commisurato, in ragione della volumetria complessiva concessa, sia al costo necessario per l’acquisizione delle aree, ivi compreso il costo degli espropri delle ditte non aderenti alla convenzione urbanistica, sia al costo delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al Comparto, e secondaria quale risultante dalla relativa deliberazione di G.C. di approvazione dei progetti.
- ✓ Convenzione di assegnazione in diritto di proprietà stipulata in data 29/02/2012 in base alla quale il Comune di Bari trasferiva in diritto di proprietà alla Cooperativa edilizia “Manzoni” il Lotto A1 del P.d.L. n.155/89, della Maglia n.16 della zona di espansione C2 – comparto C del P.R.G. per una volumetria residenziale pari a mc 5.401,00, in cambio del prezzo di cessione commisurato, in ragione della volumetria complessiva concessa, sia al costo necessario per l’acquisizione delle aree, ivi compreso il costo degli espropri delle ditte non aderenti alla convenzione urbanistica, sia al costo delle opere di urbanizzazione primaria, interne al Comparto quale risultante dalla relativa deliberazione di G.C. di approvazione dei progetti.
- ✓ Contratto preliminare di assegnazione di lotti in diritto di proprietà, stipulato in data 21/06/2011 in base al quale il Comune di Bari si impegnava a stipulare convenzione di assegnazione definitiva per il trasferimento in diritto di proprietà alla Cooperativa edilizia “Le Macine” i Lotti n.1, 2 e 5 (della Sottomaglia 3/9), e il Lotti n.6 e 7 (della Sottomaglia 3/8) del Comparto n.3 della Maglia n.22 del Piano Particolareggiato della zona di espansione C2 del P.R.G. (erroneamente nel contratto vengono indicati i Lotti n. 1, 2, 5, 6 e 7 della Sottomaglia 3/8), per una superficie complessiva di mq 4.897,32, salva più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale, per una volumetria residenziale pari a mc 18.040,16 e una volumetria non residenziale pari a mc 660,00, in cambio del prezzo di cessione commisurato, in ragione della volumetria complessiva concessa, sia al costo necessario per l’acquisizione delle aree, ivi compreso il costo degli espropri delle ditte non aderenti alla convenzione urbanistica, sia al costo delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al Comparto, e secondaria quale risultante dalla relativa deliberazione di G.C. di approvazione dei progetti.
- Al fine di affrontare in maniera congiunta e sinergica tutte le problematiche emerse nel corso dell’attuazione dei singoli comparti costituenti la Maglia 22, il Direttore Generale ha costituito un

gruppo operativo di lavoro formato da alcuni Dirigenti coordinati dall'Avvocatura Civica con nota prot. 25823 del 03/02/2015.

- All'esito dei lavori svolti dal predetto gruppo operativo con deliberazione di G.C. n.315 del 07/05/2015 l'A.C., nel prendere atto delle richieste di sottoscrizione in modalità frazionata delle convenzioni di assegnazione definitiva dei suoli già oggetto di pre-assegnazione, formulate da parte delle cooperative sottoscrittrici delle convenzioni di pre-assegnazione con il Comune di Bari con nota prot. 26090 del 03/02/2015 e con nota prot. 70416 del 24/03/2015, ha disposto che gli uffici comunali interessati, ciascuno per quanto di competenza, procedano a predisporre ed adottare gli atti gestionali propedeutici alla stipula delle convenzioni di assegnazione definitiva in maniera frazionata e differita, tanto in accoglimento delle richieste presentate dalle cooperative pre-assegnatarie – a fronte dell'impegno a rispettare i termini perentori per la sottoscrizione degli atti – previa presentazione di opportune garanzie mediante polizze.
- Il provvedimento giuntale ha precisato altresì che, relativamente a ciascuna cooperativa, sulla prima convenzione di assegnazione definitiva l'imputazione delle somme versate in sede di pre-assegnazione non possa essere in misura superiore al 70% del dovuto e che i termini per la sottoscrizione delle convenzioni siano stabiliti tenendo conto dell'eventuale frazionamento in lotti funzionali delle opere di urbanizzazione primarie interne, accordato dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata per lo specifico comparto, o, laddove tale frazionamento in lotti funzionali non sia previsto, considerando un intervallo massimo tra la sottoscrizione di una convenzione e l'altra, non superiore a mesi sei, salvo cause non dipendenti dalla volontà della cooperativa. Tutto ciò previa condivisione con i consorzi interessati dell'iter relativo all'accoglimento delle istanze di frazionamento su menzionate.
- Per quanto riguarda lo schema di convenzione per l'assegnazione delle aree alle cooperative edilizie non proprietarie:
  - Con delibera di G.C. n.465 del 07/06/2004 sono stati approvati gli schemi tipo dei bandi pubblici per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi E.R.P. convenzionata ed agevolata (proprietari e non proprietari) per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti nell'ambito dei Piani Particolareggiati delle Maglie 20, 21 e 22 del P.R.G..
  - Con delibera di G.C. n.1105 del 15/12/2005 è stato annullato il precedente schema e approvato un nuovo schema del bando per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi E.R.P. agevolata (cooperative edilizie e loro consorzi non proprietari dei suoli) per l'assegnazione del diritto di proprietà ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 dei suoli nell'ambito dei P.P. delle maglie 20 – 21 – 22 nelle zone di espansione C1 e C2 del P.R.G.,
  - Con delibera di G.C. n. 914 del 31/10/2007 è stato approvato lo schema tipo di convenzione per l'assegnazione aree mix alle cooperative non proprietarie dei suoli nelle maglie 20 – 21 – 22 delle zone C1 e C2 del P.R.G. nei limiti delle percentuali stabilite dalla citata delibera di C.C. n.187/97, stabilendo che la Ripartizione Patrimonio avrebbe proceduto sulla base delle disponibilità fornite dalla Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia all'assegnazione dei lotti secondo l'ordine di graduatoria di cui alla determina dirigenziale n.237 del 06/04/2007 con la stipula delle convenzioni secondo lo schema approvato.
  - Con delibera di G.C. n.229 del 26/03/2009 è stato modificato il suddetto schema di convenzione, poi ulteriormente modificato con delibera di G.C. n.506 del 28/05/2009 e in ultimo con delibera di G.C. n.340 del 22/06/2011.
- Per quanto riguarda la normativa relativa alle aree E.R.P., l'art. 35 della Legge 865 del 1971 prevede:

art. 35

  1. *Le disposizioni dell'articolo 10 della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo.*
  2. *Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi.*
  3. *Le aree di cui al precedente comma, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio.*
  4. *Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.*

5. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

6. L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

7. La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.

8. La convenzione deve prevedere:

a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma;

b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;

c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;

d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;

f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

9. Le disposizioni del precedente comma non si applicano quando l'oggetto della concessione sia costituito dalla realizzazione di impianti e servizi pubblici ai sensi del quinto comma del presente articolo.

10. I comuni per i quali non sia intervenuta la dichiarazione di dissesto finanziario ed i loro consorzi possono, nella convenzione, stabilire a favore degli enti, delle imprese di costruzione e loro consorzi e delle cooperative edilizie e loro consorzi, che costruiscono alloggi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a quindici anni, condizioni particolari per quanto riguarda il corrispettivo della concessione e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione.

(comma sostituito dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999)

11. Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata. (per l'interpretazione del presente comma si veda l'art. 7, comma 4, della legge n. 136 del 1999)

12. I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lodi dei titoli pubblici soggetti a tassazione accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui al settimo comma. Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

(comma modificato dall'art. 7 della legge n. 136 del 1999)

13. Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il comune, o il consorzio, e il cessionario, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (attualmente art.18 d.p.r. 380/2001), la quale, oltre a quanto stabilito da tali disposizioni, deve prevedere:

a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;

b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;

d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

14. I criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'ottavo comma, nonché i casi di cui alla lettera d) del precedente comma dovranno essere preventivamente deliberati dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio e dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni.

15. - 16. - 17. - 18. - 19. - (abrogati dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992)

19. Chiunque in virtù del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggio economico o popolare abbia ottenuto la proprietà dell'area e dell'alloggio su di essa costruito, non può ottenere altro alloggio in proprietà dalle amministrazioni o dagli enti indicati nella presente legge o comunque costruiti con il contributo o con il concorso dello Stato a norma dell'art. 17 del d.P.R. 17 gennaio 1959, n. 2.

20. Qualora per un immobile oggetto di un intervento di recupero sia stato, in qualunque forma, concesso, per altro titolo, un contributo da parte dello Stato e delle regioni, può essere attribuita l'agevolazione per il recupero stesso soltanto se, alla data di concessione di quest'ultima, gli effetti della predetta contribuzione siano già esauriti. (comma aggiunto dall'art. 23 della legge n. 179 del 1992).

- Ciò posto occorre provvedere all'aggiornamento degli schemi di convenzione, in considerazione dei rilievi svolti dal Direttore del S.U.E. del Comune di Bari con nota prot.121071 del 20/05/2015 inviata alla Coop. Ed. "Le Macine", in merito all'inapplicabilità della riduzione del contributo per il permesso di costruire alla sola quota degli oneri di urbanizzazione prevista dall'art.17 del D.P.R. n.380/2001 nei casi di edilizia abitativa convenzionata.
- Tale diniego è stato reso attesa la non conformità degli schemi di convenzione precedentemente approvati rispetto alla convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 della stessa legge (per i comuni della Regione Puglia occorre far riferimento allo schema tipo approvato ai sensi della Legge Regionale n.6 del 12/02/1979), in quanto le convenzioni approvate e sin qui utilizzate non prevedono la fissazione di un prezzo in caso di vendita degli alloggi né la fissazione di un canone locativo.
- La Ripartizione Patrimonio con il supporto del Settore Manutenzione Alloggi ha, pertanto, predisposto, al fine di uniformarsi a quanto previsto dall'art.18 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e allo schema tipo approvato con la L.R. 6/79, il nuovo schema di convenzione per l'assegnazione con diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e s.m.i., in favore delle cooperative edilizie e loro consorzi, non proprietari dei suoli, nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20/21/22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano Regolatore, che prevede tra l'altro, oltre agli elementi previsti dall'art.18 del D.P.R. 380/2001, i seguenti ulteriori elementi, ai sensi del comma 13 dell'art.35 della legge 865/71:
  - a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
  - b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
  - c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
  - d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

e il nuovo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie dei suoli destinati ad edilizia sovvenzionata all'ARCA PUGLIA CENTRALE nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20/21/22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano Regolatore, condividendone i contenuti con la stessa ARCA PUGLIA CENTRALE, che prevede tra l'altro, ai sensi del comma 8 dell'art.35 della legge 865/71:

- a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio,;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici;
- e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
- f) i casi che comportano la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
- g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

**tutto quanto innanzi premesso, considerato e ritenuto,**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**UDITA** la relazione del Vicesindaco, nonché Assessore al Patrimonio Dott. Vincenzo Brandi, sulla base dell'istruttoria condotta dal Settore Manutenzione Alloggi e dalla Ripartizione Patrimonio, e fattala propria;

**VISTI** gli schemi di convenzione predisposti dalla Ripartizione Patrimonio con il supporto del Settore Manutenzione Alloggi per l'assegnazione con diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e s.m.i., in favore delle cooperative edilizie e loro consorzi, non proprietari dei suoli e per la concessione del diritto di superficie dei suoli destinati ad edilizia sovvenzionata all'ARCA PUGLIA

CENTRALE, nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20/21/22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano Regolatore, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

**PRESO ATTO** che sulla proposta di deliberazione di che trattasi sono stati formulati, ai sensi dell'art.49 del D. Lgs. n.267/2000, il parere di regolarità tecnica espresso in atti dal Direttore della Ripartizione Patrimonio e il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore della Ripartizione Ragioneria Generale come da scheda allegata;

**VISTA**, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale che forma parte integrante della presente;

### **DELIBERA**

- 1) Di prendere atto di tutto quanto in narrativa precisato;
- 2) Di approvare gli schemi di convenzione aggiornati sulla base di quanto in premessa dalla Ripartizione Patrimonio con il supporto del Settore Manutenzione Alloggi, per l'assegnazione con diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e s.m.i., in favore delle cooperative edilizie e loro consorzi, non proprietari dei suoli e per la concessione del diritto di superficie dei suoli destinati ad edilizia sovvenzionata all'ARCA PUGLIA CENTRALE nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20/21/22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano Regolatore, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) Di autorizzare la Ripartizione Patrimonio ad adattare opportunamente lo schema di convenzione per l'assegnazione con diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e s.m.i., in favore delle cooperative edilizie e loro consorzi, non proprietarie dei suoli, che risultano avere già sottoscritto gli atti di pre-assegnazione sulla base del bando approvato con delibera di G.C. n. 1105 del 15/12/2005, con l'inserimento e delle clausole e delle prescrizioni poste con deliberazione di G.C. n.315 del 07/05/2015 per la stipula delle convezioni di assegnazione definitiva in maniera frazionata e differita, in accoglimento delle richieste presentate dalle cooperative pre-assegnatarie, così come precisato in narrativa;
- 4) Di dare atto che eventuali modificazioni alle convenzioni che non comportino modifiche degli elementi essenziali delle stesse (principali caratteristiche costruttive, fissazione dei costi di vendita e dei canoni, fissazione dei termini temporali di validità, fissazione di sanzioni) non necessitano di nuova approvazione da parte del Consiglio Comunale.



## **Esito Votazione**

*Il Consiglio Comunale,*

**con n. 27 presenti, come da scheda allegata, di cui:**

**n. 17 favorevoli ( Pasquale Di Rella, Antonio Decaro, Pietro Albenzio, Alessandra Anaclerio, Marco Bronzini, Giuseppe Cascella, Francesco Colella, Giorgio D'Amore, Pasquale Finocchio, Francesco Giannuzzi, Marco Lacarra, Vito Lacoppola, Renato Laforgia, Sabino Mangano, Antonio Mariani, Irma Melini, Fabio Saverio Romito)**

**n. 1 contrari ( Giuseppe Di Giorgio)**

**n. 9 astenuti ( Michele Caradonna, Michelangelo Cavone, Pierluigi Introna, Massimo Maiorano, Filippo Melchiorre, Giuseppe Neviera, Alfonsino Pischio, Romeo Ranieri, Nicola Sciacovelli)**

*approva la proposta*



PARERI ESPRESSI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.49 COMMA 1° DEL D.LGS.267/2000, SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

Positivo

---

Bari, 16/12/2015

---

(Pierina Nardulli)

2) **VISTO RESPONSABILE PROCEDIMENTO RAGIONERIA:**

Positivo

Favorevole

Bari, 16/12/2015

Il Responsabile procedimento di Ragioneria

Giuseppe Ninni

3) **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

Favorevole

Bari, 29/12/2015

(Giuseppe Ninni)



## **CITTA' DI BARI**

### **CONSIGLIO COMUNALE MINUTA DI DELIBERAZIONE**

N. 2016/00009

del 11/02/2016

**OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 L. 865/71 E S.M.I., DEI SUOLI NELL'AMBITO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI NELLE MAGLIE 20/21/22 E NELLE ZONE DI ESPANSIONE C1 E C2 DEL PIANO REGOLATORE.**

#### **SCHEDA TECNICA**

**TIPO PROPOSTA G.M. X C.C.**

**PARERE TECNICO: Positivo ---**

**VISTO RESPONSABILE PROCEDIMENTO RAGIONERIA: Positivo Favorevole**

**PARERE CONTABILE: Positivo Favorevole**

**COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 DECRETO LEGISLATIVO N. 267 DEL 18.8.2000.**

#### **ANNOTAZIONI :**

**Positivo NULLA DA OSSERVARE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA' DELLA PRESENTE PROPOSTA SULLA BASE DEI PARERI TECNICO E CONTABILE COSI' COME ESPRESSI AI SENSI DI LEGGE.**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**(Mario D'Amelio)**

- Dato della decisione della GM che nella seduta del 30/12/2015 così si è espressa: "Si al Consiglio Comunale";

Presiede: il Presidente ~~DI RELLA PASQUALE~~

*Novo Leone*

*RAO*

OGGETTO SINTETICO: Alleg d)

OGGETTO ESTESO: APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI

PROPRIETÀ E IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART. 35 L. 865/71 E S.M.I., DEI SUOLI NELL'AMBITO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI NELLE MAGLIE 20/21/22 E NELLE ZONE DI ESPANSIONE C1 E C2 DEL PIANO REGOLATORE.

VOTAZIONE PALESE NOMINALE SEDUTA 0088 ORE. 19.07 11-02-2016

RISULTATO DELLA VOTAZIONE

PRESENTI : 027  
VOTANTI : 018  
VOTI FAVOREVOLI : 017  
VOTI CONTRARI : 001  
ASTENUTI : 009

IL CONSIGLIO APPROVA

VOTANO SI

|                          |                         |                        |
|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| 002 ALBENZIO PIETRO      | 001 DECARO ANTONIO      | 024 MAIORANO MASSIMO   |
| 003 ANACLERIO ALESSANDRA | 013 DE ROBERTIS ILARIA  | 026 MARIANI ANTONIO    |
| 004 BRONZINI MARCO       | 019 GIANNUZZI FRANCESCO | 027 MAUGERI MARIA      |
| 005 CAMPANELLI SALVATORE | 020 INTRONA PIERLUIGI   | 031 NEVIERA GIUSEPPE   |
| 009 CAVONE MICHELANGELO  | 022 LACOPPOLA VITO      | 036 SCIACOVELLI NICOLA |
| 011 D'AMORE GIORGIO      | 023 LAFORGIA RENATO     |                        |

VOTANO NO

016 DI PAOLA DOMENICO

ASTENUTI

|                       |                    |                          |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|
| 007 CARRIERI GIUSEPPE | 025 MANGANO SABINO | 034 RANIERI ROMEO        |
| 010 COLELLA FRANCESCO | 030 MELINI IRMA    | 035 ROMITO FABIO SAVERIO |
| 021 LACARRA MARCO     | 032 PICARO MICHELE | 037 SISTO LIVIO          |

ASSENTI

|                            |                        |                             |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 006 CARADONNA MICHELE      | 017 DI RELLA PASQUALE  | 029 MELCHIORRE FILIPPO      |
| 008 CASCELLA GIUSEPPE      | 018 FINOCCHIO PASQUALE | 033 PISICCHIO ALFONSINO     |
| 012 DELLE FOGLIE SILVESTRO | 028 MAURODINOIA ANNA   | 014 SMALDONE GIOVANNI LUCIO |
| 015 DI GIORGIO GIUSEPPE    |                        |                             |

**LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA**  
"Consiglio, Commissioni e Gruppi Consiliari"  
(a. Riccardo Martini)

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Repertorio n. \_\_\_\_\_ Raccolta n. \_\_\_\_\_  
Convenzione per l'assegnazione con diritto di superficie ai  
sensi dell'art. 35 legge 865/71 e s.m.i., in favore  
dell'"AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE PUGLIA  
CENTRALE" di suoli destinati a edilizia economica e popolare .  
Lotti edificatori .....inclusi nella maglia n. .... di  
P.R.G. - Comparto..... - Sottomaglia ..... - .

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ....., il giorno ....., del mese di .....,  
(.....);

in Bari, presso la sede dell'"AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E  
L'ABITARE PUGLIA CENTRALE" alla Via Francesco Crispi n. 85/A,  
innanzi a me dottor ....., Notaio residente in ....., iscritto  
presso il Collegio Notarile del Distretto di .....,

sono comparsi i signori:

dottor ....., nato a Bari il ....., il quale dichiara  
di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella  
qualità di Direttore pro tempore della "Ripartizione  
Patrimonio", nell'interesse ed in rappresentanza del

"COMUNE DI BARI"

con sede in Bari, al Corso Vittorio Emanuele II n. 84, ove  
domicilia per la carica, codice fiscale n. 80015010723, nel  
prosieguo, e per mera comodità espositiva, anche solo il  
"Comune", tale nominato giusta nota Sindacale del .....

....., nato a ..... il 1.....2, il quale  
dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma  
nella qualità di ....., nell'interesse ed in  
rappresentanza

dell'" AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE PUGLIA  
CENTRALE"

con sede in Bari, alla Via Francesco Crispi n. 85/A, ove  
domicilia per la carica, codice fiscale n. 00267390722, nel  
prosieguo, e per mera comodità espositiva, anche solo "ARCA  
PUGLIA CENTRALE", legittimato alla stipula del presente atto  
giusti i poteri conferitigli con  
\_\_\_\_\_, e coi poteri di cui  
all'articolo 11 del Regolamento di Organizzazione degli Uffici  
e dei Servizi approvato con Delibera n. 517/97 e modificato  
con Delibera del Consiglio di Amministrazione n.186/98, per  
dare esecuzione:

i) alla Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Bari n.  
\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_-con la quale è stato approvato  
lo schema della presente Convenzione - che, in copia conforme,  
si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché

ii) alla Delibera \_\_\_\_\_ dell'ARCA PUGLIA CENTRALE  
del \_\_\_\_\_. che, in copia conforme, si allega al  
presente atto sotto la lettera "B".

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e  
poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il  
presente atto al quale

p r e m e t t o n o :

- il Consiglio Comunale del Comune di Bari, con deliberazione  
n. 187 del primo luglio 1997 approvava i nuovi schemi di  
convenzione urbanistica prevedendo (previsione ribadita anche  
con la successiva delibera di C.C. n.188 in pari data)  
l'attribuzione per le aree tipizzate C1 e C2 del P.R.G. del  
40% della volumetria ad E.R.P. (36% per edilizia  
sovvenzionata e 64% per edilizia convenzionata ed agevolata);

- il Consiglio Comunale con delibera n. 2002/00113 del 15  
luglio 2002 approvava il piano particolareggiato della maglia

n. 21;

- il Consiglio Comunale con delibera n. 2002/00114 del 15 luglio 2002 approvava il piano particolareggiato della maglia n. 22;

- il Consiglio Comunale con delibera n. 2003/00118 del 4 agosto 2003 approvava il piano particolareggiato della maglia n. 20;

- il Consiglio Comunale con delibera n. 2006/00070 del 13 giugno 2006 approvava le specificazioni e i chiarimenti sulle procedure connesse alla attuazione e gestione dei mix nelle maglie nn. 20-21-22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del PRG stabilendo che l'edilizia sovvenzionata ricadente nel comparto o nel settore del piano attuativo poteva esser assegnata una volumetria nella misura massima del 36% di quella destinata ad E.R.P. e all'edilizia convenzionata e agevolata una volumetria minima nella misura del 64% di quella destinata ad E.R.P. potendo tale percentuale accrescersi decorsi otto anni dalla stipula della convenzione urbanistica, riapprovando a tal fine i nuovi schemi di convenzione urbanistica modificati e lo schema di preassegnazione alle cooperative;

- con il suddetto provvedimento, alla luce di quanto stabilito dal comma 12 dell'art.35 della Legge n.865/71 che prevede che: *"i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume"* e che *"il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni"*, al fine di rispettare la prescrizione che *"i corrispettivi della concessione in superficie ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano"* è stato previsto che la quota del 40% del prezzo non coperto dall'edilizia sovvenzionata venga posta a carico delle cooperative e imprese assegnatarie mentre la quota delle opere di urbanizzazioni di spettanza dell'edilizia sovvenzionata non coperte dal concessionario siano poste a carico dei privati e delle cooperative e imprese assegnatarie;

- con Legge Regionale n. 13/2008 sono state emanate le "Norme sull'abitare sostenibile";

- che l' "A.R.C.A. PUGLIA CENTRALE", ha ottenuto l'autorizzazione alla realizzazione di programmi costruttivi nell'ambito del "Zona di espansione ... - Maglia n. .... - ....." per la concessione del diritto di superficie sul suolo della superficie catastale di metri quadrati ..... (mq. ....), sito nel Comune di Bari, località ....., ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, nonché sulla proporzionale quota di comproprietà delle aree perimetrali destinate a viabilità e servizi;

- che l' "A.R.C.A. PUGLIA CENTRALE" ha a disposizione le somme onnicomprensive delle spese sia per il pagamento del corrispettivo del diritto di superficie sia per il pagamento delle opere di urbanizzazione.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite Parti convengono e stipulano

quanto segue:

#### Articolo 1

Il "COMUNE DI BARI", con sede in Bari, come innanzi costituito e rappresentato, concede all' "A.R.C.A. PUGLIA CENTRALE", con sede in Bari, che, come innanzi costituito e rappresentato, accetta per sé e suoi aventi causa, il

#### DIRITTO DI SUPERFICIE

sul suolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati ..... (mq. ....), sito nel Comune di Bari, in località ....., regolamentato dal Piano Regolatore Generale nonché dal piano particolareggiato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Bari .....e dal Piano di Dettaglio approvato con .....

Detto suolo è riportato in Catasto Terreni del Comune di Bari, in ditta del Comune di Bari, al foglio .....

\* particella ..... .;

particella ..... .;

Detto suolo confina, nell'insieme, con le seguenti particelle, tutte del foglio di mappa .....

a nord: con le particelle .....

ad est: con le particelle .....

a sud: con le particelle .....; e

ad ovest: con le particelle .....

e meglio risulta dalla planimetria catastale che, sottoscritta dalle Parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale.

Il diritto di superficie di cui sopra si intenderà esteso alla utilizzazione del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

Il suolo innanzi descritto è pervenuto in proprietà del Comune concedente giusta "Convenzione di lottizzazione ed atto d'obbligo" a rogito del Notaio ....., di ....., in data ....., repertorio n. ....., registrato a ..... il ..... al n. ....., trascritto a ..... il ..... dai numeri ..... ai numeri .....

Quanto concesso in diritto di superficie viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono e con i diritti di comproprietà, proporzionali al suo valore, sulle parti condominiali della sottomaglia "....." in cui ricade il suolo in contratto - diritti di comproprietà da computare in ragione della volumetria di assegnazione rispetto alla volumetria totale della predetta sottomaglia "....." - e precisamente sulle aree della superficie catastale complessiva di metri quadrati o..... (mq. ....) riportate in Catasto Terreni del Comune di Bari, al foglio .....

\* particella .....;

particella .....;

Dette aree meglio risultano dalla planimetria catastale al presente atto allegata sotto la lettera "C".

Le Parti precisano che i diritti di comproprietà spettanti all' "ARCA PUGLIA CENTRALE" su dette aree condominiali sono pari al .....% (.....) dell'intero [volumetria complessiva della sottomaglia "....." metri cubi ..... (.....) - volumetria assegnata all' "ARCA PUGLIA CENTRALE" metri cubi ..... (.....)].

Il dottor ....., nella predetta qualità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. sei giugno 2001 n.

380, dichiara che relativamente ai suoli oggetto del presente atto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica che al presente atto si allegano sotto le lettera "D".

#### Articolo 2

Le aree di cui sopra sono cedute in concessione, libere da ogni vincolo, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri, sia reali che personali e fiscali. In tal senso il Comune fornisce ogni più ampia garanzia.

#### Articolo 3

La durata della concessione superficiaria, di cui al precedente Articolo 1, viene fissata in anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata secondo quanto previsto dal successivo "Articolo 11".

In base alle disposizioni contenute nei Decreti Ministeriali sui costi massimi ammissibili in tema di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata recepiti dalla Regione Puglia, nel relativo programma esecutivo è stata accantonata dall' "ARCA PUGLIA CENTRALE" (per "acquisizione area") la complessiva somma di euro ..... (.....), che servirà a coprire le spese conseguenti, nessuna esclusa, come stabilito dalla Regione Puglia sia con delibera di Consiglio Regionale n. 1113 del sette dicembre 1989 che con delibera di Giunta Regionale n. 4437 del tre ottobre 1991 ed infine con Circolare n. 1080 del 10 febbraio 1993.

Con la stipula del presente atto le Parti espressamente convengono che i maggiori oneri derivanti dall'acquisizione delle aree, graveranno esclusivamente sulle cooperative e/o imprese assegnatarie dei lotti edificatori che costituiscono porzioni del suolo in contratto, come pure i maggiori costi delle opere di urbanizzazione, graveranno esclusivamente sui privati e sulle cooperative e/o imprese assegnatarie dei lotti edificatori che costituiscono porzioni del suolo in contratto. All'uopo si evidenzia che nel programma di che trattasi, è stata accantonata dall' "ARCA PUGLIA CENTRALE" (per "urbanizzazioni") la complessiva somma di euro ..... (.....) che servirà a coprire tutti gli oneri relativi a tale voce.

#### Articolo 4

Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie di cui innanzi, è determinato come segue:

a) euro ..... (\*)\*, pari al costo di acquisizione delle aree ai sensi delle leggi vigenti in materia

\*[Sommatoria dei  $P_{cess}(i) = Vol(i)/Vol(t) \times P_{cess}(t) \times 0,60 \times (1 + Ist/100)$  (tenuto conto dei limiti massimi di spesa stabili per interventi di nuova costruzione E.R.P. sovvenzionata ed agevolata con deliberazione di Giunta Regionale)

dove:

$Vol(i)$  = volumetria di competenza del lotto i-simo di edilizia sovvenzionata

$Vol(t)$  = volumetria totale di edilizia sovvenzionata

$P_{cess}(t)$  = Costo suoli in base al costo equivalente di esproprio di competenza edilizia sovvenzionata

$P_{cess}(i)$  = Costo suoli di competenza del lotto i-simo.]

Ist è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione urbanistica sino alla data di stipula della presente convenzione]

b) euro ..... (\*\*), quale corrispettivo per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Consorzio lottizzante ai sensi dei

relativi decreti in materia

\*\* [Sommatória dei Cup(sovv) x Vol. (i) (tenuto conto dei limiti massimi di spesa stabili per interventi di nuova costruzione E.R.P. sovvenzionata ed agevolata con deliberazione di Giunta Regionale)

dove:

Vol(i) = volumetria di competenza del lotto i-simo di edilizia sovvenzionata

Cup(sovv) = costo unitario opere di urbanizzazione primaria a carico dell'edilizia sovvenzionata].

Tali costi non potranno eccedere i limiti stabiliti per interventi di nuova costruzione E.R.P. sovvenzionata ed agevolata con deliberazione di Giunta Regionale e negli stessi devono essere contenuti nel senso che, nel caso in cui detti costi eccedano quelle somme accantonate per "acquisizione area" e per "urbanizzazioni" nel relativo Modello di Quadro Tecnico Economico dell'intervento di che trattasi, ogni ulteriore maggiore spesa dovrà gravare esclusivamente sulle Cooperative e/o imprese assegnatarie dei suoli nell'ambito del Comparto, nonché sul consorzio, nei termini stabiliti negli atti richiamati in premessa.

L'importo complessivo degli accantonamenti è pari a euro ..... (.....) che corrisponde al massimo consentito, comprensivo anche delle spese e degli oneri per il trasferimento delle aree; è ammessa variazione dell'importo delle rispettive voci purché la loro somma rimanga invariata.

#### Articolo 5

Ad ogni effetto di legge le Parti del presente contratto, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

i) che il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie come sopra convenuto verrà corrisposto dallo "ARCA PUGLIA CENTRALE" al Comune di Bari come segue:

\* la somma di cui alla lettera a) del precedente "Articolo 4" verrà corrisposta entro 180 (centottanta) giorni dalla assegnazione dei suoli;

2) la somma di cui alla lettera b) del precedente "Articolo 4", dovrà essere corrisposta al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

Regolato come sopra il pagamento del suddetto corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, il Comune di Bari, in persona del costituito suo rappresentante dottor ....., rinuncia all'ipoteca legale.

Il Comune di Bari riconosce e dà atto che, all'infuori della cifra sopra menzionata, nessuna altra somma, per qualsiasi titolo, causa o ragione, potrà essere chiesta all' "ARCA PUGLIA CENTRALE" medesimo e/o ai suoi aventi causa;

ii) per quanto possa occorrere, che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione.

#### Articolo 6

Sul suolo innanzi descritto all'"Articolo 1" saranno realizzati gli edifici aventi le seguenti caratteristiche costruttive e tipologiche:

- n. .... (.....) lotti edificabili per complessivi n. .... (.....) alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata costituiti da piano interrato, piano terra e n. ... (.....) piani superiori.

Tali Lotti, contraddistinti dal n. ...(..) al n. .. (.....), vengono dalle Parti così descritti:

\* "Lotto .....": detto lotto insistente sulla sezione di suolo corrispondente alle particelle riportate in Catasto Terreni del Comune di Bari al foglio ....., particelle numeri .....; superficie catastale totale del "Lotto ." metri quadrati .....); metri cubi espressi dal "Lotto ...": .....; L'"ARCA PUGLIA CENTRALE" si impegna a realizzare i fabbricati con l'utilizzo di materiali, tecnologie ed impianti in linea con i principi della Bioarchitettura e della Bioedilizia e finalizzato quindi alla realizzazione di edifici sani, capaci di consentire risparmi di materie ed energia e l'utilizzo di fonti rinnovabili assicurando contemporaneamente benessere e salubrità agli spazi interni nonché uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio.

Tenendo ancora conto della Comunicazione della Commissione Europea COM (2004) 60 del'11 febbraio 2004 intitolata verso una strategia tematica sull'ambiente urbano che indica l'edilizia sostenibile come una delle principali modalità per perseguire lo sviluppo sostenibile delle città e visto il Decreto del Ministero dell'industria del 20 luglio 2004 pubblicato sulla G.U. n° 205 del primo settembre 2004 che di fatto istituisce i certificati bianchi e che ne consente la produzione anche attraverso la realizzazione di edifici con elevati prestazioni energetiche ed ambientali.

Gli interventi edili dovranno essere allineati con quanto previsto dalla Direttiva Comunitaria 2010/31/CE sulla prestazione energetica degli edifici, nell'osservanza delle norme e Regolamenti Regionali e Nazionali in tema di sostenibilità energetica ed ambientale degli edifici, ed in particolare del D. Lgs. 192/2005 con le prescrizioni e i criteri minimi individuati dai DD.MM. del 26/06/2015, nonché del D. Lgs. 28/2011, e con quanto previsto dai principi della bioarchitettura e della bioedilizia, con l'utilizzo di materiali da fonti rinnovabili ed a basso impatto ambientale, l'adozione di sistemi, processi e metodi edilizi rispettosi della salute degli abitanti.

Inoltre si fa presente che la Direttiva 89/106/CEE relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative degli stati membri concernenti i prodotti da costruzione, recepita in Italia con il D.P.R. n. 246 del 21 aprile 1993, è oramai da anni obbligatoria e prevede per le famiglie di prodotti già normati l'obbligo della Marchiatura CE.

A fronte di quanto sopra per tutti gli interventi la progettazione e realizzazione dovrà essere tale da evitare:

- la sviluppo di gas tossici;
- la presenza nell'aria di polveri o gas pericolosi per la salute;
- l'emissione di radiazioni pericolose;
- difetti nell'eliminazioni delle acque di scarico, dei fumi e dei rifiuti solidi o liquidi;
- inquinamento o tossicità dell'acqua o dei suolo;
- formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

In ogni caso nella scelta dei materiali da costruzione per

opere bioedili, valgono in senso generale le seguenti indicazioni:

- di provenienza preferibilmente locale;
- preferibilmente non derivanti da processi di sintesi petrolchimica o, comunque, da fonti non rinnovabili e che manifestino le seguenti caratteristiche:
  - Corretta traspirabilità;
  - igroscopicità tale da favorire l'assorbimento del vapore acqueo negli ambienti interni al fine di mantenere un giusto grado di umidità nell'aria;
  - basso emissivi in sostanze tossiche quali la formaldeide, i solventi sintetici, gli idrocarburi clorurati; preferibilmente poco polverosi e potenzialmente sfibranti;
  - basso emissivi in Radon;
  - ad alta inerzia termica;
  - provenienti da processi produttivi a bassa energia inglobata e basso impatto ambientale, preferibilmente documentabile con un procedura di LCA;
  - stabiliti e durevoli nel tempo.

A parità di altre condizioni sono da preferire:

- materiali derivanti da recupero o riciclabili;
- materiali riciclabili o provenienti da riciclo.

La "ARCA PUGLIA CENTRALE", pena le sanzioni di cui all'art. 8 dovrà garantire il perseguimento di obiettivi di sostenibilità in linea con le indicazioni del V° programma quadro di Ricerca & Sviluppo della Unione Europea, punto 4 - la città del futuro e che richiede agli edifici una riduzione di almeno il 20% (venti per cento) del fabbisogno energetica annuale; e l'utilizzo di almeno il 70% (settanta per cento) di materiali riciclabili, nonché l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, alternative a quelle tradizionali per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo la produzione di acqua calda sanitaria.

La "ARCA PUGLIA CENTRALE" si impegna a far certificare in linea con quanto previsto dalla norma regionale (vedi la citata L.R. 13/08 del 16 giugno 2008 ed il suo regolamento attuativo).

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune stesso.

Le caratteristiche della abitazione a realizzarsi debbano rispondere ai requisiti di cui all'art. 16, ultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457 (la superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina).

#### Articolo 7

Essendo specifico intendimento delle Parti (anche allo scopo di dare attuazione puntuale alle direttive contenute nella delibera del Consiglio Regionale della Regione Puglia n. 1113 del 7 dicembre 1989, nella delibera della Giunta Regionale

della Regione Puglia n. 4437 del tre ottobre 1991, nonché a quelle impartite con circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 1080 del 10 febbraio 1993) quello di liberare l'"ARCA PUGLIA CENTRALE" da ogni impegno, responsabilità ed ulteriori oneri economici al termine della sua attività di realizzazione degli alloggi, e non interporre cesure temporali fra la data di ultimazione degli stessi ed effettiva loro fruizione da parte dei legittimi assegnatari, le costituite Parti esplicitamente convengono, con pattuizione di carattere essenziale, che:

a) il Comune di Bari si obbliga, per il caso che le aree assegnate non siano completamente urbanizzate, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria entro lo stesso termine stabilito per l'ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi, così da garantirne nello stesso termine l'immediata fruibilità;

b) il Comune di Bari, dando atto ai fini della individuazione dei soggetti assegnatari dei realizzandi alloggi, che è vigente la graduatoria del Bando ....., si obbliga a comunicare i nominativi dei soggetti legittimati alla assegnazione ed a procedere alla consegna degli alloggi in loro favore dopo il rilascio del certificato di agibilità degli immobili realizzati, previa comunicazione da parte dell'"ARCA PUGLIA CENTRALE" da trasmettere al Comune di Bari almeno 60 (sessanta) giorni prima della consegna della stessa, che potrà avvenire entro i successivi 30 (trenta) giorni.

#### Articolo 8

In caso di inadempimento, non derivante da eventuali sospensioni o annullamento degli atti comunali, da parte del Comune di Bari delle obbligazioni di cui alle lettere a) e b) del precedente "Articolo 7" di procedere alla consegna degli alloggi in favore dei legittimi assegnatari immediatamente dopo il rilascio del certificato di agibilità degli immobili realizzati, il Comune si obbliga sin d'ora ad assumere a proprio carico ogni onere derivante, in via diretta o indiretta, dalla mancata utilizzazione immediata degli appartamenti ultimati ed agibili.

Pertanto il Comune si obbliga a provvedere direttamente alla assunzione di un opportuno servizio di guardiania sostenendo i relativi oneri e, comunque, ad assumere a proprio carico i danni derivanti da eventuali occupazioni abusive e da atti vandalici.

Le Parti si danno reciprocamente atto che, i canoni degli alloggi in locazione saranno stabiliti in conformità del D.P.R. 30 dicembre 1971 n. 1035 e della Legge Regionale della Regione Puglia n.10 del 07 aprile 2014 e loro successive modifiche ed integrazioni.

#### Articolo 9

I lavori di costruzione degli edifici residenziali devono avere inizio entro il periodo di validità del Permesso di Costruire e devono essere ultimati entro i termini stabiliti dallo stesso.

I lavori si intendono iniziati quando risultino iniziate le opere di fondazione e ultimati alla data del relativo verbale.

#### Articolo 10

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi agli edifici residenziali potranno essere prorogati, a richiesta dell'"ARCA PUGLIA CENTRALE", per comprovati motivi di necessità o di forza maggiore entro i limiti stabiliti dal D.P.R. 380/2001.

#### Articolo 11

La concessione del diritto di superficie di cui alla presente convenzione potrà essere rinnovata alla sua scadenza per uguale periodo; salvo soltanto il caso in cui ostino motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità.

E' in facoltà dell' "ARCA PUGLIA CENTRALE" e/o suoi aventi causa richiedere, come per legge, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nel corso della vigenza della concessione.

Le Parti convengono, altresì, che alla scadenza finale della concessione nessun obbligo di carattere patrimoniale farà carico al Comune concedente in conseguenza della estinzione del diritto di superficie, per cui non sarà versato corrispettivo alcuno per il costruito il quale passerà *ipso facto* nella proprietà e disponibilità del Comune.

#### Articolo 12

Le parti convengono che la convenzione deve ritenersi risolta di diritto ai sensi dell'art. 1456 C.C., per inadempimento degli obblighi assunti.

Le eventuali controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione ed applicazione del presente contratto sono di competenza del Foro di Bari.

I Comparenti autorizzano la trascrizione e voltura del presente atto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Bari, rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale eventualmente scaturente dal presente atto e sollevando il Dirigente dell'Agenzia del Territorio da ogni sua responsabilità.

#### Articolo 13

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a carico dell' "ARCA PUGLIA CENTRALE" la quale intende avvalersi di tutte le agevolazioni fiscali previste dalle vigenti norme in materia e specificatamente di quelle di cui al D.P.R 29 settembre 1973 n. 601.

Le Parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio:

- i) il COMUNE DI BARI, presso la Sede Municipale, Corso Vittorio Emanuele Secondo n. 84; e
- ii) l'"ARCA PUGLIA CENTRALE", presso la propria Sede in Bari, alla Via Francesco Crispi n. 85/A.

Le Parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Richiesto,

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

Dattiloscritto da persona di mia fiducia, occupa facciate e quanto della

fin qui di

fogli.

Si sottoscrive alle ore

Repertorio n.

Raccolta n.

Convenzione per l'assegnazione con diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 legge 865/71 e s.m.i., in favore della .....- Società Cooperativa edilizia" dei lotti edificatori ..... inclusi nella maglia n. .... di P.R.G. - Comparto..... - Sottomaglia ..... - .

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno ..... del mese di ..... in Bari, alla Piazza del Ferrarese n. 28, nella sede della Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, ove richiesto, innanzi a me ....., Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile del Distretto di .....

sono comparsi:

1)....., nato a ..... il ..... e domiciliato per la carica, in Bari alla Piazza del Ferrarese n. 28, che dichiara di intervenire nel presente atto nella qualità di Direttore della Ripartizione Patrimonio del COMUNE DI BARI, codice fiscale 80015010723, in forza dell'art. 107, 3 comma, lettera C) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 58 dello statuto del Comune di Bari, approvato con deliberazione del C.C. n. 226 del 21 dicembre 2000;

2) ....., nato a ..... il ..... e domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella qualità di ..... e ..... della società ".....", con sede in Bari alla ....., codice fiscale ....., numero di iscrizione ..... del Registro Imprese di ..... ed iscritta al n. .... del Repertorio Economico Amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari, per i poteri al medesimo rivenienti dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data ....., che, in copia conforme, al presente atto si allega sotto la lettera "A" nel prosieguo indicata con il termine "Cooperativa Edilizia".

I medesimi, della cui identità personale, qualità e poteri di firma, io Notaio sono certo, dichiarano di rinunciare, di comune accordo e con il mio consenso, all'assistenza di testimoni e mi richiedono per quest'atto al quale

**PREMETTONO CHE**

- il Consiglio Comunale del Comune di Bari, con deliberazione n. 187 del primo luglio 1997 approvava i nuovi schemi di convenzione urbanistica prevedendo (previsione ribadita anche con la successiva delibera di C.C. n.188 in pari data) l'attribuzione per le aree tipizzate C1 e C2 del P.R.G. del 40% della volumetria ad E.R.P. (36% per edilizia sovvenzionata e 64% per edilizia convenzionata ed agevolata;

- il Consiglio Comunale con delibera n. 2005/00136 dell'11 ottobre 2005 ha approvato le modifiche al punto 9) della delibera Consiliare n. 187 del primo luglio 1997;

- il Consiglio Comunale con delibera n. 2006/00070 del 13 giugno 2006 approvava le specificazioni e i chiarimenti sulle procedure connesse alla attuazione e gestione dei mix nelle maglie nn. 20-21-22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del PRG stabilendo che l'edilizia sovvenzionata ricadente nel comparto o nel settore del piano attuativo poteva esser assegnata una volumetria nella misura massima del 36% di quella destinata ad E.R.P. e all'edilizia convenzionata e agevolata una volumetria minima nella misura del 64% di quella destinata ad E.R.P. potendo tale percentuale accrescersi decorsi otto anni dalla stipula della convenzione urbanistica, riapprovando a tal fine i nuovi schemi di convenzione urbanistica modificati e lo schema di preassegnazione alle cooperative;

- con il suddetto provvedimento, alla luce di quanto stabilito dal comma 12 dell'art.35 della Legge n.865/71 che prevede che: *"i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume"* e che *"il corrispettivo delle opere di urbanizzazione, sia per le aree concesse in superficie che per quelle cedute in proprietà, è determinato in misura pari al costo di realizzazione in proporzione al volume edificabile entro il limite di quanto dovuto ai sensi della legge 28*

*gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni", al fine di rispettare la prescrizione che "i corrispettivi della concessione in superficie ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano" è stato previsto che la quota del 40% del prezzo non coperto dall'edilizia sovvenzionata venga posto a carico delle cooperative e imprese assegnatarie mentre la quota delle opere di urbanizzazioni di spettanza dell'edilizia sovvenzionata non coperte dal concessionario siano poste a carico dei privati e delle cooperative e imprese assegnatarie;*

- il Consiglio Comunale con delibera n. ....del ..... ha approvato il piano particolareggiato della maglia n. ....;
- la Giunta Comunale con delibera n. .... del ..... ha approvato il piano di dettaglio della maglia n. ....;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 914 del 31 ottobre 2007 è stato approvato lo schema di convenzione per l'assegnazione con diritto di proprietà dei suoli per E.R.P. ai sensi della legge 865/71 art. 35 e s.m.i.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 229 del 26 marzo 2009 è stato modificato lo schema di convenzione di cui al capo che precede poi ulteriormente modificato con deliberazione di Giunta Comunale n. 506 del 28 maggio 2009 e con deliberazione di Giunta Comunale n. 340 del 22 giugno 2011;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. ....del ..... ha approvato il presente schema di convenzione per l'assegnazione con diritto di proprietà dei suoli per E.R.P. ai sensi della legge 865/71 art. 35 e s.m.i. e in conformità all'art.18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e all'art.37 della L.R. n.6/79 e s.m.i.;
- con deliberazione di G.C. n.725 dell'11/12/2012, successivamente modificata con delibera di G.C. n.452 del 18/07/2013, è stato approvato il "disciplinare per la esecuzione delle opere da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scapito degli oneri di urbanizzazione" e i nuovi schemi di convenzione urbanistica modificati;
- con Legge Regionale n. 13/2008 "Norme sull'abitare sostenibile" nonché del relativo Regolamento attuativo in fase di approvazione sono state stabilite le norme in tema di abitare sostenibile;
- la Giunta Comunale con delibera n. .... ha approvato il bando pubblico di concorso di individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di ERP agevolata (Cooperative edilizie e loro consorzi non proprietari dei suoli) per l'assegnazione in diritto di proprietà nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20, 21, 22 e nelle zone di espansione C1-C2 del P.R.G.;
- con determinazione dirigenziale n. .... della Ripartizione Patrimonio é stata indetta procedura concorsuale pubblica per l'assegnazione, in diritto di proprietà, di lotti edificatori a cooperative edilizie, o loro consorzi, nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20-21-22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del P.R.G.;
- con determinazione del Direttore della Ripartizione Patrimonio n. .... è stata approvata la graduatoria delle cooperative e consorzi non proprietari di suoli aventi diritto a realizzare alloggi;
- la "Cooperativa Edilizia ....." si è utilmente collocata con punti .....(.....) nella apposita graduatoria come confermato con determinazione dirigenziale della Ripartizione Patrimonio n. ....;

*[- in data ..... è stato stipulato il "Contratto preliminare di assegnazione di lotti in diritto di proprietà", a rogito del notaio ....., registrato a ..... il ..... al n....., tra ..... in qualità di Direttore della Ripartizione Patrimonio e ..... in qualità di Presidente della "Cooperativa edilizia", in base al quale il Comune di Bari si è impegnato a stipulare convenzione di assegnazione definitiva per il trasferimento in diritto di proprietà alla "Cooperativa edilizia" dei Lotti ..... della Sottomaglia ..... del Comparto n..... della Maglia n. ....del Piano Particolareggiato della zona di espansione*

C2 del P.R.G. per una superficie complessiva di metri quadri .....,  
salva più esatta determinazione a seguito di frazionamento catastale, per  
una volumetria residenziale pari a metri cubi ..... Per la stipula del  
predetto contratto la "Cooperativa Edilizia" ha versato l'importo di  
€ ..... a titolo di acconto sul costo dell'acquisizione delle aree;]\*

- per tale intervento costruttivo la "Cooperativa Edilizia" assume  
l'impegno a realizzare gli immobili nel rispetto delle disposizioni di  
legge vigenti in materia di edilizia convenzionata e delle previsioni del  
Piano Particolareggiato, nonché a rispettare gli impegni assunti con la  
partecipazione al bando di concorso.

- ai fini dei benefici di premialità previsti dalla suddetta L.R. 13/08, di  
agevolazioni ed esenzioni previste dalle vigenti norme in materia  
tributaria, le operazioni di assegnazione delle aree ai sensi della legge  
865/71 e s.m.i. in favore dei soggetti attuatori di programmi di edilizia  
convenzionata rientrano nello svolgimento dell'attività istituzionale del  
Comune;

- il ..... della "Cooperativa Edilizia" dichiara che i soci  
prenotatari dei realizzandi alloggi sono in possesso dei requisiti previsti  
sia dal bando di concorso, sia dalle vigenti disposizioni in materia di  
edilizia pubblica ed all'uopo allega (allegato "B") le dichiarazioni  
sostitutive di atti di notorietà rilasciati da ciascuno di essi;

Tutto ciò premesso e ritenuto che forma parte integrante e sostanziale del  
presente atto, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto  
segue.

#### ART. 1

##### CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Il Comune di Bari e per esso il Direttore della Ripartizione Patrimonio  
cede e trasferisce in favore della "Cooperativa Edilizia", per la quale  
accetta il costituito suo ....., il diritto di proprietà ai sensi  
dell'art 35 legge 865/71 sui suoli come risultanti dalla  
tavola ..... allegata alla succitata Convenzione sottoscritta tra  
il Comune di Bari, ..... e dei quali ha dato atto la Ripartizione  
Urbanistica ed Edilizia Privata con nota prot. ....  
del ....., siti nel territorio comunale di Bari e di seguito  
elencati:

##### LOTTO .....:

al foglio ..... particelle numero:....., della superficie complessiva di  
mq ..... (metri quadrati ..... virgola zero zero), e relativi ad un  
volume totale di mc ..... (metri cubi ..... virgola zero zero) dei  
quali mc ..... (metri cubi ..... virgola zero zero) residenziali e  
mc ..... (metri cubi ..... virgola zero zero) non residenziali.

La suddetta sezione di suolo contornata in rosso nella planimetria che -  
esaminata e riconosciuta esatta dalle parti - è sottoscritta e viene  
allegata al presente atto sotto la lettera "C", costituisce i lotti  
n. .... e relative aree condominiali (da considerarsi in proporzione)  
del vigente Piano Particolareggiato ed è pervenuta al Comune con  
convenzione stipulata in data ....., a rogito del notaio.....,  
repertorio n. ...., registrata a ..... il ..... al n. .... La  
planimetria allegata è stata trasmessa dalla Ripartizione Urbanistica ed  
Edilizia Privata con la già richiamata nota prot. ....  
del .....

Il Comune dichiara la piena proprietà e la assoluta libertà di quanto  
assegnato e ceduto in proprietà alla "Cooperativa Edilizia" da iscrizioni e  
trascrizioni pregiudizievoli, condizioni, vincoli, pesi, censi, canoni,  
oneri, privilegi anche di natura fiscale e in genere diritti reali e  
personali di terzi, diritti di prelazione e riscatti, diritti di riduzione  
ad eccezione dei vincoli cui il suolo ceduto è oggetto, in quanto regolato  
dalla legge n. 865/71 e s.m.i.; le parti dichiarano che oggetto della  
vendita è il suolo nello stato di fatto e di diritto cui si trova, ai sensi  
della predetta legge.

Il suolo oggetto di questo atto viene trasferito con ogni accessione,  
dipendenza, pertinenza, ed eventuali servitù attive esistenti, nulla  
escluso ed eccettuato.

Inoltre, in esecuzione della sopra citata convenzione stipulata in data ..... e registrata a Bari il ..... al n. .... con il Consorzio edilizio ..... il suolo oggetto del presente atto viene trasferito con i diritti di comproprietà, in base ai millesimi sulle parti condominiali della sottomaglia da computare in ragione della volumetria di assegnazione rispetto alla volumetria totale della sottomaglia in cui ricade il suolo in questione, sulle aree contraddistinte in catasto:

- al foglio ..... particelle numero....., della superficie complessiva di mq ..... (metri quadrati ..... virgola zero zero), da considerarsi in proporzione alla volumetria relativa ai lotti sopra indicati, quindi per una percentuale dal rapporto a mc ..... / mc ..... = ..... %, dove mc ..... è il valore della volumetria totale della sottomaglia .....

Dette parti comuni sono indivisibili tra i lotti nn. .... della sottomaglia ..... del Comparto ..... del Piano particolareggiato approvata con delibera di Giunta Comunale n..... del ..... e destinate ad ....."

Nelle future vendite saranno compresi i diritti di comproprietà e ogni altro diritto sulle parti comuni di cui sopra.

Da oggi la "Cooperativa Edilizia" consegue il possesso di fatto e di diritto dei suoli sopra descritti e da oggi decorrono tutti gli effetti utili ed onerosi della presente cessione in proprietà.

Il diritto di proprietà di cui sopra è esercitato secondo le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

È fatto divieto alla "Cooperativa Edilizia" di cedere il diritto di proprietà delle aree ancora da edificare.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si allega al presente atto sotto la lettera "D" il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Bari in data ..... (di cui alla nota prot. .... del ..... della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata) con dichiarazione che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici concernenti il su descritto suolo.

## **ART. 2**

### **CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE IN PROPRIETÀ' E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il corrispettivo del prezzo di cessione dovuto al Comune di Bari dei suoli innanzi descritti viene determinato sulla base dei seguenti addendi, convenendo espressamente che sono fatti salvi - in ordine agli importi di cui al presente negozio, di cui alla nota prot. .... del ..... del Settore Manutenzione Alloggi della Ripartizione Patrimonio - eventuali conguagli, specificando che nel caso in cui l'Amministrazione Comunale di Bari dovesse procedere ad un aggiornamento del quadro economico sia relativo alla ripartizione dei costi del suolo e sia relativo alla ripartizione degli oneri di urbanizzazione primaria, a seguito di eventuali aggiornamenti e/o conguagli, la "Cooperativa Edilizia" si impegna sin da ora a versare le somme ad essa spettanti in proporzione alla volumetria assegnata nella Maglia Urbanistica n. .... del Piano di Dettaglio del ....., sottomaglia ....., con le modalità ed entro i termini che saranno prescritti dal Comune di Bari:

#### **1) Prezzo di cessione dei suoli: P<sub>cess</sub>**

Il presente addendo è determinato con la seguente formula:

$$P_{cess} = \sum P_{cess}(i) = \sum (Vol(i) / Vol(t) \times P_{cess}(t)) \times (1 + Ist/100),$$
  
nella quale:

- $P_{cess}(i)$  = Costo suoli di competenza del lotto i-simo;
- $Vol(i)$  = volumetria di competenza del lotto i-simo di edilizia convenzionata/agevolata;
- $Vol(t)$  = volumetria totale di edilizia convenzionata/agevolata (comprensiva della volumetria di edilizia convenzionata/agevolata aggiuntiva conseguente ad espropri);
- $P_{cess}(t)$  = Costo suoli in base al costo equivalente di esproprio di competenza edilizia convenzionata/agevolata + Indennità complessiva di esproprio (di competenza dell'edilizia convenzionata/agevolata) + Eventuale indennizzo volumetrico + Compensazione minor introito derivante

da edilizia sovvenzionata ex I.A.C.P. + Oneri fiscali per rimborso a consorziati diversi da persone fisiche;

- Ist è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione urbanistica sino alla data di stipula della presente convenzione di assegnazione del lotto alla "Cooperativa Edilizia".

Si determinano i seguenti valori:

$P_{cess}() =$

Gli importi sopra riportati sommano il valore complessivo di  $P_{cess}$ , pari ad € ..... x (1 + Ist/100) = € ..... (euro ..... virgola .....), salvo conguaglio.

## 2) Costo delle opere di urbanizzazione primaria: Costo U.P.

Il presente addendo è determinato con la seguente formula:

$\text{Costo U.P.} = \sum \text{Costo U.P.}(i) = \sum (\text{Vol}(i)/\text{Vol}(t) \times \text{Costo U.P.}(t)) \times (1 + \text{Ist}/100)$ ,

nella quale:

- $\text{Costo U.P.}(i)$  = Costo urbanizzazioni primarie di competenza del lotto i-esimo;
- $\text{Vol}(i)$  = volumetria di competenza del lotto i-esimo di edilizia convenzionata/agevolata;
- $\text{Vol}(t)$  = volumetria totale di edilizia convenzionata/agevolata (comprensiva della volumetria di edilizia convenzionata/agevolata aggiuntiva conseguente ad espropri);
- $\text{Costo U.P.}(t)$  = Costo totale urbanizzazioni primarie di competenza dell'edilizia convenzionata/agevolata (in base all'art. 5 dello schema di convenzione urbanistica è definito in convenzione ed è comprensivo delle spese tecniche da computare in rapporto alla volumetria);
- Ist è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione (6 luglio 2011) sino alla data di stipula della presente convenzione di assegnazione del lotto alla "Cooperativa Edilizia".

Si determinano i seguenti valori:

$\text{Costo U.P.}() =$

Gli importi sopra riportati sommano il valore complessivo di Costo U.P., pari ad € ..... (1 + Ist/100) = € ..... (euro ..... virgola .....), salvo conguaglio.

## 3) Incremento di costo delle opere di urbanizzazione primaria: Delta Costo U.P.

Il presente addendo è determinato con la seguente formula:

$\text{Delta Costo U.P.} = \sum \text{Delta Costo U.P.}(i) = \sum (\text{Vol}(i) \times \text{Delta Costo U.P.}(t)) \times (1 + \text{Ist}/100)$ ,

nella quale:

- $\text{Delta Costo U.P.}(i)$  = incremento di costo relativo alle urbanizzazioni primarie di competenza del lotto i-esimo di edilizia convenzionata/agevolata;
- $\text{Vol}(i)$  = volumetria di competenza del lotto i-esimo di edilizia convenzionata/agevolata;
- $\text{Delta Costo U.P.}(t) = \text{Cup} \times \text{Vol}_{\text{sovv}} - \text{Cup}_{\text{iacp}} \times \text{Vol}_{\text{sovv}} / (\text{Vol}_{\text{priv}} + \text{Vol}_{\text{conv}})$ ;
- $\text{Cup} = (\text{€}/\text{mc})$  costo unitario totale U.P.;
- $\text{Cup}_{\text{iacp}} = (\text{€}/\text{mc})$  costo unitario erogabile ex I.A.C.P. per U.P.;
- $\text{V}_{\text{conv}}$  = volume edilizia convenzionata e agevolata comprensiva di quella relativa alla superficie espropriata;
- Ist è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione (6 luglio 2011) sino alla data di stipula della presente convenzione di assegnazione del lotto alla "Cooperativa Edilizia".

Si determinano i seguenti valori:

$\text{Delta Costo U.P.}() = \text{mc} \text{ €} \dots \times (1 + \text{Ist}/100) = \text{€} \dots$

Gli importi sopra riportati sommano il valore complessivo di Delta Costo U.P., pari ad € ..... x (1 + Ist/100) = € .....

(euro ..... virgola .....), salvo conguaglio.

La "Cooperativa Edilizia" si impegna, in ogni caso, a partecipare per la quota ad essa spettante laddove, successivamente alla stipula della presente convenzione, si rendesse necessaria l'applicazione del suddetto addendo.

#### **4) Costo delle opere di urbanizzazione secondaria: Costo U.S.**

Il presente addendo è determinato con la seguente formula:

$$\text{Costo U.S.} = \sum \text{Costo U.S.}(i) = \sum (\text{Vol}(i) / \text{Vol}(t) \times \text{Costo U.S.}(t)) \times (1 + \text{Ist}/100)$$

dove:

- o Costo U.S.(i) = Costo urbanizzazioni secondarie di competenza del lotto i-esimo;
- o Vol(i) = volumetria di competenza del lotto i-esimo di edilizia convenzionata/agevolata;
- o Vol(t) = volumetria totale di edilizia convenzionata/agevolata (comprensiva della volumetria di edilizia convenzionata/agevolata aggiuntiva conseguente ad espropri);
- o Costo U.S.(t) = Costo totale urbanizzazioni secondarie;
- o Ist è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione (6 luglio 2011) sino alla data di stipula della convenzione di assegnazione del lotto alla "Cooperativa Edilizia".

#### **5) Incremento di costo delle opere di urbanizzazione primaria: Delta Costo U.S.**

Il presente addendo è determinato con la seguente formula:

$$\text{Delta Costo U.S.} = \sum \text{Delta Costo U.S.}(i) = \sum (\text{Vol}(i) \times \text{Delta Costo U.S.}(t)) \times (1 + \text{Ist}/100)$$

dove:

- o Delta Costo U.S.(i) = incremento di costo relativo alle urbanizzazioni secondarie di competenza del lotto i-esimo di edilizia convenzionata/agevolata;
- o Vol(i) = volumetria di competenza del lotto i-esimo di edilizia convenzionata/agevolata;
- o Delta Costo U.S.(t) =  $\text{Cus} \times \text{Vol. sovv.} - \text{Cusiap} \times \text{Vol. sovv.} / (\text{Vol. priv.} + \text{Vol conv})$ ;
- o Cus = (€/mc) costo unitario totale U.S.;
- o Cusiap = (€/mc) costo unitario erogabile ex I.A.C.P. per U.S.;
- o Vconv = volume edilizia convenzionata e agevolata comprensiva di quella relativa superficie espropriata;
- o Ist è la percentuale di variazione dell'indice ISTAT del costo della vita dalla data di stipula della Convenzione (6 luglio 2011) sino alla data di stipula della convenzione di assegnazione del lotto alla "Cooperativa Edilizia".

Le parti convengono espressamente che è fatto salvo - in ordine all'importo di cui al presente negozio - ogni altro eventuale conguaglio.

### **ART. 3**

#### **MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO DELL'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETÀ**

La "Cooperativa Edilizia" ha versato, prima e fuori di questo atto presso la Tesoreria comunale con ricevuta n. .... del ..... a titolo di corrispettivo relativo al costo di acquisizione dell'area come indicato al precedente art. 2 (voce sub 1), la somma di € ..... (euro ..... virgola .....), riferimento reversale anno ....., n..... del ....., Acc. n. ...., anno ....., Sub. ...., Cap. ...., a saldo del corrispettivo relativo al costo di acquisizione.

Del suddetto prezzo il Comune rilascia ampia, formale e finale quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

La cessione del diritto di proprietà delle aree oggetto della presente convenzione in favore della "Cooperativa edilizia" non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 36 comma 19-bis del D.L. 30 agosto 1993 n. 331 convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 427.

La "Cooperativa Edilizia" ha versato, prima e fuori di questo atto presso la Tesoreria comunale con ricevuta n. .... del ..... l'importo di € ..... (euro ..... virgola .....), riferimento

reversale anno ....., n°..... del ....., Acc. n. ...., anno ....., Sub. ...., Cap. ...., pari al 25% del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria come determinato al precedente art. 2 (voci sub 2-3), impegnandosi a versare le rimanente somma in due rate secondo le seguenti modalità:

- 50% dell'intero corrispettivo (pari a € ..... ) entro tre mesi dalla stipula della convenzione o, comunque, al rilascio del permesso di costruire se precedente;
- 25% dell'intero corrispettivo (pari a € ..... ) alla comunicazione di collaudo delle urbanizzazioni primarie.

La "Cooperativa Edilizia" si impegna a versare gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie come determinate al precedente art. 2 (voci sub 4-5), come di seguito specificato:

- 50% del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio del permesso di costruire;
- 25% del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria ad un anno dal rilascio del permesso di costruire;
- 25% del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria a due anni dal rilascio del permesso di costruire e comunque contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, se precedente a tale scadenza dei due anni.

A garanzia degli adempimenti relativi alla corresponsione della 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> rata pari al 75% degli oneri di urbanizzazione primaria, la "Cooperativa Edilizia" ha prestato ..... dell'importo di € ..... pari alla somma della 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> rata di cui sopra incrementato del 40%, che in copia autentica viene allegata a questo atto sotto la lettera "E".

A garanzia degli adempimenti relativi alla corresponsione di eventuali oneri di urbanizzazione secondaria la "Cooperativa Edilizia" si impegna sin d'ora alla produzione di fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o Polizza Assicurativa sottoscritta dall'assicurato e dall'assicuratore rilasciata da imprese di Assicurazioni autorizzate a norma di legge all'esercizio del ramo cauzioni pari all'intero corrispettivo relativo agli oneri delle urbanizzazioni secondarie, a quantificarsi, incrementato del 40%.

Si precisa altresì che in caso di somme a conguaglio, di cui all'art. 2 che precede, la "Cooperativa Edilizia" si impegna sin d'ora a presentare fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o Polizza Assicurativa sottoscritta dall'assicurato e dall'assicuratore rilasciata da imprese di Assicurazioni autorizzate a norma di legge all'esercizio del ramo cauzioni, di importo pari all'eventuale somma a conguaglio a quantificarsi.

Prima del rilascio del permesso di costruire sono dovuti eventuali oneri sulla base delle quantificazioni e secondo le modalità stabilite da parte della competente Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, tenuto conto della riduzione del contributo per il permesso di costruire alla sola quota degli oneri di urbanizzazione prevista dall'art.17 del D.P.R. n.380/2001 nei casi di edilizia abitativa convenzionata,

#### **ART. 4**

##### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE TERMINE D'INIZIO E FINE LAVORI**

La "Cooperativa Edilizia" si impegna a presentare regolare istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati sulle aree oggetto della presente cessione entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione del presente atto, pena la sanzione di cui all'art.7. Le costruzioni previste sull'area oggetto della presente convenzione - n. .... (.....) lotti edificabili per complessivi n. .... (.....) alloggi costituiti da piano interrato, piano terra e n. ... (.....) piani superiori

- dovranno essere realizzate secondo il progetto autorizzato dal Comune e successive eventuali varianti regolarmente autorizzate, e nel rispetto:
- delle norme tecniche di attuazione del nuovo Piano Particolareggiato;
- delle norme in materia d'igiene e sanità;
- degli impegni assunti con la partecipazione al bando di concorso di cui alla premessa e con il presente atto.

Le caratteristiche della abitazione a realizzarsi debbano rispondere ai requisiti di cui all'art. 16, ultimo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457 (la superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina).

Le caratteristiche costruttive, di finitura, degli impianti tecnologici, ecc. per ciascun alloggio dovranno essere almeno quelle di tipo medio, adottate dall'A.R.C.A. Puglia Centrale.

la "Cooperativa Edilizia" assume l'impegno a realizzare gli immobili nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di edilizia residenziale e in particolare di edilizia residenziale convenzionata e delle previsioni del Piano Particolareggiato, nonché a rispettare gli impegni assunti con la partecipazione al bando di concorso.

In particolare la "Cooperativa Edilizia" si impegna a realizzare i fabbricati con l'utilizzo di materiali, tecnologie ed impianti in linea con i principi della bioarchitettura e della bioedilizia, finalizzato quindi alla realizzazione di edifici sani, capaci di consentire risparmi di materie ed energia, e l'utilizzo di fonti rinnovabili assicurando contemporaneamente benessere e salubrità agli spazi interni nonché uno sviluppo armonioso e sostenibile del territorio, dell'ambiente urbano e dell'intervento edilizio.

La "Cooperativa Edilizia" dovrà tenere conto, inoltre, della Comunicazione della Commissione Europea COM (2004) 60 de febbraio 2004 intitolata verso una strategia tematica sull'ambiente urbano che indica l'edilizia sostenibile come una delle principali modalità per perseguire lo sviluppo sostenibile delle città e visto il Decreto del Ministero dell'Industria del 20 luglio 2004 pubblicato sulla G.U. n. 205 del 1° settembre 2004 che di fatto istituisce i certificati bianchi e che ne consente la produzione anche attraverso la realizzazione di edifici con elevate prestazioni energetiche ed ambientali.

Gli interventi edili dovranno essere allineati con quanto previsto dalla Direttiva Comunitaria 2010/31/CE sulla prestazione energetica degli edifici, nell'osservanza delle norme e Regolamenti Regionali e Nazionali in tema di sostenibilità energetica ed ambientale degli edifici, ed in particolare del D. Lgs. 192/2005 con le prescrizioni e i criteri minimi individuati dai DD.MM. del 26/06/2015, nonché del D. Lgs. 28/2011, e con quanto previsto dai principi della bioarchitettura e della bioedilizia, con l'utilizzo di materiali da fonti rinnovabili ed a basso impatto ambientale, l'adozione di sistemi, processi e metodi edilizi rispettosi della salute degli abitanti. Inoltre si fa presente che la Direttiva 89/106/CEE relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative degli stati membri concernenti i prodotti da costruzione, recepita in Italia con il D.P.R. n. 246 del 21 aprile 1993, è oramai da anni obbligatoria e prevede per le famiglie di prodotti già normati l'obbligo della Marchiatura CE.

A fronte di quanto sopra, per tutti gli interventi la progettazione e realizzazione dovrà essere tale da evitare:

- lo sviluppo di gas tossici;
  - la presenza nell'aria di polveri o gas pericolosi per la salute;
  - l'emissione di radiazioni pericolose;
  - difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi e dei rifiuti solidi o liquidi;
  - inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
- In ogni caso nella scelta dei materiali da costruzione per opere bioedili, valgono in senso generale le seguenti indicazioni:
- di provenienza preferibilmente locale;
  - preferibilmente non derivanti da processi di sintesi petrolchimica o, comunque, da fonti non rinnovabili e che manifestino le seguenti caratteristiche:

- ✓ corretta traspirabilità;
- ✓ igroscopicità tale da favorire l'assorbimento del vapore acqueo negli ambienti interni al fine di mantenere un giusto grado di umidità nell'aria;
- ✓ basso emissivi in sostanze tossiche quali la formaldeide, i solventi sintetici, gli idrocarburi clorurati; preferibilmente poco polverosi e potenzialmente sfibranti;
- ✓ basso emissivi in Radon;
- ✓ ad alta inerzia termica;
- ✓ provenienti da processi produttivi a bassa energia inglobata e basso impatto ambientale, preferibilmente documentabile con una procedura di LCA;
- ✓ stabili e durevoli nel tempo.

A parità di altre condizioni sono da preferire:

- materiali derivanti da recupero o riciclabili;
- materiali riciclabili o provenienti da riciclo.

La "Cooperativa Edilizia", pena le sanzioni di cui all'art. 7, dovrà garantire il perseguimento di obiettivi di sostenibilità in linea con le indicazioni del V programma quadro di Ricerca & Sviluppo della Unione Europea, punto 4 - la città del futuro - che richiede agli edifici una riduzione di almeno il 20% (venti per cento) del fabbisogno energetico annuale e l'utilizzo di almeno il 70% (settanta per cento) di materiali riciclabili, nonché l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, alternative a quelle tradizionali per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, la produzione di acqua calda sanitaria.

*[Oltre quanto sopra la "Cooperativa Edilizia" si impegna a:*

*a) l'utilizzo di sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio energetico superiore del 20% (venti per cento) rispetto a quanto previsto dalle disposizioni vigenti alla data di pubblicazione del bando pubblico di concorso;*

*b) l'utilizzo di fonti energetiche alternative per la produzione di acqua calda, pari almeno al 50% (cinquanta per cento) della quantità annua necessaria per nucleo familiare;*

*c) l'utilizzo di impianti di recupero di acque meteoriche a fini non potabili finalizzato al risparmio di acqua potabile.]\**

La "Cooperativa Edilizia" si impegna a far certificare quanto sopra in linea con quanto previsto dalla norma regionale (vedi la citata L.R. 13/08 del 16 giugno 2008 ed il suo regolamento attuativo).

La "Cooperativa Edilizia" si impegna a inserire, nei contratti di affidamento e nei relativi allegati dei lavori di costruzione dei fabbricati sociali, clausole contenenti l'obbligo da parte della Impresa di costruzione affidataria di utilizzare materiali, processi e metodi edilizi coerenti con i principi della bioarchitettura e della bioedilizia garantendo il perseguimento di obiettivi di sostenibilità e risparmio energetico nel pieno rispetto dei criteri stabiliti dal bando pubblico di concorso in premessa specificato.

Copia del contratto di affidamento lavori contenente le suddette clausole dovrà essere trasmesso al Comune di Bari entro dieci giorni dalla data di stipula.

I lavori di costruzione dovranno essere iniziati ed ultimati nei termini stabiliti dal permesso di costruire e dalla normativa vigente.

Il Comune si riserva di far eseguire gli opportuni controlli da parte del proprio Ufficio Tecnico competente in qualunque momento e ordinare le modifiche necessarie.

Per il rilascio del certificato di agibilità si fa espresso rinvio alle disposizioni in merito contenute negli artt. 24 - 25 del D.P.R. n 380 del 6 giugno 2001 - Testo unico sull'edilizia.

Il Comune, in base ad accertate cause di forza maggiore, provvederà a prorogare i suddetti termini di inizio e fine lavori e/o rinnovare il permesso a costruire, se già scaduto, su domanda motivata della Società assegnataria e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia.

#### **ART. 5**

#### **TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI E CONTROLLO REQUISITI SOCI DETERMINAZIONE PREZZO DI CESSIONE E CANONE LOCAZIONE**

La "Cooperativa Edilizia" si impegna ad organizzare l'assegnazione in proprietà individuale degli alloggi sulla base di graduatorie che tengano conto dei principi istituzionali propri delle Cooperative Edilizie e nel rispetto delle norme di cui al T.U. per l'edilizia economica e popolare 28 aprile 1938 n. 1165 e di altre disposizioni legislative previste anche in materia di contributi agevolati laddove concessi.

Il socio subentrante, nella sola ipotesi che l'assegnazione non copra l'intera domanda dei soci aderenti alla cooperativa come individuati all'atto della formazione della graduatoria e confermati all'attualità dal Presidente della "Cooperativa Edilizia" che sottoscrive il presente atto, sarà individuato tra i soci concorrenti al bando a cui non è stata assegnata la volumetria. La "Cooperativa Edilizia", esaurito il proprio elenco dei soci, comunicherà al Comune la disponibilità di alloggi e lo stesso procederà secondo le previsioni del bando di cui in premessa.

[La "Cooperativa Edilizia" visto il bando di concorso e il numero della volumetria spettante, al termine della costruzione metterà a disposizione del Comune numero ..... (.....) alloggi, ricompresi nella stessa volumetria, per la locazione a conduttori indicati dal Comune. Il numero degli alloggi è dato dalla somma di:

- n..... alloggi, pari a n.....1 alloggio ogni 3.000 mc assegnati di volumetria residenziale e non residenziale;
- n.... alloggi, come da domanda di partecipazione al bando pubblico "Concorso per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica agevolata (cooperative edilizie e loro consorzi, non proprietari dei suoli) per l'assegnazione in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 35 L.865/71 e s.m.i. dei suoli nell'ambito dei Piani Particolareggiati nelle Maglie 20-21-22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del PRG che si dovessero rendere disponibili" (indetto dal Comune di Bari con Determinazione Dirigenziale 2006/120/00033) inviata dalla "Cooperativa Edilizia", del 16 maggio 2006.

Successivamente alla approvazione del progetto, la "Cooperativa Edilizia" comunicherà alla Ripartizione Patrimonio gli alloggi che pone a disposizione del Comune di Bari per la locazione con indicazione del piano e della superficie.

Il Comune entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di abitabilità degli alloggi dovrà provvedere a individuare i conduttori a cui la "Cooperativa Edilizia" dovrà far sottoscrivere contratto di locazione ai sensi dell'art. 1 comma 2 legge 431/98. Il canone di locazione non potrà essere superiore al 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del costo complessivo di realizzazione dell'alloggio desunto dal piano finanziario della "Cooperativa Edilizia" ovvero alla diversa percentuale stabilita dalla legge. Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei) più ulteriori 2 (due) anni.

È consentito al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto. In caso di recesso del conduttore individuato dal Comune dal contratto, la "Cooperativa Edilizia" entrerà in possesso dell'alloggio e potrà deciderne l'uso.

Al termine della locazione al conduttore sarà riconosciuto il diritto di prelazione all'acquisto.

Il prezzo di vendita dell'alloggio al conduttore sarà pari al prezzo complessivo di realizzazione desunto dal piano finanziario di realizzazione degli alloggi aggiornato dell'aumento ISTAT maturato fino al momento dell'atto d'acquisto.

In caso di vendita dell'alloggio a soggetto diverso dal conduttore individuato dal Comune, l'acquirente dovrà avere i requisiti per l'accesso alla edilizia pubblica agevolata.

Per gli alloggi diversi da quelli innanzi specificati]\*

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compra-vendita degli stessi, a far data dalla stipula della presente convenzione e per un tempo non inferiore a venti anni dal rilascio del titolo abilitativo, è stabilito

in €/mq per la superficie complessiva (Sc), da determinarsi sulla base del progetto che sarà oggetto di Permesso di Costruire, ricavandolo dalla somma dei seguenti elementi:

- a) costo delle aree, pari al P cess determinato ai sensi dell'art. 2 della presente convenzione;
- b) costo della costruzione C.B.N. determinato sulla base del costo stabilito dalla Regione per gli interventi di edilizia convenzionata- agevolata di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- c) costi aggiuntivi incidenti sul C.B.N.. nelle percentuali massime stabilite dalla Regione per gli interventi di edilizia convenzionata- agevolata di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- d) costo delle opere di urbanizzazione (U.P. e Delta U.P. nonché U.S. e Delta U.S.) determinate ai sensi dell'art. 2 della presente convenzione con l'aggiunta dei costi sostenuti per il contributo di costruzione per la quota relativa alle opere di urbanizzazione;
- e) oneri di prefinanziamento, finanziamento, rimborso spese tecniche e generali, I.V.A. ed altri oneri fiscali connessi alla realizzazione dell'opera.

Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi, per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie utile abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,5% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.

Dalla data di stipula della presente convenzione e per un tempo non inferiore a venti anni dal rilascio del titolo abilitativo, i negozi di compra-vendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime previsto dal presente articolo.

Dalla data di stipula della presente convenzione e per un tempo non inferiore a venti anni dal rilascio del titolo abilitativo, il canone di locazione viene determinato in un importo non superiore al 3% del prezzo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata da leggi dello Stato.

Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

Non è consentita la locazione degli alloggi di cui alla presente convenzione prima del rilascio del certificato comunale di agibilità. In caso di inosservanza di tale pattuizione il concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione.

Il cessionario è tenuto al pagamento del contributo di costruzione, per la quota relativa al costo di costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", in proporzione agli alloggi ceduti o locati in violazione dei patti convenzionali, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi.

#### **ART. 6**

#### **REALIZZAZIONE E VENDITA DELLE PORZIONI DI FABBRICATO NON DESTINATE ALLA RESIDENZA**

Sulle aree cedute in proprietà la "Cooperativa Edilizia" si obbliga a realizzare unitamente agli alloggi, e in conformità ai progetti approvati, le volumetrie destinate dal Piano Particolareggiato ad usi diversi della residenza.

Nel caso che venga constatata difformità rispetto al progetto approvato, sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori e la "Cooperativa Edilizia" dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità degli edifici se non quando la "Cooperativa Edilizia" avrà adempiuto agli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La "Cooperativa Edilizia" potrà liberamente alienare ovvero concedere in locazione gli immobili ad uso diverso da abitazione, realizzati sulle aree oggetto delle presente convenzione ed effettuare direttamente la scelta degli acquirenti.

Resta consentita la vendita delle cubature non residenziali o porzioni di esse con atto preliminare su progetto o in corso di costruzione fermo restando che la stipula dell'atto definitivo potrà avvenire solo dopo l'ultimazione dei lavori.

#### **ART. 7**

#### **SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E CASI DI MAGGIORI GRAVITA' CHE COMPORTANO LA RISOLUZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**

##### **A) SANZIONI PECUNIARIE**

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta a carico del responsabile l'applicazione delle seguenti sanzioni pecuniarie, fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi di legge:

1- penale pari al 20% del costo complessivo dell'alloggio contabilizzato dalla Società assegnataria, in caso di assegnazione in proprietà dell'alloggio nei confronti di un socio non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal Bando di concorso e dalle vigenti norme in materia, fatta salva la non efficacia dell'atto di assegnazione.

Le suddette penali dovranno essere corrisposte entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del Comune.

##### **B) RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE**

Le parti convengono che la convenzione deve ritenersi risolta di diritto ai sensi dell'art. 1456 C.C., oltre che per inadempimento degli obblighi assunti, nei seguenti ulteriori casi:

a) inosservanza da parte della "Cooperativa Edilizia" dei termini di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire, inizio ed ultimazione lavori comunque prorogati, ovvero del nuovo termine concesso dall'Amministrazione Comunale;

b) qualora la "Cooperativa Edilizia" realizzi opere edilizie accertate dal competente Ufficio Tecnico gravemente difformi da quelle previste da tutti gli elaborati del progetto approvato dal Comune, nonché dagli obblighi assunti in tema di bioarchitettura e bioedilizia, salva l'applicazione delle sanzioni di cui alle vigenti disposizioni di legge;

c) inosservanza del divieto di assegnazione di tutti gli alloggi a favore di soci non in possesso dei requisiti previsti dal bando di concorso e dalle vigenti norme in materia, fatta salva la nullità di tutti gli atti di assegnazione;

d) qualora si verifici lo scioglimento o il fallimento della "Cooperativa Edilizia" prima della integrale realizzazione dell'intervento costruttivo.

In caso di risoluzione della presente convenzione al Comune spetterà a titolo di penale il 50% (cinquanta per cento) del valore del suolo.

Sempre in caso di risoluzione, nell'ipotesi in cui l'area oggetto di cessione risultasse totalmente o parzialmente edificata, il Comune sarà tenuto a restituire alla controparte, in corrispettivo degli insediamenti realizzati, un importo pari al valore delle opere eseguite su detto suolo, decurtato di una quota del 50% (cinquanta per cento) a titolo di penale.

Tale valore delle opere sarà calcolato sulla base di una stima peritale compiuta da due tecnici rispettivamente nominati dal Comune e dalla "Cooperativa Edilizia".

Il valore così determinato verrà corrisposto al cessionario, privato del diritto solo per la parte eventualmente eccedente il valore delle obbligazioni passive cui l'Ente concedente è obbligatoriamente tenuto ai sensi dell'art. 37 della legge 865/71.

La risoluzione del presente atto deve essere preceduta dalla preventiva contestazione dei fatti addebitati e dalla diffida ad adempiere, ove ancora possibile, con contemporanea prefissione di un congruo termine entro il quale il cessionario può presentare le proprie deduzioni alle inosservanze contestate, ovvero procedere all'adempimento; la risoluzione verrà sancita con apposito atto deliberativo da adottarsi da parte della Civica Amministrazione su proposta del Dirigente della Ripartizione Patrimonio.

Il diritto di proprietà potrà essere ipotecato sia a favore di Enti

pubblici o di diritto pubblico sia a favore di Enti o Istituti di diritto privato (Banche, Casse di Risparmio, ecc.) che abbiano tra i loro fini istituzionali la concessione di mutui ipotecari e finanziamenti di ogni genere a favore di soggetti preposti all'attuazione di interventi nelle aree per l'edilizia economica e popolare.

#### **ART. 8**

##### **FORO COMPETENTE**

Le eventuali controversie che dovessero sorgere dall'interpretazione ed applicazione della presente convenzione saranno deferite alla cognizione del Tribunale Civile del Foro di Bari e/o del T.A.R. Puglia, sez. Bari.

#### **ART. 9**

##### **RINVIO A LEGGI, DISPOSIZIONI E PROVVEDIMENTI**

Per tutto quanto non previsto e per la esatta esecuzione di quanto si é convenuto le parti fanno espresso richiamo alle norme della legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, alla normativa vigente in materia di edilizia economica e popolare ed a quella vigente in materia di edilizia agevolata, nonché alle disposizioni del C.C.

Altresì le parti fanno rinvio a tutte le disposizioni regolamentari, nonché ai provvedimenti amministrativi richiamati nella presente convenzione della quale formano parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati.

#### **ART. 10**

##### **DURATA E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

La durata di validità delle prescrizioni della presente convenzione è fissata in anni venti dal rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli immobili.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese della "Cooperativa Edilizia" a carico della quale resteranno tutte le ulteriori spese.

Le parti invocano tutte le agevolazioni fiscali e notarili previste dalle normative in vigore.

II Comune espressamente rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Pubblici Registri da ogni responsabilità in merito.

#### **ART. 11**

##### **DICHIARAZIONI FISCALI**

Dichiarano le parti contraenti, come rispettivamente rappresentate, che il presente atto relativamente alla assegnazione del diritto di proprietà, ex-art 35 L. 865/71 e successive modifiche e integrazioni, da parte del Comune di Bari a favore della "Cooperativa Edilizia" non rientra nella sfera di applicabilità dell'Imposta sul Valore Aggiunto ai sensi dell'art. 36 comma 19-bis del D.L. 30 agosto 1993 n. 331 convertito nella legge 29 ottobre 1993 n. 427, è soggetto all'imposta fissa minima di registro ed è esente dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 comma 2 del D.P.R. 601/73 e successive modificazioni.

Ai sensi dell'art. 1342 C.C. le parti dichiarano di approvare espressamente le clausole "salvo conguaglio" di cui all'art. 2 della presente convenzione. I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

[...]\* Solo per le Cooperative Edilizie che hanno stipulato atto di pre-assegnazione sulla base del bando approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 1105 del 15/12/2005.



COMUNE DI BARI

RIPARTIZIONE SEGRETERIA GENERALE  
1<sup>^</sup> COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

WELFARE (SOLIDARIETÀ SOCIALE, ACCOGLIENZA, INTEGRAZIONE, EMERGENZA  
ABITATIVA), PATRIMONIO, SERVIZI CIMITERIALI, E.R.P., BENI CONFISCATI.

Protocollo n° 23568/2016 del 02/02/2016

Al Presidente del Consiglio Comunale

SEDE

**Oggetto:** proposta N.2015/120/00066 "APPROVAZIONE SCHEMI DI CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ' E IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELL'ART.35 L.865/71 E S.M.I., DEI SUOLI NELL'AMBITO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI NELLE MAGLIE 20/21/22 E NELLE ZONE DI ESPANSIONE C1 E C2 DEL PIANO REGOLATORE". PARERE.

Con riferimento alla proposta indicata in oggetto, la Commissione, letti tutti gli atti e considerati i chiarimenti ricevuti nell'incontro del 29 gennaio u.s. dall'assessore al Patrimonio, esprime parere:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Presidente Renato Laforgia       | ASSENTE            |
| Vicepresidente Francesco Colella | SI RISERVA IN AULA |
| Consigliere Michelangelo Cavone  | ASSENTE            |
| Consigliere Vito Lacoppola       | FAVOREVOLE         |
| Consigliere Anna Maurodinoia     | FAVOREVOLE         |

**favorevole.**

Bari, 01.02.2016



Il Vicepresidente  
Francesco Colella

## DELIBERAZIONE N.9 DELL'11/02/2016

### DIBATTITO

**PRESIDENTE LACARRA:** Passiamo all'ulteriore punto all'ordine del giorno:

*Approvazione schemi di convenzione per l'assegnazione in diritto di proprietà e in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35, l. 865/71 e s.m.i., dei suoli nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20/21/22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano regolatore.*

Prego, assessore Brandi.

**ASSESSORE BRANDI:** Grazie, Presidente. Ho provato a riassumere questa delibera pur pensando che è necessario fare un po' un sunto ma anche un *excursus* di tutto quello che è accaduto in questi anni sulle cosiddette "maglie dei mix", sulla funzione dei consorzi e delle cooperative e con un po' di difficoltà siamo riusciti a fare un sunto che renda un po' intellegibile quello che stiamo portando ad approvazione, quindi consentitemi, essendo nella maggior parte dei casi questioni tecniche, di leggermi queste due pagine:

"Con l'approvazione da parte del Consiglio comunale degli schemi di convenzione per l'assegnazione in diritto di proprietà in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35, legge n. 865/1971, dei suoli nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 20, 21, 22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano regolatore, si va ad aggiungere un ulteriore piccolo, ma sicuramente importante per i motivi che andremo poi ad illustrare, tassello alla complessa macchina procedurale che sta cercando di giungere il più celermente possibile a completamento della fase attuativa del piano particolareggiato nella maglia 22 nella zona di espansione C2 del PRG. Gli stessi schemi, una volta approvati, potranno essere utilizzati in futuro anche per l'attuazione di altri piani esecutivi nelle zone C1 e C2 del PRG laddove lo strumento di pianificazione generale preveda l'attuazione dei cosiddetti "mix" ovvero la realizzazione, nell'ambito dei nuovi piani esecutivi di iniziativa privata, di edilizia residenziale pubblica al fine di soddisfare la domanda edilizia sociale senza creare fratture e separazioni tra la tipologia abitativa e il resto della città.

La vicenda relativa all'attuazione dei comparti edificatori del piano particolareggiato della maglia 22 è alquanto complessa e difficile da riassumere giacché riguarda problematiche e aspetti di carattere prevalentemente urbanistici e infrastrutturali con il coinvolgimento di altre ripartizioni comunali. Tuttavia per poter comprendere appieno le ragioni che hanno portato alla necessità di approvare oggi dei nuovi schemi di convenzione per l'assegnazione dei suoli destinati ad ERP nell'ambito dei suddetti piani particolareggiati, non si può prescindere da una ricostruzione, seppur sommaria, dei principali passaggi che hanno interessato l'intera procedura, con particolare specificazione per gli aspetti che coinvolgono direttamente la Ripartizione Patrimonio ed Edilizia residenziale pubblica. A tal fine, nella proposta di deliberazione di approvazione dei nuovi schemi viene tracciato, con espresso richiamo ai principali provvedimenti assunti, il percorso che a partire dall'approvazione avvenuta nel 2005 e pubblicazione del bando pubblico per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica agevolata per l'assegnazione in diritto di proprietà, ai sensi un dell'articolo 35 della legge n. 865/1971, dei suoli nell'ambito dei piani particolareggiati nelle maglie 21, 21, 22 e nelle zone di espansione C1 e C2 del Piano regolatore, sulla base del quale attualmente tre cooperative edilizie, la Domus Sabina, Le Macine e Manzoni, che hanno già sottoscritto da tempo gli atti di preassegnazione, sono in attesa di assegnazione definitiva.

Giunge fino ad oggi la richiesta da parte delle predette cooperative edilizie di frazionare la consegna definitiva dei lotti edificatori a causa delle difficoltà conseguenti alla crisi economica generale.

Le convenzioni approvate e sin qui utilizzate non prevedono la fissazione di un prezzo in caso di vendita degli alloggi, né la fissazione di un canone locativo, aspetto che evidentemente interessa e coinvolge direttamente la Ripartizione Patrimonio ed ERP e si evidenzia che nelle consegne definitive dei suoli ERP sinora operate, a seguito di pubblicazione del predetto bando, nei riguardi della Cooperativa edilizia Naxos, Cooperativa edilizia Manzoni, Cooperativa edilizia Le Macine, erano stati utilizzati gli schemi di convenzione precedentemente approvati dalla Giunta comunale. A tale mancanza si intende oggi rimediare sottoponendo all'approvazione del Consiglio comunale (la cui competenza a riguardo è espressamente richiamata dall'articolo 35 della legge n. 865/1971) i precedenti schemi approvati opportunamente integrati ed adeguati anche con riferimento allo schema tipo della Regione Puglia.

A tal riguardo si evidenzia che per la fissazione dei prezzi massimi di vendita degli alloggi, che saranno definitivamente accertati sulla scorta dei progetti presentati in sede di richiesta di titolo abilitativo e sulla scorta dei prezzi della definitiva acquisizione dei suoli e dei costi effettivi delle opere di urbanizzazione, sono stati individuati ed indicati cinque parametri ai quali si fa riferimento così come segue: costo delle aree pari al costo effettivamente sostenuto; costo della costruzione determinato sulla base del costo stabilito dalla Regione per gli interventi di edilizia convenzionata agevolata di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457; costi aggiuntivi incidenti sul costo di costruzione nelle percentuali massime stabilite dalla Regione per gli interventi di edilizia convenzionata agevolata di cui alla legge 5 agosto 1978; costo delle opere di urbanizzazione determinate ai sensi dell'articolo 2 della convenzione, con l'aggiunta dei costi sostenuti per il contributo di costruzione per la quota relativa alle opere di urbanizzazione e oneri di prefinanziamento, finanziamento, rimborso spese tecniche generali, IVA ed altri oneri fiscali connessi alla realizzazione dell'opera.

Il prezzo iniziale di concessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,5 per cento anno nei primi dieci anni e dell'1 per cento negli anni successivi alla data della stipula della convenzione e per un tempo non inferiore a vent'anni dal rilascio del titolo abilitativo. I negozi di compravendita successivi al primo rimangono anch'essi assoggettati al regime previsto.

Per quanto riguarda la locazione, dalla data della stipula della convenzione e per un tempo non inferiore ai vent'anni dal rilascio del titolo abilitativo, il canone di locazione viene determinato in un importo non superiore al 3 per cento del prezzo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata da leggi dello Stato. Il canone di locazione è suscettibile anch'esso di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

Unitamente all'approvazione dello schema di convenzione per l'assegnazione in proprietà in caso di edilizia agevolata è prevista anche l'approvazione dello schema tipo per la concessione in diritto di superficie dei suoli destinati all'edilizia sovvenzionata all'ARCA Puglia. A tal fine è stato utilizzato come schema base lo schema già precedentemente approvato con la deliberazione di Giunta comunale nell'ambito delle concessioni al precedente IACP in diritto di superficie e dei suoli destinati all'edilizia sovvenzionata nell'ambito del comparto 1 della maglia 22 del piano particolareggiato della zona di espansione C2 del PRG".

Ovviamente sono disponibili per eventuali richieste successive, anche con l'ausilio del dirigente della ripartizione ERP. Grazie.

**PRESIDENTE LACARRA:** Grazie, Assessore.

Apriamo il dibattito. Prego, consigliere Di Paola.

**CONSIGLIERE DI PAOLA:** Devo fare una premessa per evitare che l'aspetto urbanistico che io tratterò venga preso come un intervento di una persona che si ritiene nelle condizioni di argomentare tecnicamente di una materia così complessa, ma voglio sottolineare che ho sentito parlare di una variante urbanistica relativa al Piano regolatore generale della città e allora non mi posso esimere dal considerare o dal fare la domanda: ma quale Piano regolatore della città? Un Piano regolatore che è quello vigente, che la nostra città, attraverso le sue Amministrazioni, ha ritenuto superato e l'ha ritenuto giustamente superato; un Piano regolatore dove l'istituzione di un quartiere e i relativi oneri di urbanizzazione erano calcolati in maniera antica, quando le città erano organizzate diversamente, gli oneri di urbanizzazione riguardavano l'acqua potabile, la fognatura, però le scuole, i trasporti, i servizi no. Per cui abbiamo visto nascere delle piccole città sicuramente dotate di fogna, ma senza servizi, senza trasporti, talvolta senza la possibilità di venire fuori dalla maglia nella quale erano state confinate. Assistiamo oggi alla, devo dire, bruttura dell'ipotesi addirittura di un sottopassaggio sotto la ferrovia per consentire agli abitanti del quartiere Sant'Anna di riversarsi comodamente sul nostro bel lungomare, che vorremmo invece preservare, per poter arrivare in città.

Quindi non è solo per una questione di principio, ma per una questione pratica, cioè per la necessità che ha la nostra città di un nuovo Piano regolatore moderno, adeguato ai tempi, che io credo che anche il voto

contrario a questa delibera, che io preannuncio, non sia solamente una forma di protesta rispetto ai ritardi del nuovo Piano regolatore, ma sia un'istanza che io faccio all'Amministrazione non solo di intraprendere questo cammino della finalizzazione del nuovo Piano regolatore, ma soprattutto di poter dare a questo Consiglio comunale una *road map*, cioè un'idea precisa e completa dei modi e dei tempi in cui la nuova visione, il nuovo disegno della città sarà disponibile. Nel nuovo disegno della città, che, io ricordo sempre, adesso è una città metropolitana, non so come si faranno a coniugare i piani regolatori, i piani urbanistici di tutti quelli che sono i paesi della città metropolitana con il piano nostro. Mi rendo conto che è una procedura complessa, ma è una procedura senza affrontare la quale, senza arrivare ad un disegno preciso e competente del quadro generale, ogni scelta non solo sarà viziata da una scarsa programmazione, ma potrà celare interessi di altro genere che sicuramente non sono graditi a nessuno dei componenti di questo Consiglio e di questa Giunta, quindi io chiedo che qualunque processo di edificazione, di variazione, di concessione in questa città venga sospeso in attesa che venga definito l'assetto che si vuole dare alla nostra Bari. Grazie.

**PRESIDENTE LACARRA:** Grazie, consigliere Di Paola.  
Consigliere Ranieri, prego.

**CONSIGLIERE RANIERI:** Grazie, Presidente. Io invece prendo spunto da quello che necessitava, dall'esigenza di variare determinati schemi di convenzione nelle lottizzazioni perché hanno, come dire, dato atto ad un processo negativo sino ad oggi per la realizzazione delle opere esterne, per far partire i comparti edificatori, per il rilascio delle aree dei mix, per far sì che l'edilizia residenziale pubblica avesse certezza anche sui suoli e sulla quantificazione dovuti. Rispetto a tutte queste migliorie che noi auspicavamo sempre nella logica di prospettare un'accelerazione di atti che volgano a migliorare i preesistenti, i precedenti, sono convinto che questa delibera parteciperà a mettere fine a tutti quelli che erano i problemi che si riscontravano in passato. Noi più volte in Commissione Urbanistica, ritengo, abbiamo evidenziato la necessità di mettere mano a questi schemi di convenzione e quindi, nel caso specifico anche dei mix, di andare a dare una logica a quei soggetti, a quelle cooperative che attendevano poi il ritorno del 40 per cento per far sì che si potesse iniziare anche con i lavori, per poi finire anche in tutte le logiche anche di urbanizzazione primaria e secondaria. Quindi ribadisco ancora una volta: tutto ciò che viene predisposto per migliorare e quindi per accelerare quello che necessita alla città, soprattutto quelle opere, quegli atti che vanno a far sì che si possano realizzare quelle opere di riqualificazione, io ritengo che siano, come dire, provvedimenti che vanno nel verso giusto.

Adesso magari attendiamo che ci siano ulteriori delucidazioni da parte anche dei banchi dell'Amministrazione sotto l'aspetto tecnico per poi anche valutare l'esito della nostra votazione.

**PRESIDENTE LACARRA:** Grazie.  
Consigliere Maiorano, prego.

**CONSIGLIERE MAIORANO:** Grazie, Presidente. Io invece sono favorevole perché probabilmente con questa delibera andiamo a sostenere tutti coloro che con grande sacrificio, quindi parlo delle cooperative edilizie, dei soci, dei cittadini, si sono organizzati in cooperative per poter realizzare poi nel futuro la propria casa, la prima abitazione, invece, in questa circostanza, con questa convenzione sicuramente riusciranno anche ad essere proprietari dei terreni, quindi anziché avere solo il diritto di superficie, avranno il diritto di proprietà di queste aree, quindi è una bella iniziativa, che poi comunque darà anche delle risorse economiche all'Amministrazione comunale perché per loro ci sarà anche un costo, per le cooperative, quindi per i soci. Quindi è una bella delibera che dà questa opportunità, a tutti coloro che con grandi sacrifici sono riusciti a farsi una casa, di essere proprietari anche del terreno e non dopo novantanove anni di non essere proprietari della superficie, quindi questo è un passaggio importante.

Poi colgo l'occasione di dire che proprio in quel quartiere, il quartiere Sant'Anna, io penso che per quanto riguarda l'aspetto urbanistico l'Amministrazione debba svolgere un ruolo più incisivo per quanto riguarda i collegamenti. Prima il consigliere Di Paola parlava di sottopassaggi; io penso che più che sottopassaggi per attraversare la ferroviaria bisognerebbe invece realizzare delle fermate ferroviarie per poter raggiungere il centro cittadino in pochi minuti visto che ci sono già delle piazzole, quindi ci sono già delle opportune

fermate che potrebbero garantire questo servizio più incisivo, più immediato nei confronti di coloro che hanno acquistato gli appartamenti e quindi hanno fatto grandi sacrifici e sono andati ad abitare a Sant'Anna. Quindi sono convinto ancora una volta che è una proposta di delibera positiva che sicuramente va proprio a favore di quelle persone che con grande sacrificio sono riuscite a farsi una casa.

**PRESIDENTE LACARRA:** Grazie, consigliere Maiorano.

Non ho altri interventi.

Vuole replicare Assessore? Grazie. Prego, Assessore...

*(Intervento fuori microfono)*

**PRESIDENTE LACARRA:** Un attimo, c'è un intervento in extremis del consigliere Mangano. Non avevo visto la sua prenotazione, poteva farla anche in maniera un po' più tempestiva, avrei preso nota...

*(Intervento fuori microfono)*

**PRESIDENTE LACARRA:** Ho capito, ma io sto guardando lei da almeno dieci minuti... Va bene, prego, consigliere Mangano, prego.

**CONSIGLIERE MANGANO:** Grazie, Presidente. Per quanto riguarda questa proposta noi abbiamo analizzato un po' tecnicamente il contenuto della stessa e ci siamo posti un po' di quesiti. Il primo è che sicuramente sarebbe stato utile avere una mappa di Bari con le citate maglie 20, 21 e 22 e le zone di espansione C1 e C2 allegata direttamente magari alla delibera per capire di quali aree stiamo parlando. Poi sarebbe anche utile avere le mappe generali perché nelle premesse si cita che il Comune ha già ceduto una serie di aree a diverse cooperative e per queste cessioni, appunto, manca l'indicazione del prezzo di cessione di queste aree.

Però il problema un po' più rilevante lo abbiamo trovato nell'articolo 3 e poi nell'articolo 11 del documento di cessione delle aree. In particolare nell'articolo 3 si dice che l'area viene concessa in diritto di superficie per novantanove anni, rimandando poi all'articolo 11 la possibilità di estendere tale periodo; però poi guardando l'articolo 11, al secondo comma si dà la possibilità di richiedere, come previsto per legge, la trasformazione del diritto in superficie in diritto di proprietà. Cosa significa questo? Che un minuto dopo aver firmato, in questo caso l'ARCA può sostanzialmente dire: passo ad una proprietà e quindi il terreno che mi è concesso in diritto di superficie lo voglio mio per sempre. E di fatti questo è rafforzato dal fatto che all'interno dei documenti c'è anche lo schema di cessione dell'intera area. Ora, non andando in profondità su quello che prevede la legge, però a questo punto è anche importante comprendere l'importo della cessione e sostanzialmente che lo stesso non può essere assolutamente riscato perché sennò stiamo alienando totalmente dei beni comunali per cifre magari irrisorie, e anziché consumare territorio, noi quello che consiglieremmo all'Amministrazione è di rivedere magari tutte quelle proprietà immobiliari comunali e di convergere eventualmente questi investimenti per evitare di consumare ulteriore territorio riqualficando magari il centro della città, le zone centrali per farle rivedere. Questa, però, ripeto, è una nostra visione.

Un altro punto è l'articolo 5 dello schema di convenzione, a pagina 10: "è consentito al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto. In caso di recesso del conduttore individuato dal Comune, la cooperativa edilizia entrerà in possesso dell'alloggio e potrà deciderne l'uso". Questo significa che la cooperativa sarà svincolata dall'obbligo di riassegnare ad altra persona con pari requisiti e potrebbe cederlo a chi vuole realizzando anche un profitto ulteriore. Allora o sostanzialmente la cosa è stata scritta male e fa recepire questo tipo di sensazione, o andrebbe emendata e ottimizzata, perché dopo c'è inserito sostanzialmente che "in caso di vendita dell'alloggio a soggetto diverso dal conduttore individuato dal Comune, l'acquirente dovrà comunque avere i requisiti per l'accesso all'edilizia pubblica agevolata", ma se il conduttore che recede anticipatamente è uno di quelli che partecipava alla cooperativa e non aveva nulla a che fare con quello indicato dal Comune che succede in questo caso? Rimane questo vuoto, sostanzialmente, in questa possibilità? Quindi magari andrebbe indicato all'interno del documento quali sono questi paletti legali che in caso di recesso tutelano il Comune più che il conduttore.

Altro discorso è l'articolo 6 a pagina 12, dove si dice che "la cooperativa edilizia potrà liberamente alienare ovvero concedere in locazione gli immobili a uso diverso di abitazione realizzati sulle aree oggetto della presente convenzione ed effettuare direttamente la scelta degli acquirenti". Quindi la domanda che ci poniamo è: stiamo concedendo alla cooperativa di vendere eventuali negozi e locali a prezzo di mercato e quindi, di fatto, stiamo regalando alla cooperativa margini su terreni comunali? E' previsto nella convenzione...

*(Intervento fuori microfono)*

**CONSIGLIERE MANGANO:** Io sto semplicemente leggendo e rivedendo cercando di percepire quello che c'è scritto nella proposta.

Poi dai documenti, infatti, non traspare che gli appartamenti, a meno che non si parla, appunto, di locali, verranno per sempre abitati solo da chi risponde a determinati parametri, per cui si corre il rischio, a meno che qualcuno non ci smentisca quello che stiamo dicendo, che sostanzialmente la cessione a terzi senza requisiti in realtà non possa sussistere.

Questi sono gli unici spunti che sostanzialmente ci vedono un po' dubbiosi su questa proposta e vorremmo avere chiarimenti dall'ingegner Grasso che magari ci può illuminare su queste nostre osservazioni. Grazie.

**PRESIDENTE LACARRA:** Grazie, consigliere Mangano.

Non ci sono ulteriori interventi.

Spetterebbe la replica all'Assessore, che ha chiesto, però, che intervenga l'ingegner Grasso, quindi, prego, ingegnere. E' il direttore di Ripartizione. Prego.

**Ing. GRASSO:** Buonasera a tutti. Io sono l'ingegner Grasso, sono il direttore del Settore Manutenzioni e Alloggi incardinato nella Ripartizione Patrimonio. Questa mia presentazione credo sia necessaria anche per sottolineare che gli schemi di convenzione che sono stati sottoposti all'approvazione del Consiglio comunale sono schemi di convenzione che non sono convenzioni urbanistiche, ma sono convenzioni di assegnazioni in proprietà o in diritto di superficie secondo le norme stabilite dall'articolo 35 della legge n. 865/1971. Questi schemi di convenzione si inseriscono in un procedimento già avviato da diverso tempo perché qui ci sono dei bandi già pubblicati, delle graduatorie già consolidate e ci sono anche norme urbanistiche alle quali ovviamente questa convenzione deve fare riferimento perché questo discorso si inserisce in una volumetria che deriva da piani urbanistici e quindi conseguenti a sottoscrizioni di convenzioni urbanistiche.

Fatta questa premessa, ci sono delle condizioni che il Consigliere ha richiamato nello specifico, forse, se ho capito bene, è riferito all'articolo 5 della convenzione di assegnazione in proprietà dove si fa riferimento a diverse tipologie di abitazioni. Noi abbiamo come interlocutori le cooperative edilizie che assegnano gli alloggi ai propri soci con i vincoli che vengono apposti con questo nuovo schema perché è uno schema che aggiorna degli schemi già utilizzati e approvati dalla Giunta comunale. Con questo schema aggiornato noi andiamo a fissare dei vincoli che non erano presenti nei vecchi schemi in relazione alla vendita di questi alloggi a persone che non sono soci delle cooperative. I vincoli sono quelli di costo di vendita e di durata del vincolo. Nello specifico si tratta di un vincolo ventennale con prezzi di vendita calmierati che fanno riferimento ai costi dell'edilizia popolare stabiliti da delibera di Giunta regionale, quindi sono costi certamente non assimilabili a quelli di mercato. Però c'è un'altra tipologia all'interno di questa convenzione che è quella degli alloggi che, in base al bando, le cooperative erano tenute a porre in vendita o in locazione ad un prezzo che era stabilito con il bando. Ora rispetto a questo la convenzione non può che portarsi dietro questa previsione, ma diciamo che sono pochissimi alloggi rispetto all'insieme della volumetria che le cooperative andranno a realizzare.

Poi, se mi ricorda le altre... Per quanto riguarda, invece, l'altra convenzione, è una convenzione che si rivolge direttamente all'ARCA, l'unico Ente che svolge questo tipo di edilizia che è l'edilizia sovvenzionata, perché anche questo è un vincolo che deriva proprio dalla previsione urbanistica; cioè di tutta la volumetria, che è il 40 per cento dell'intera volumetria di edilizia residenziale, di questo 40 per cento, una percentuale massima del 36, ad esempio, è destinata ad edilizia sovvenzionata, quindi l'unico ente oggi in grado di realizzare questa edilizia e l'ARCA, quindi questa specifica convenzione si basa sulla convenzione

già utilizzata in precedenza dall'Amministrazione comunale proprio con l'ARCA. Per quanto riguarda il prezzo, parliamo del prezzo di cessione all'ARCA dell'area, è un prezzo stabilito per legge e non può essere superiore al 60 per cento del costo di esproprio. Questo è un prezzo che deriva da una norma specifica e viene rispettato dalla convenzione ed è un prezzo che comunque non comporta nessun costo aggiuntivo a carico dell'Amministrazione comunale perché anche su questo per legge è previsto che il costo totale dell'operazione deve essere a costo zero per l'Amministrazione. Cosa succede? Che alla differenza di prezzo (perché ovviamente il Comune diventa proprietario dell'area, la cede ad un prezzo inferiore, qualcosa viene a mancare) provvedono le cooperative edilizie. Questo è previsto dalla convenzione urbanistica, cioè che la quota parte di costo del suolo non coperta dall'ARCA deve essere coperta dalle cooperative edilizie. Allo stesso modo per quanto riguarda il costo delle opere di urbanizzazione: c'è una parte del costo che l'ARCA per legge non può, perché i finanziamenti che riceve l'ARCA hanno già in origine questo vincolo, sostenere e questo ulteriore costo è coperto dalle cooperative e dai privati consorziati...

*(Intervento fuori microfono)*

**INGEGNER GRASSO:** L'articolo?

*(Intervento fuori microfono)*

**PRESIDENTE LACARRA:** Chiedo scusa, evitiamo di interloquire, cortesemente, e parli quando le do la parola, consigliere Mangano, faccia completare l'intervento, grazie.

**INGEGNER GRASSO:** L'articolo 6 si rivolge esclusivamente all'edilizia non residenziale. In base alle previsioni dei piani di lottizzazione, le volumetrie che vengono assegnate alle cooperative prevedono anche una componente di volumetria commerciale. Questa è già una previsione di piano non modificabile. In relazione a questa volumetria, rispetto alla quale le cooperative pagano per intero il costo di costruzione per il permesso di costruire, quindi non usufruiscono della riduzione che questa convenzione consente di ricevere per l'edilizia residenziale... cioè, rispetto a questa volumetria verseranno per intero il contributo di costruzione. Anche questa era una specifica previsione del bando. Il costo di vendita deve essere il costo di mercato, non è possibile apporre dei vincoli.

**PRESIDENTE LACARRA:** Grazie, ingegnere. Assessore, vuole completare la replica? Grazie.

**ASSESSORE BRANDI:** Grazie, Presidente. Soltanto alcuni passaggi importanti. Intanto, consigliere Di Paola, il PRG è quello vigente ovviamente e non si poteva attendere oltre. Lei sa benissimo che il PRG era al vaglio di una commissione, il capogruppo, che era il professor Gabrielli, purtroppo è deceduto, hanno dovuto ricostituire il gruppo e quindi continueranno la valutazione del PRG. Però mi permetta di dire, consigliere Di Paola, che abbiamo accelerato, pur non attendendo il PRG e utilizzando quello vigente, anche perché intanto sono questioni già stabilite da delibere precedenti, da convenzionamenti precedenti, però mi consenta di dire che è un po' quello riportato anche dal consigliere Ranieri e dal consigliere Maiorano, che ringrazio: era necessario dare una risposta importante, immediata ad un numero considerevole di cittadini che stanno attendendo da tantissimo tempo, ad una serie considerevole di strutture, tra cui cooperative e consorzi che rischiavano di finire sul lastrico nel caso in cui l'Amministrazione avesse continuato a non dare risposte a tutto quello che è lo sviluppo economico dell'indotto, ma anche di quello che accade all'interno delle maglie. Mi sono sentito in dovere, e di questo devo ringraziare, poi, tutti coloro i quali hanno collaborato per venire fuori dall'*impasse* che c'era da qualche tempo, mi sono sentito in dovere di intervenire come Amministrazione per evitare dei danni irreparabili ad una considerevole parte di cittadini che stavano attendendo da tanto tempo.

Per quello che attiene alle specifiche, immagino che siano state ormai fornite le delucidazioni - parlo del consigliere Mangano - dall'ingegner Grasso esaurientemente, cosa che aveva già fatto per molte delucidazioni nell'ambito delle Commissioni che si sono tenute, nell'ambito delle quali siamo intervenuti

per spiegare tutte quelle che erano le motivazioni a supporto di questa delibera anche alla presenza di Consiglieri del medesimo gruppo. Grazie.

**PRESIDENTE LACARRA:** Grazie, Assessore.

La discussione è chiusa.

Ci sono dichiarazioni di voto? Prego, consigliere Di Paola, per la dichiarazione di voto.

**CONSIGLIERE DI PAOLA:** Io naturalmente confermo quanto già detto e devo dire che se è apprezzabile l'iniziativa del Vicesindaco di considerare le difficoltà che lui ha precisamente citato e quindi valuto questo positivamente, devo dire che non posso non rilevare e non posso non ricordare che al di là delle vicende che possono avere tutte una giustificazione, la morte del coordinatore e quant'altro, noi stiamo parlando... abbiamo ascoltato dell'affidamento di questo incarico nel novembre del 2013, sono passati due anni e mezzo, siamo ancora a zero. E rilevo un'altra cosa, perché non è solo una questione di inerzia, quindi la vera responsabilità non risiede nel non dare questo tipo di risposte, risiede nell'inerzia nel portare a termine un processo programmatico urbanistico, come il Piano regolatore, che, come voi sapete, è pesantemente condizionato dalle situazioni in itinere (si è parlato dei crediti urbanistici). Cioè, la rapidità per evitare che tutto diventi immutabile o difficilmente modificabile e che si possano modificare degli errori fatti in passato, torno a dire, quando sono state create delle piccole città senza i servizi necessari, e il quartiere San Sant'Anna è uno di questi... noi dobbiamo assolutamente accelerare, non posso assumermi la responsabilità di questa inerzia. Non posso, in virtù di questi ritardi, fare delle iniziative o delle decisioni che, seppure tutelino degli interessi, non tutelano l'interesse della città di avere una visione chiara del suo futuro e che non pongano ulteriori pregiudizi a questa visione chiara attraverso decisioni che portano a nuove costruzioni, a nuove urbanizzazioni.

Quindi, ripeto, io preannuncio il voto contrario per questi motivi, non certo per andare contro gli interessi dei cittadini che hanno queste istanze, ma quei cittadini si rivolgano ad un'Amministrazione che da due anni e mezzo ancora non ha mosso un passo sulla redazione del nuovo Piano regolatore, e questo, devo dire e devo anche sottolineare, anche prima della morte del coordinatore del Piano urbanistico perché mi risulta che il professor Gabrielli sia mancato nell'ottobre del 2015, se non sbaglio, e questo Consiglio si è insediato nell'agosto del 2014, quindi più di un anno prima, si è insediato con un viatico nelle linee programmatiche in cui si dava grande risalto alla redazione del nuovo Piano regolatore proprio nelle linee programmatiche del Sindaco e nel programma della sua campagna elettorale. Non ne abbiamo parlato in nessuna sede, neanche una volta, del Piano regolatore, quindi io devo dire proprio di fronte alla città che queste le ritengo delle scuse perché non è plausibile che un processo così importante venga trattato in maniera così superficiale. Grazie.

**PRESIDENTE LACARRA:** Grazie, consigliere Di Paola, anche se devo muoverle un bonario rimprovero perché la dichiarazione di voto non può consistere nell'ulteriore replica alla replica dell'Assessore, quindi la prego la prossima volta di essere, come sempre del resto è, rispettoso del Regolamento. Grazie.

Ci sono altre dichiarazioni di voto? No.

Consiglieri, in aula, possiamo procedere al voto.

La votazione è aperta.

#### **VOTAZIONE**

**PRESIDENTE LACARRA:** La votazione è chiusa.

Presenti 27, favorevoli 17, contrari 1, astenuti 9.

Il provvedimento è approvato.



Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE  
Marco Lacarra

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Ilaria Rizzo

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 22/02/2016 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Responsabile dell'Albo Pretorio  
Serafina Paparella

Bari, 22/02/2016

---

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal 22/02/2016 al 07/03/2016.

L'incaricato

Bari, 11/03/2016

---

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Responsabile dell'Albo  
Pretorio---  
Serafina Paparella

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it>