



# COMUNE DI BARI N. 2019/00080 D'ORDINE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 14 NOVEMBRE 2019

### OGGETTO

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI SANTA CATERINA- COMPARTO B. CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE. APPROVAZIONE DEI CRITERI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'ANNO DUEMILADICIANNOVE IL GIORNO QUATTORDICI DEL MESE DI NOVEMBRE, ALLE ORE 16,30 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. CAVONE DOTT. MICHELANGELO - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO E CON L'ASSISTENZA DEL DOTT. DONATO SUSCA - SEGRETARIO GENERALE ALL'INIZIO DELLA TRATTAZIONE DELL'ARGOMENTO SPECIFICATO IN OGGETTO, SONO PRESENTI IL SINDACO SIG. DECARO ING. ANTONIO NONCHÉ I SEGUENTI CONSIGLIERI COMUNALI:

N	COGNOME E NOME	Pres
1	ACQUAVIVA Nicola	SI
2	ALBENZIO Sig. Pietro	SI
3	AMORUSO Nicola	SI
4	ANACLERIO Rag. Alessandra	SI
5	BRONZINI Ing. Marco	SI
6	CAMPANELLI Avv. Salvatore	SI
7	CASCELLA Dott. Giuseppe	SI
8	CAVONE Dott. Michelangelo	SI
9	CIAULA Antonio	SI
10	CIPRIANI Danilo	SI
11	DELLE FONTANE Antonello	SI
12	DI GIORGIO Sig. Giuseppe	SI
13	DI RELLA Sig. Pasquale	SI
14	FERRI Francesca	NO
15	GIANNUZZI Sig. Francesco	SI
16	INTRONA Avv. Pierluigi	SI
17	LA PENNA Annarita	SI
18	LOPRIENO Nicola	SI

N	COGNOME E NOME	Pres
19	LORUSSO Maria Carmen	SI
20	MAGRONE Sig. Pasquale	SI
21	MANGINELLI Laura	SI
22	MAURODINOIA Dott.ssa Anna	NO
23	MELCHIORRE Dott. Filippo	SI
24	NEVIERA Geom. Giuseppe	SI
25	PANI Maria Elisabetta	SI
26	PAPARELLA Micaela	SI
27	PENNISI Cristina	SI
28	PICARO Dott. Michele	SI
29	ROMITO Dott. Fabio Saverio	SI
30	RUSSO FRATTASI Silvia	SI
31	SCARAMUZZI Domenico	SI
32	SIMONE Alessandra	NO
33	SISTO Sig. Livio	SI
34	VACCARELLA Elisabetta	SI
35	VIGGIANO Giuseppe	SI
36	VISCONTI Alessandro	SI



**Oggetto: PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI SANTA CATERINA-COMPARTO B. CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE. APPROVAZIONE DEI CRITERI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.**

Trattasi di proposta di delibera finalizzata a determinare i criteri per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito del Comparto B del Piano degli insediamenti produttivi di Santa Caterina, nonché per la determinazione del corrispettivo ai sensi della L. n. 448/98. I criteri di stima sono stati elaborati nel rispetto dei criteri di parità di trattamento in situazioni eguali e di contestuale efficienza ed economicità, nel rispetto della più recente evoluzione normativa. Con lo stesso provvedimento si propone l'approvazione dello schema di convenzione da utilizzare per gli atti di cessione in proprietà

**IL SINDACO, ING. ANTONIO DECARO, SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA CONDOTTA DAL SETTORE STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E TEMATICI DELLA RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, RIFERISCE:**

**PREMESSO CHE:**

- Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 2105 del 18.04.1978, ha adottato il P.I.P. "Zona per attività produttiva di tipo B- S.S. Sud 96- Zona S. Caterina" in variante al P.R.G.;
- La Regione Puglia, con proprio provvedimento n.1241 del 16.03.1990, ha approvato la predetta deliberazione consiliare con prescrizioni, recepite successivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1151 del 21.03.1990;
- Conseguentemente con deliberazione di C.C. n. 70 del 01.06.1993 sono stati approvati gli elaborati grafici adeguati alle prescrizioni contenute nella predetta deliberazione di G.R. 1241/90 di approvazione del Piano e sono stati individuati i comparti edificatori con le relative destinazioni come di seguito precisati:
  - Comparti A e B (superficie complessiva da progetto pari a mq 200.000) - Artigianato e deposito;
  - Comparti C e D (superficie complessiva da progetto pari a mq 190.000) - Commercio e deposito;
- In particolare nella suddetta deliberazione consiliare è stato stabilito che i lotti ricompresi nel comparto "A" (artigianato) vengano ceduti agli aventi titolo in diritto di proprietà mentre i lotti ricompresi nel comparto "B" (artigianato-deposito) vengano concessi agli aventi titolo in diritto di superficie;
- Per gli stessi i comparti A e B, in esito allo svolgimento di regolare procedura espropriativa e di acquisizione di tutta l'area al patrimonio indisponibile dell'Ente, si è proceduto all'assegnazione di tutti i lotti, sulla scorta dei criteri stabiliti con deliberazione di G.C. n. 734 del 21.06.2001.
- Espletate tre distinte procedure concorsuali si sono determinate le assegnazioni di 101 lotti corrispondenti a mq. 111.069, così ripartiti :
  - Comparto A : diritto di proprietà n. lotti 18 per complessivi 31.576 mq
  - Comparto B : diritto di superficie n. lotti 83 per complessivi 79.493 mq.
- Il prezzo di cessione delle aree è stato pari ad Euro 33,9 al mq per entrambi i Comparti A e B giusta deliberazione di G.C. n. 227 del 18.03.2004;
- Il su citato prezzo comprendeva il valore di esproprio dei suoli ed il costo sostenuto dalla amministrazione per il frazionamento, il tracciamento ed il picchettamento dei singoli lotti;

**CONSIDERATO CHE:**

- Nell'ambito dei possibili percorsi di valorizzazione del patrimonio vi è la possibilità, concessa dalla normativa, di porre in essere una "trasformazione" del diritto di superficie su aree P.I.P. di proprietà pubblica, in diritto di piena proprietà;

- Con la legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Finanziaria 1997) è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 tramite la stipula di una nuova convenzione ed attraverso il pagamento di un corrispettivo calcolato in forma agevolata ai sensi dell' art. 3 comma 64 della predetta legge, come sostituito dall'art. 11 L. n. 273/2002, con vincolo di non poter cedere l'area nei cinque anni successivi;
- Quanto previsto dalla predetta normativa costituisce una grande opportunità per gli assegnatari in aree PIP, esercitabile però solo a fronte di un formale avvio della procedura da parte del Comune, e fermo restando che l'adesione a tale offerta è assolutamente facoltativa;
- Ciò risponde alle esigenze più volte manifestate da alcuni assegnatari in diritto di superficie di consolidare la proprietà dei rispettivi lotti;
- L'Amministrazione Comunale, con l'avvio della procedura di alienazione di tali aree, offre la possibilità ai soggetti interessati, aventi diritto, di avvalersi dei benefici previsti dalla normativa nazionale attualmente in vigore a condizioni estremamente vantaggiose;
- L'attivazione di tale facoltà oltre a consentire ai soggetti interessati di diventare proprietari dell'area da subito e a condizioni vantaggiose, permette all'Amministrazione Comunale di ottenere importanti benefici di carattere finanziario, contribuendo a rimettere in moto il sistema economico produttivo dell'area interessata dal P.I.P. valorizzando l'aspetto patrimoniale degli investimenti;

**VISTA** la previsione di cui all'art. 31, comma 48 della legge 23.12.1998, n. 448 come modificato dall'art.1, comma 392 della l. n. 147/2013 (legge di stabilità 2014), il quale, nella formulazione attualmente in vigore, nel definire le modalità per il calcolo del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà degli alloggi edificati nel PEEP, stabilisce che: *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.”*

**PRESO ATTO** che tale disposizione ha stabilito ed introdotto le seguenti innovazioni:

- possibilità di trasformare in proprietà piena il precedente diritto di superficie a condizioni più favorevoli di quelle previste in passato;
- la competenza affidata all'Ufficio Tecnico Comunale e non più all'UTE per la determinazione del corrispettivo dovuto in caso di trasformazione;
- la facoltatività della trasformazione che nasce da una proposta del Comune al privato, il quale è libero di aderire o meno;

**VISTO** l'art. 3 comma 64 della legge 662/96, così come sostituito dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273, che così dispone:

*“... il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione...”*

**RICHIAMATA** la pronuncia della Corte dei conti n. 22/CONTR/2011, resa in funzione nomofilattica, dalle Sezioni riunite in sede di controllo, che hanno individuato nei criteri per il calcolo dell'indennità di espropriazione di cui all'art. 37, commi 1 e 2, D.P.R. n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244, il parametro al quale far riferimento per il valore delle aree da cedere;

**ATTESO CHE** la suddetta pronuncia è stata successivamente ripresa dalla Corte dei Conti Sezione delle Autonomie che con sentenza n. 10/SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015 ha ulteriormente precisato, fornendo i criteri di calcolo introdotti dalla legge di stabilità per il 2014, stabilendo che *“La disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/98, come novellata dall'art. 1 comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di*

*superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento. Il citato comma 392 non immuta, per il resto, l'originaria formulazione del comma 48 e, pertanto, il corrispettivo in parola dovrà, altresì, essere determinato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree e non può essere superiore al costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47, della legge n. 448/1998”*

**RITENUTO**, pertanto, per tutto quanto sopra esposto di procedere alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulla base dei seguenti criteri:

**a) determinazione dell'attuale valore venale di esproprio delle aree assegnate** in diritto di superficie secondo quanto disposto all'art. 37 del DPR n. 327/01 e s.m.i. prendendo a riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, calcolato come meglio esposto infra;

**b) riduzione del 50% del valore venale di cui al precedente punto sub a)** come previsto dall'art. 31, comma 48 della L. 448/98 con limitazione alla libera vendita del bene per i cinque anni successivi all'acquisto in proprietà (ex art. 3 comma 64 L. n. 662/1996 come sostituito dall'art. 11 L. n. 273/2002);

**c) detrazione dal risultato di cui al precedente punto sub b) degli oneri di concessione per il diritto di superficie**, rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri concessori e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree;

**d)** il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47 della Legge 448/98 art. 31 e s.m.i.

**VISTA E RICHIAMATA** la relazione dell'Ufficio Urbanistica (All. sub “A”) per farne parte integrale formale e sostanziale, i cui criteri utilizzati per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sono coerenti, oltre che con le disposizioni legislative vigenti, seguono le indicazioni espresse nella richiamata delibera n. 22/CONTR/2011 dalla Corte dei Conti Sezioni riunite;

**CHE** la su citata stima del valore delle aree persegue criteri obiettivi di parità di trattamento e di contestuale efficienza ed economicità, nel rispetto della più recente evoluzione normativa e giurisprudenziale;

**TENUTO CONTO CHE** il valore venale dell'area interessata, è coerente con i valori di riferimento stabiliti dalla Giunta comunale, con deliberazione n. n. 290 del 13.05.2014 e confermati con deliberazione n. 889 del 28 dicembre 2017, per le aree con tipizzazione “Attività secondarie di tipo “B” - Artigianato, deposito, attività annonaria e simili”: “max 150 €/mq min. 37,50 €/mq (Suolo con P.U.E. convenzionato: 100% del valore in tabella”);

**RITENUTO** di stabilire, alla luce di quanto sopra esposto e nella Relazione dell'Ufficio Urbanistica (All. sub “A”) il corrispettivo, di cui al comma 48, dell'art. 31 della L. n. 448/98 e ss.mm.ii., per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà in 5,08 €/mq.;

**DATO ATTO** che quest'ultimo importo è in linea con quanto stabilito dal citato comma 1 dell'art. 11 della legge 273/2002.

**CONSIDERATO che** il Comune di Bari intende avvalersi della facoltà concessa dalla Legge 448/1988, al fine di avviare un percorso finalizzato alla cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie;

**RITENUTO** congruo l'importo determinato nella relazione di stima sopra riportata, si propone di approvare la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per le aree già assegnate ed edificate nel Piano degli insediamenti Produttivi di “Santa Caterina” ed i “criteri di stima” per la determinazione dei valori da utilizzare per tutti coloro che faranno richiesta di trasformazione.

**DATO ATTO** che la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà è subordinata alla sottoscrizione di nuova convenzione come dispone l'art. 11 della L. n. 273/02, redatta secondo lo schema (All.to sub "B") che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante formale e sostanziale e previo versamento del corrispettivo dovuto;

Tutto ciò premesso, si propone, l'approvazione:

- dei "criteri di stima", riportati nella narrativa del presente provvedimento, per la determinazione dei valori da utilizzare in favore di tutti coloro che faranno richiesta di trasformazione delle aree già concesse in diritto di superficie (Allegato A);
- dello schema di convenzione che andrà a sostituire, per tutti gli effetti di legge, la Convenzione a suo tempo stipulata dai titolari di diritto di superficie e richiedenti la trasformazione (Allegato B);

**RITENUTO** altresì che la competenza alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree P.I.P. rientra tra i compiti assegnati al Consiglio Comunale (ex art. 42, comma 2, lett. "l" TUOEL e dell'art. 5, comma 2 lett. "g" dello Statuto del Comune di Bari) e pertanto la Giunta Comunale può solamente proporre modalità, condizioni e direttive in merito.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**ASCOLTATA** la relazione del Sindaco, Ing. Antonio Decaro, sulla base dell'istruttoria condotta dal Settore Strumenti Urbanistici Attuativi e Tematici della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e fattala propria;

**RICHIAMATI** tutti gli atti e i provvedimenti in narrativa citati;

**VISTI:**

la legge 22 ottobre 1971 n. 865;

l'art. 3 comma 64 L. n. 662/1996 come sostituito dall'art. 11 L. n. 273/2002;

l'art. 31, comma 48 legge 23.12.1998, n. 448 e ss.mm.ii.;

l'articolo 36 comma 7 del D.L. n. 223/06 conv. con modif. da legge di conversione n. 248/2006 e poi sostituito dal comma 18 dell'art. 2 del D.L. n. 262/06 come modificato dalla relativa legge di conversione;

l'art. 11, comma 1 della legge 273/2002;

la sentenza Corte dei Conti, sez. riunite in sede di controllo, n. 22/CONTR/2011;

la sentenza Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie locali, n. 10/SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015;

lo Statuto Comunale;

**VISTA** la competenza del Consiglio Comunale in materia di acquisti e alienazioni immobiliari di cui all'art. 42, comma 2, lett. "l" TUOEL e all'art. 5, comma 2 lett. "g" dello Statuto del Comune di Bari;

**PRESO ATTO** che sulla proposta di deliberazione di che trattasi sono stati formulati i seguenti pareri prescritti dall'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, espressi una volta *verificata, in conformità alle previsioni del vigente Piano Anticorruzione, la mancanza di conflitti di interesse e dichiarando insussistente l'obbligo di astensione nel rilasciare i prescritti pareri:*

**1) Parere favorevole di regolarità tecnica** in atti espresso dal Direttore del Settore Strumenti Urbanistica Attuativi e tematici, come da scheda allegata agli atti;

**2) Parere di regolarità contabile** in atti espresso dal Direttore della Ripartizione Ragioneria Generale, come da scheda allegata, attesi i riflessi diretti e indiretti che la presente delibera produce sul bilancio e sul patrimonio della Civica Amministrazione;

**VISTO CHE** la Giunta Comunale nella seduta del ..... ha assunto la seguente decisione:

**VISTO** il parere espresso dalla Commissione Consiliare competente;

**VISTA**, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del T.U.E.L., che forma parte integrante della presente;

### **DELIBERA**

1. **DI RITENERE** la premessa parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. **DI PRENDERE ATTO** della facoltà concessa dalla L. n. 448/1998, al fine di avviare un percorso finalizzato alla trasformazione in proprietà delle aree P.I.P. in Santa Caterina già concesse in diritto di superficie;
3. **DI AUTORIZZARE** ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 49 della Legge n. 448/98 la cessione di aree P.I.P. di cui all' art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie e site nel territorio del Comune di Bari;
4. **DI DARE ATTO** che la trasformazione di cui sopra per gli interessati è facoltativa ed eventuale, in quanto il presente provvedimento costituisce, ai sensi della normativa in oggetto, proposta aperta del Comune ai privati potenzialmente interessati, in quanto già titolari del diritto di superficie in area P.I.P. Santa Caterina, che dovranno manifestare il proprio interesse mediante specifica istanza;
5. **DI APPROVARE** i criteri di seguito distinti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nonché per la determinazione del corrispettivo ai sensi della L. n. 448/98 di cui alla Relazione di Stima (All. "A"), rispondendo gli stessi a criteri di parità di trattamento in situazioni eguali e di contestuale efficienza ed economicità, nel rispetto della più recente evoluzione normativa e segue le indicazioni espresse nella sentenza Corte dei Conti Sezione delle Autonomie n. 10/SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015 richiamata in narrativa che riprende la pronuncia della Corte dei conti n. 22/CONTR/2011, resa in funzione nomofilattica, dalle Sezioni riunite in sede di controllo;
6. **DI DARE ATTO** che il valore venale indicato nella relazione di stima di cui al punto che precede, nel caso di successiva modifica/abrogazione delle fonti legislative di riferimento e/o delle deliberazioni ivi richiamate, previa verifica da parte del Settore Pianificazione Urbanistica, dovrà intendersi automaticamente aggiornato alle intervenute nuove disposizioni e, comunque dovrà essere rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati al momento della stipula dell'atto di cessione in proprietà;
7. **DI APPROVARE** il nuovo schema di convenzione allegato al presente provvedimento (All. "B")per farne parte integrante e sostanziale;
8. **DI STABILIRE** che ogni onere conseguente alla stipula degli atti in oggetto sarà a carico degli acquirenti (rogito dell'atto e registrazione, trascrizione e voltura etc);
9. **DI INCARICARE** il Settore Strumenti Urbanistici Attuativi e Tematici della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata alla predisposizione di ogni atto attuativo così di ogni adempimento relativo e conseguente alla concreta applicazione del procedimento in esecuzione del presente provvedimento;
10. **DI DARE MANDATO** al Dirigente Responsabile del Settore Strumenti Urbanistici Attuativi e Tematici della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata per la sottoscrizione degli atti notarili bilaterali di cui al punto 7, autorizzando l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
11. **DI STABILIRE** che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto e/o disposizione precedentemente assunti in contrasto con la presente deliberazione;
12. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione della Convenzione di cui ai precedenti punti è da intendersi a carico degli acquirenti mentre comporta riflessi sul patrimonio dell'Ente (ex art. 49 TUOEL);

13. **DI DARE ATTO** che sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 6 bis della L. n. 241/1990 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 in capo al soggetto che ha sottoscritto il parere di cui all'art. 49 del T.U.E.L..
14. **AVVERSO IL PRESENTE PROVVEDIMENTO** l'avente diritto può proporre, ai sensi dell'art. 3 c. 4 della L. 241/90 e ss. mm. ii.: ricorso giurisdizionale innanzi al T.A.R. sez. di Bari o ricorso straordinario innanzi al Capo dello Stato rispettivamente entro il termine di sessanta giorni o entro 120 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di pubblicazione ovvero da quello in cui l'interessato ne abbia ricevuta la notifica o ne abbia comunque avuta piena conoscenza;
15. **DI DARE CORSO** alle pubblicazioni previste dal d.lgs. n. 33/2013.
16. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.





## **Esito Votazione**

*Il Consiglio Comunale,*

**con n. 29 presenti, come da scheda allegata, di cui:**

**n. 29 favorevoli ( Nicola Acquaviva, Pietro Albenzio, Nicola Amoruso, Alessandra Anaclerio, Marco Bronzini, Salvatore Campanelli, Giuseppe Cascella, Michelangelo Cavone, Antonio Ciaula, Danilo Cipriani, Antonello Delle Fontane, Giuseppe Di Giorgio, Pasquale Di Rella, Francesco Giannuzzi, Pierluigi Introna, Maria Carmen Lorusso, Pasquale Magrone, Laura Manginelli, Giuseppe Neviera, Maria Elisabetta Pani, Micaela Paparella, Cristina Pennisi, Michele Picaro, Fabio Saverio Romito, Silvia Russo Frattasi, Domenico Scaramuzzi, Elisabetta Vaccarella, Giuseppe Viggiano, Alessandro Visconti)**

**n. 0 contrari**

**n. 0 astenuti**

*approva la proposta*

Indi il Presidente propone l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, stante l'urgenza;

## IL CONSIGLIO

Aderendo alla suddetta proposta;

**Con n. 28 voti favorevoli** ( Acquaviva, Albenzio, Amoruso, Anaclerio, Campanelli, Cascella, Cavone, Ciaula, Cipriani, Delle Fontane, Di Giorgio, Di Rella, Giannuzzi, Introna, Lorusso, Magrone, Manginelli, Neviera, Paparella, Pennisi, Picaro, Romito, Russo Frattasi, Scaramuzzi, Sisto, Vaccarella, Viggiano, Visconti).

## DELIBERA

RENDERE immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 comma 4 T.U.E.L. 18 agosto 2000, n.267.





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, 27/09/2019

Il responsabile  
(Pompeo Colacicco)

2) **VISTO RESPONSABILE PROCEDIMENTO RAGIONERIA:**

Positivo

Sulla scorta dell'istruttoria e del conseguente parere favorevole di regolarità tecnica del dirigente proponente non si ravvisano elementi ostativi al rilascio del parere favorevole di regolarità contabile in ordine ai riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dei quali si è tenuto conto nella redazione dello schema di Bilancio 2019/2021

Bari, 27/09/2019

Il Responsabile procedimento di Ragioneria

Giuseppe Ninni

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

Sulla scorta dell'istruttoria e del conseguente parere favorevole di regolarità tecnica del dirigente proponente non si ravvisano elementi ostativi al rilascio del parere favorevole di regolarità contabile in ordine ai riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dei quali si è tenuto conto nella redazione dello schema di Bilancio 2019/2021

Bari, 10/10/2019

(Giuseppe Ninni)



## **CITTA' DI BARI**

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

N. 2019/00080

del 14/11/2019

**OGGETTO:PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI SANTA CATERINA-COMPARTO B. CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE. APPROVAZIONE DEI CRITERI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.**

#### **SCHEMA TECNICA**

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

**PARERE TECNICO: Positivo ---**

**VISTO RESPONSABILE PROCEDIMENTO RAGIONERIA: Positivo** Sulla scorta dell'istruttoria e del conseguente parere favorevole di regolarità tecnica del dirigente proponente non si ravvisano elementi ostativi al rilascio del parere favorevole di regolarità contabile in ordine ai riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dei quali si è tenuto conto nella redazione dello schema di Bilancio 2019/2021

**PARERE CONTABILE: Positivo** Sulla scorta dell'istruttoria e del conseguente parere favorevole di regolarità tecnica del dirigente proponente non si ravvisano elementi ostativi al rilascio del parere favorevole di regolarità contabile in ordine ai riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dei quali si è tenuto conto nella redazione dello schema di Bilancio 2019/2021

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

#### **ANNOTAZIONI :**

Positivo Parere favorevole in ordine alla regolarità dell'azione amministrativa connessa alla presente proposta di deliberazione e sulla base dei pareri di regolarità tecnico e contabile così come espressi ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del TUEL e dell'art. 42 del vigente regolamento di contabilità.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**(Donato Susca)**



- Dato della decisione della GM che nella seduta del 15/10/2019 così si è espressa: "Si al Consiglio Comunale";

Indi il Presidente propone l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, stante l'urgenza;

## IL CONSIGLIO

Aderendo alla suddetta proposta;

**Con n. 28 voti favorevoli** ( Acquaviva, Albenzio, Amoruso, Anaclerio, Campanelli, Cascella, Cavone, Ciaula, Cipriani, Delle Fontane, Di Giorgio, Di Rella, Giannuzzi, Introna, Lorusso, Magrone, Manginelli, Neviera, Paparella, Pennisi, Picaro, Romito, Russo Frattasi, Scaramuzzi, Sisto, Vaccarella, Viggiano, Visconti).

## DELIBERA

RENDERE immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 comma 4 T.U.E.L. 18 agosto 2000, n.267.

Presiede: il Presidente CAVONE MICHELANGELO

OGGETTO SINTETICO: Odg 2

OGGETTO ESTESO: Proposta di deliberazione n. 2019/130/00044

VOTAZIONE PALESE NOMINALE SEDUTA 0022 ORE: 19:27 14-11-2019

RISULTATO DELLA VOTAZIONE

PRESENTI	: 029
VOTANTI	: 029
VOTI FAVOREVOLI	: 029
VOTI CONTRARI	: 000
ASTENUTI	: 000

IL CONSIGLIO APPROVA

VOTANO SI

002 ACQUAVIVA NICOLA	012 DELLE FONTANE ANTONELLO	027 PAPARELLA MICAELA
003 ALBENZIO PIERO	013 DI GIORGIO GIUSEPPE	028 PENNISI CRISTINA
004 AMORUSO NICOLA	014 DI RELLA PASQUALE	029 PICARO MICHELE
005 ANACLERIO ALESSANDRA	016 GIANNUZZI FRANCESCO	030 ROMITO FABIO SAVERIO
006 BRONZINI MARCO	017 INTRONA PIERLUIGI	031 RUSSO FRATTASI SILVIA
007 CAMPANELLI SALVATORE	020 LORUSSO MARIA CARMEN	032 SCARAMUZZI DOMENICO
008 CASCELLA GIUSEPPE	021 MAGRONE PASQUALE	035 VACCARELLA ELISABETTA
009 CAVONE MICHELANGELO	022 MANGINELLI LAURA	036 VIGGIANO GIUSEPPE
010 CIAULA ANTONIO	025 NEVIERA GIUSEPPE	037 VISCONTI ALESSANDRO
011 CIPRIANI DANILLO	026 PANI MARIA ELISABETTA	

VOTANO NO

ASTENUTI

ASSENTI

001 DECARO ANTONIO	019 LOPRIENO NICOLA	033 SIMONE ALESSANDRA P.
015 FERRI FRANCESCA	023 MAURODINOIA ANNA	034 SISTO LIVIO
018 LA PENNA ANNARITA	024 MELCHIORRE FILIPPO	

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Donato Susca

Presiede: il Presidente CAVONE MICHELANGELO

OGGETTO SINTETICO: Odg 2 i.e.

OGGETTO ESTESO: Proposta di deliberazione n. 2019/130/00044 i.e.

VOTAZIONE PALESE NOMINALE SEDUTA 0022 ORE: 19:29 14-11-2019

RISULTATO DELLA VOTAZIONE

PRESENTI	: 028
VOTANTI	: 028
VOTI FAVOREVOLI	: 028
VOTI CONTRARI	: 000
ASTENUTI	: 000

IL CONSIGLIO APPROVA

VOTANO SI

002 ACQUAVIVA NICOLA	013 DI GIORGIO GIUSEPPE	028 PENNISI CRISTINA
003 ALBENZIO PIERO	014 DI RELLA PASQUALE	029 PICARO MICHELE
004 AMORUSO NICOLA	016 GIANNUZZI FRANCESCO	030 ROMITO FABIO SAVERIO
005 ANACLERIO ALESSANDRA	017 INTRONA PIERLUIGI	031 RUSSO FRATTASI SILVIA
007 CAMPANELLI SALVATORE	020 LORUSSO MARIA CARMEN	032 SCARAMUZZI DOMENICO
008 CASCELLA GIUSEPPE	021 MAGRONE PASQUALE	034 SISTO LIVIO
009 CAVONE MICHELANGELO	022 MANGINELLI LAURA	035 VACCARELLA ELISABETTA
010 CIAULA ANTONIO	025 NEVIERA GIUSEPPE	036 VIGGIANO GIUSEPPE
011 CIPRIANI DANILO	027 PAPARELLA MICAELA	037 VISCONTI ALESSANDRO
012 DELLE FONTANE ANTONELLO		

VOTANO NO

ASTENUTI

ASSENTI

006 BRONZINI MARCO	018 LA PENNA ANNARITA	024 MELCHIORRE FILIPPO
001 DECARO ANTONIO	019 LOPRIENO NICOLA	026 PANI MARIA ELISABETTA
015 FERRI FRANCESCA	023 MAURODINOIA ANNA	033 SIMONE ALESSANDRA P.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Donato Susca



COMUNE DI BARI

Ripartizione Segreteria Generale

I<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente  
Urbanistica, Edilizia Privata e Gestione del Territorio, Patrimonio,  
Contratti e Appalti, Edilizia Residenziale Pubblica

**Oggetto: Proposta di Deliberazione Consiliare n. 2019/130/00044 - "PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI SANTA CATERINA- COMPARTO B. CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE. APPROVAZIONE DEI CRITERI DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE"**

Al Presidente Consiglio Comunale

SEDE

Si comunica che la Commissione Consiliare scrivente, ravvisata la propria competenza in ordine alla Proposta di Deliberazione Consiliare in oggetto indicata, nella seduta del 21.10.2019, si è costituita ed ha proceduto a votazione ai fini dell'espressione del parere di competenza, come di seguito si riporta:

**Presenti** : Il f.f. Presidente Pierluigi Introna, i Consiglieri Danilo Cipriani, Francesca Ferri e Alessandro Visconti.

**Assenti** : Il Presidente Salvatore Campanelli, la Vice Presidente Alessandra G. Simone e la Consigliera Anita Maurodinopia.

f.f. Presidente : Introna Pierluigi: **Parere Favorevole;**

Consigliere Cipriani Danilo: **Parere Favorevole ; ;**

Consigliere Ferri Francesca: **Parere Favorevole;**

Consigliere Alessandro Visconti: **Parere Favorevole.**

Si restituisce la Proposta di Deliberazione Consiliare di cui all'oggetto, unitamente a tutti gli atti allegati.

Cordiali saluti

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE

PAOLA NAPOLITANO

SEGRETERIA GENERALE  
Ufficio Consiglio Comunale

Ricevuto il 21.10.2019

L'IMPIEGATO

IL F.F. PRESIDENTE

PIERLUIGI INTRONA

## DELIBERAZIONE N. 80 DEL 14/11/2019

### DIBATTITO

**PRESIDENTE:** Passiamo al secondo punto all'ordine del giorno. Proposta di deliberazione n. 2019/130/00044 avente ad oggetto:

*Piano degli insediamenti produttivi di Santa Caterina. Comparto B. Cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie. Approvazione dei criteri di trasformazione del diritto di superficie e determinazione del corrispettivo. Approvazione schema di convenzione”.*

Passo la parola all'assessore Galasso per la relazione.

**ASSESSORE GALASSO:** Ringrazio il Presidente. Signori Consiglieri, questa delibera ha origini antiche perché la zona per attività produttiva di Santa Caterina nasce, addirittura, nel 1978 con una delibera del Consiglio comunale che ha adottato quel PIP in quella zona.

Successivamente, nel 1990, è stato approvato il progetto che ne definisce i dettagli e poi, successivamente, nel 1993 è stata effettuata una suddivisione puntuale dei diversi comparti, che sono stati individuati in due macroaree, un'area destinata all'artigianato e al deposito e un'altra area destinata al commercio e deposito. Entrambe le aree, a loro volta, erano suddivise in due subaree, quindi abbiamo i comparti A e B per artigianato e deposito per 200 mila metri quadri e i comparti C e D per il commercio per ulteriori 190 metri quadri.

Nell'ambito del comparto A era consentito, attraverso un bando pubblico, l'acquisizione di quelle aree dei singoli lotti nella forma di diritto di proprietà. Invece, nell'ambito del comparto B, era consentita, sempre attraverso un bando pubblico, l'acquisizione di quelle aree soltanto per diritto di superficie. La legge dell'epoca consentiva questo distinguo. A seguito di bandi che furono emessi dall'Amministrazione nel corso degli anni, dalle diverse Amministrazioni, sono stati assegnati ben 101 lotti, per un totale di oltre 111 mila metri quadri, rispettivamente 31 mila 576 metri quadri nel comparto A con diritto di proprietà e 79 mila 493 metri quadri nel comparto B con diritto di superficie.

Nel corso degli anni è cambiata la normativa e quella che in passato era prevista come suddivisione in diritto di proprietà o diritto di superficie ha visto trasformare questo distinguo e scomparire il diritto di superficie. Da qui, la legittima richiesta che ne è derivata da parte di alcuni soggetti che hanno investito in quella zona di poter riscattare quelle aree, trasformando il diritto di superficie e un diritto di proprietà.

Questa possibilità è stata testualmente sancita da una normativa del 1996, la n. 662 del 23 dicembre del 1996, che non era una legge qualsiasi, ma la legge finanziaria di quell'anno, la finanziaria del 1997, approvata a fine 1996. Essa prevedeva questa possibilità come facoltà, non come obbligo, ovviamente subordinata a una valutazione che i comuni avrebbero potuto fare e che avrebbero potuto fare attraverso l'organo deliberante in tal senso perché, per allenare il diritto proprietà, essendo stato ceduto solo diritto di superficie, bisognava passare da una volontà del Consiglio comunale.

Proprio a seguito di diverse richieste pervenute dai soggetti già aggiudicatari di quei lotti, l'Amministrazione ha lavorato sugli adempimenti di questa facoltà che la legge prevede e che, ovviamente, pone in capo soltanto a coloro i quali sono già titolare del diritto di superficie.

Ribadisco e sottolineo una facoltà. Può aderire chi vuole, non è obbligato ad acquistare quelle aree e, soprattutto, a prenderle in diritto di proprietà. Anche la relativa dignità non è lasciata una valutazione individuale dei tecnici, ma è stata precisamente normata dall'articolo 31, comma 48, della legge alla quale ho fatto riferimento prima, o meglio, di una legge successiva, del 23 dicembre 1998, n. 448, che individua, a seguito dei calcoli individuati stabiliti in questa legge, un'indennità che, orientativamente, è di circa 6,00 euro a metro quadrato.

Con questa delibera noi aderiamo a questa possibilità di legge e diamo la possibilità agli uffici di poter indire un bando che permette a tutti coloro i quali vogliono riscattare e trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà di poterlo fare con un duplice vantaggio: un vantaggio per chi potrà avvalersi di questa proprietà perché, avendo una proprietà e non con diritto di superficie, può certamente attingere a forme di finanziamento, magari riservate solo a chi è proprietario di immobili e non a chi ha un diritto di superficie, oltre il fatto che acquisire un patrimonio nel proprio patrimonio accresce sicuramente l'azienda. Al Comune conviene anche perché quest'operazione rinforza alle finanze comunali perché è

un'operazione non gratuita, ma onerosa.

Restiamo a disposizione con l'ingegnere Colacicco e il Direttore della Ripartizione urbanistica per eventuali informazioni di dettaglio. Ringrazio.

**PRESIDENTE:** Dichiaro aperta la discussione. Si è iscritto a parlare il consigliere Romito. Ne ha facoltà.

**CONSIGLIERE ROMITO:** Ringrazio il Presidente. Evviva! Inizio così questo intervento perché oggi voterò favorevolmente a questa delibera e, peraltro, è una delle delibere alle quali ho ottenuto di più e tengo di più in tutto il corso di questo mandato che i cittadini baresi, bontà loro, mi hanno voluto conferire dal 2014. Ci siamo stati dietro tantissimo tempo, abbiamo tutti quanti (anche i Consiglieri di Maggioranza) messo il nostro impegno per poter garantire a queste 71 imprese artigiane della zona di Santa Caterina di arrivare a questo risultato, che è un risultato che per molti potrebbe sembrare scontato, cioè quello di trasformare il diritto di superficie delle proprie aziende – aziende che hanno costruito, con il loro lavoro, con i loro soldi, con il loro sudore – in piena proprietà, quindi in una cosa straordinaria che consentirà, a questi artigiani di poter chiedere affidamenti bancari, consentirà a questi artigiani di potersi sentire, definitivamente, a casa propria. Tutto questo lo dobbiamo agli artigiani di Santa Caterina, all'Associazione Santa Caterina, al suo Presidente Nino Macinagrossa che per anni, instancabilmente, come un segugio, ha rincorso Consiglieri comunali, Assessori, Sindaci, che si sono succeduti per poter rivendicare e ottenere questo sacrosanto diritto di questi imprenditori, artigiani, di questi coraggiosi cittadini baresi che danno lavoro a centinaia di dipendenti che regolarmente la Tari ogni anno e che ci stanno consentendo, come città di Bari, di avere una zona artigianale di grande eccellenza, che continua ad investire su se stessa, senza chiedere nulla a nessuno e che oggi, finalmente, vede riconosciuto un proprio diritto. Un grazie particolare, però, credo che in questo caso la città di Bari, lo debba anche a delle persone precise che hanno dei nomi e cognomi. Siccome quando affidiamo delle responsabilità lo facciamo sopra in maniera diretta, anche quando c'è da lodare l'azione dell'apparato amministrativo del Comune di Bari dobbiamo farlo in maniera altrettanto diretta, quindi, Direttore Colacicco, la ringrazio a nome della città di Bari per il lavoro che lei, con la sua ripartizione, ha svolto egregiamente per poter arrivare a questo risultato, so che non è stato facile con la carenza di personale atavica che purtroppo rende difficile il vostro lavoro, so che non è stato facile perché molto spesso ci si rincorreva rispetto a quest'esigenze legittime, ma che potevano dare luogo, evidentemente, anche a diverse idee e diverse interpretazioni. Ciò nonostante lei è riuscito a portare a questo risultato, lo ha fatto con grande diligenza e lo ha fatto con coraggio, per questo le rivolgo il mio grazie a nome della città di Bari. È evidente, però, che oggi siamo soltanto a metà percorso, perché quella zona di Santa Caterina che è un'eccellenza della nostra città, domenica si celebrerà la santa messa in onore di Santa Caterina, sarò lì, invito tutti i Consiglieri comunali a parteciparvi perché sarà un momento importante, anche i cittadini, a parteciparvi, perché sarà un momento importantissimo, solenne e finalmente gioioso, perché al termine della santa messa potremo festeggiare e stare insieme per godere di un successo amministrativo che è di tutti. Oggi siamo soltanto a metà percorso, perché lì al Santa Caterina c'è ancora tanto da fare, è una zona che necessita d'interventi, dal punto di vista del decoro urbano, impegnativi, necessita d'interventi, dal punto di vista del ripristino dell'igiene, assolutamente impegnativi, necessita di un presidio costante delle Forze dell'Ordine, perché purtroppo la prostituzione, ormai, è diventato un argomento non più sporadico ma quotidiano e soprattutto perché gli atti amministrativi da compiere per arrivare finalmente alla completa definizione della questione del lodo Santa Caterina, gli atti amministrativi non sono finiti qui – assessore Petruzzelli, so che lei c'è stato recentemente e mi auguro che lei possa mantenere le promesse che ha fatto a questi baresi, a questi artigiani, per rendere più decorosa quella porzione di città, glielo dico perché sono mesi che glielo chiedo, sono anni che glielo chiedo, ora ci è andato personalmente, sono certo che porterà a termine gli impegni che si è assunto – assessore Galasso sono ancora a metà, perché lì ci sarà da riassegnare tutti i lotti che nella prima delibera non sono stati assegnati o al contrario, che sono stati assegnati, ma su cui non si è mai edificato e dobbiamo farlo perché quella è una zona viva della nostra città, è una zona finalmente positiva da un punto di vista economico, ci sono tanti artigiani baresi che vorrebbero investire lì, quindi dobbiamo, con grandissima premura, arrivare all'altra parte dell'azione amministrativa che completerà il quadro di Santa Caterina e prevedere la rassegnazione dei lotti che non sono stati, fino ad ora, edificati, appunto, per consentire, definitivamente, agli artigiani, ai baresi, ai lavoratori, ai dipendenti e a tutti gli amici del Santa Caterina di poter vivere e lavorare in un posto che sia

dignitoso e che dia loro l'opportunità di continuare ad investire come hanno fatto fino ad oggi. Preannuncio il mio voto assolutamente favorevole rispetto a questa delibera. Assessore Galasso, la esorto a voler arrivare, quanto prima, alla definizione dell'altra parte, l'ultima, del lodo Santa Caterina e concludo ricordando a tutti i Consiglieri comunali e agli Assessori, di mantenere le promesse che si fanno ai cittadini. È una questione dirimente, è una questione fondamentale, vale per Santa Caterina, così come per tutto il resto della città. Saremo qui a vigilare sull'azione amministrativa che predisporrete nei prossimi giorni e mi auguro che di qui a dicembre, la scadenza provo a darla io, di qui fino all'anno nuovo, si potrà arrivare anche alla definizione di tutte le procedure necessarie a riassegnare i 30 lotti fino ad ora non edificati. Con quest'auspicio, Assessore, le ribadisco il mio voto favorevole. Grazie.

**PRESIDENTE:** La parola alla consigliera Pani.

**CONSIGLIERA PANI:** Il voto è sempre favorevole quando un'azione amministrativa va nella direzione del benessere della cittadinanza e in questo caso del benessere delle attività produttive e artigianali della nostra città. Mi sono confrontata con numerosi artigiani che hanno lì i loro insediamenti produttivi, che mi hanno confermato, in questo caso la delibera risponde esattamente al vero, risponde esattamente alla situazione, perché cita il fatto che la vostra azione amministrativa è conseguente a numerose richieste, da parte degli artigiani che si trovano nell'area produttiva di Santa Caterina, effettivamente è così, ne ho avuto conferma, non ho seguito, nella scorsa Legislatura, perché non ero Consigliere, il percorso che ha abbondantemente riferito il mio collega, però ho avuto conferma che c'è quest'attesa da parte di numerosi artigiani della zona di Santa Caterina, tra l'altro c'era anche una disparità di trattamento tra un settore e l'altro, quindi chi aveva già il diritto di proprietà e chi invece aveva solo quello di superficie, quindi il beneficio è assoluto ed è indiscutibile, un beneficio che va non solo a favore degli artigiani che sono lì, ma anche a favore dell'Amministrazione che ne ricava anche un guadagno, seppur questi lotti siano concessi anche con un prezzo abbastanza agevolato, quindi accessibile. Ovviamente, come ha sottolineato l'Assessore, questa è un'opportunità facoltativa, quindi non obbliga – avevo avuto anche questo dubbio – nessuno ad acquistare se non è nelle possibilità, quindi è assolutamente una delibera che il Movimento 5 Stelle voterà favorevolmente. Mi unisco al consigliere Romito nell'invito a monitorare quella zona di Santa Caterina, soprattutto per quel che riguarda il fenomeno della prostituzione, quindi presidi di sicurezza sono fondamentali in quella zona, però ho necessità di fare una digressione perché se è vero che oggi stiamo parlando del comparto A e del comparto B, permettetemi, approfitto del tempo che ho a disposizione, dato che si sta parlando di Santa Caterina, di invitare l'assessore Galasso, il Sindaco e tutti i tecnici che si stanno occupando della viabilità nella zona di Santa Caterina, mi riferisco al comparto C, di prestare particolare attenzione a quello che sta accadendo esattamente in quel comparto. La storia è molto lunga e adesso non avrò il tempo di raccontarla, però tutto parte da una delibera del 2014, che parlava della viabilità, poi un ponte, c'è stato anche un ponte che si voleva costruire senza avere tutti i permessi, un nostro Consigliere regionale intervenne, i problemi del rischio idrogeologico, è una zona dove ci sono continuamente delle deliberazioni molto contrastate e anche, a volte, con dei pareri sempre ricchi di deroghe, cioè: "Sì, ti do il parere, però poi mi devi dare questo, mi devi dare quell'altro, poi mi devi garantire che farai questo". C'è una delibera di Giunta, sulla quale, probabilmente, farò un'interrogazione, del 15 ottobre 2019, la 755, un progetto di variante alla rotatoria che è proprio l'esempio emblematico di una deliberazione ricca di pareri, poi alla fine tutti positivi, che però portano tantissime restrizioni, sono più le restrizioni che non il corpo effettivo della delibera. Non è questo il luogo e il momento, mi aggancio soltanto perché si parla di Santa Caterina e il Santa Caterina ha una sua complessità, quindi ha una parte artigianale e ha una parte commerciale e la cosa importante è che entrambe devono vivere in un equilibrio. Quello che vi chiedo è di accertarvi che tutte quelle prescrizioni che sono state avanzate negli anni, non ultime anche per avere i pareri di quest'ultima delibera, siano effettivamente state poste in essere, di andare a verificare anche se tutte le condizioni di sicurezza, in questo momento, su quel cantiere si stiano rispettando e anche di verificare se si stiano rispettando i diritti dei proprietari di tutti i terreni limitrofi alla zona dove, in questo momento, su quel cantiere, si stiano rispettando e anche di verificare se si stiano rispettando i diritti dei proprietari di tutti i terreni limitrofi alla zona dove in questo momento si sta lavorando. Sono preoccupata perché ci sono alcuni cittadini che stanno facendo numerose manifestazioni, perché ritengono che si stia ledendo un loro diritto, siccome sono una portavoce e mi obbligo – ho approfittato di quest'occasione – di segnalarvi questa situazione e invitarvi a provvedere a



verificare che effettivamente tutto stia avvenendo secondo quelli che sono i criteri che sono stati indicati dai vari pareri. Grazie.

**PRESIDENTE:** La parola al consigliere Bronzini.

**CONSIGLIERE BRONZINI:** Grazie signor Presidente, sarò brevissimo, ma evidentemente non posso rinunciare ad esprimere il mio plauso per questa delibera, una delibera che, ovviamente, come avete potuto ascoltare, riscuote da tutta l'Aula un consenso considerevole. Devo dire che nella passata Consiliatura ho tentato più volte di sollecitare gli uffici e la componente politica ad accelerare i tempi, credo che il consigliere Romito che mi ha sentito più volte condividere questa preoccupazione, è paradossale che in un momento di crisi, dove le opportunità di lavoro sono già scarse un po' per tutti, avere una situazione così pesantemente di stallo.

Diceva che noi siamo i portavoce, noi siamo i collettori di una serie di riflessioni e di stupori che a talvolta si pongono ai cittadini, perché avere dei suoli bloccati per quel discorso del vincolo decennale che andava sbloccato, con investimenti che non si andavano a realizzare e c'era qualcuno che, invece, perché ci sono anche delle piccole isole felici, che possono diventare isole consistenti, di soggetti che vogliono investire i loro progetti, i loro capitali, le loro idee, il loro futuro con delle opportunità, opportunità che devono essere per tutti, erano lì bloccate. Esprimo plauso, perché questa può essere un'occasione per rilanciare anche altre iniziative nelle situazioni in cui si può verificare l'opportunità d'investimento, di idee e poi di produttività. L'unica cosa, pur essendo consapevole che il ritardo è stato dovuto a tanti fattori, quando ho cominciato a sollecitare c'era anche l'oscillazione dell'assetto organizzativo, non aggiungo altro, credo che gli addetti ai lavori mi capiscano al volo ciò a cui mi riferisco, insomma. Assessore – parlo a lei sapendo che c'è una buona componente tecnica che ascolta anche, pur non volendo, non può non ascoltare – sostengo che l'azione politica deve fare riferimento, fondamentalmente, alla quarta variabile. Il tempo è importante, dà il valore aggiunto all'azione politica. Senza ricorrere all'affermazione storica: "Chi ha avuto ha avuto, chi ha dato ha dato, scordiamoci il passato", scordiamoci quello che è accaduto, rilanciamo, con quest'esempio, con questo taglio di nastro che ora ci accingiamo insieme a festeggiare, a immaginare che ogni azione politica deve prevedere, non dico il rispetto dei tempi, ma anche la voglia di accelerare i tempi, naturalmente facendo le cose perbene, comprendendo e facendo comprendere a tutti che spesso i rallentamenti non sono dovuti all'azione amministrativa, sappiamo che spesso ci lamentiamo di opere pubbliche che si fermano e poi scopriamo che ci sono nidificazioni di ricorsi e controricorsi innestati, perché purtroppo la giustizia amministrativa, legittima, ogni cittadino ha il diritto di rivendicare i propri diritti, talvolta, però, consente anche rallentamenti che sono pagati dai cittadini stessi, quindi è chiaro che su questo non si può dare nessuna responsabilità, spesso è anche conseguenza di guerre tra ditte appaltatrici, che quindi non coinvolgono la nostra azione, però dove possiamo, nelle nostre corde, deve ritornare la tempestività, il tempo. Lei sa che il tempo, poi, si presenta davanti a noi come una ruota che gira e ci ricorda, allo scadere, quello che abbiamo fatto e quello che non abbiamo fatto. Speriamo di poter riparlare di temi di questo tipo a breve, su altri fronti, dando l'opportunità, alla città, di gioire e di sfruttare potenzialità che siamo qui a dover costruire, con il nostro bagaglio di idee, con il nostro bagaglio di esperienze, ma anche con la lungimiranza di cui un'azione politica può soltanto trovare successo e gratificazione. Complimenti per questa delibera, non solo la voteremo positivamente, ma festeggiamo per quest'evento.

La ringraziamo per l'eventuale accelerazione che lei sicuramente avrà dato, l'aspettavamo da tanto, ma soprattutto l'aspettavano molti cittadini baresi e sono certo che aprirà numerose e importanti prospettive in questo momento di crisi complessiva. Grazie.

**PRESIDENTE:** Ci sono altri interventi? La parola al consigliere Introna.

**CONSIGLIERE INTRONA:** Prendo la parola, ha già detto tutto Marco, come tutti gli interventi, siamo d'accordissimo che finalmente questa delibera sarà approvata, ci sarà equità tra tutti gli operatori commerciali presenti al Santa Caterina. Durante gli interventi ho sentito un paio di passaggi legittimi, il problema adesso è che bisogna andare a pulire l'impegno che ha preso l'assessore Petruzzelli, giustamente, quello di coordinare un'attività di messa in ordine della zona dov'è necessario mettere in ordine. Ho sentito un paio di volte nominare il problema della prostituzione. Non è forse questa la seduta,

non è la delibera giusta per parlare di quest'argomento, però non ce la faccio, non resisto, quando sento queste cose devo intervenire, faccio politica con passione con tutti i miei limiti. Non credo che delle donne stiano al freddo e al gelo, anche in età giovanile o anche in età matura, sottoposte ai desideri, alle violenze e alle vessazioni senza nessun diritto, esposte a qualsiasi pericolo, non scrivo che siano per vocazione al Santa Caterina e quando puliremo il Santa Caterina i magnacci, chi sfrutta la prostituzione, le sposterà da un'altra parte. Sarebbe bello se quest'Aula affrontasse, visto che siamo anche al Governo insieme, magari questo Governo potrebbe produrre un atto politico invece di stare in coma come attualmente è ingessato in una serie di contrapposizioni, sarebbe bello un giorno parlare di liberalizzazione della prostituzione, è una questione di civiltà, noi abbiamo le schiave in mezzo alla strada e anche se non è questo l'ordine del giorno preciso, non posso non dire che non sono un problema, al massimo sono un problema per la nostra coscienza, è come quando una pietra sta nel mare, se la spacchi in due, anche se c'è stata un secolo nel mare, la pietra è asciutta all'interno, quello è speculare alla nostra ipocrisia in questo ragionamento. Le prostitute per strada sono costrette, con i figli, con le mogli, con le sorelle in ostaggio nel paese d'origine, perché fino a quando non producono 60 mila o 70 mila euro non avranno i figli liberi, non sono un problema estetico, sono una questione molto più importante, sono una questione sociale, sono una questione morale e soprattutto è business in mano alla malavita. Ci sono tanti paesi, anche europei, in cui la prostituzione è legalizzata, è tutto chiaro, è tutto trasparente, un po' come oggi mettiamo in trasparenza, diamo equità a tutti gli operatori commerciali di Santa Caterina, un giorno dovremmo affrontarlo quest'argomento, ognuno con la sua posizione, per cercare di arrivare a qualcosa. I mostri si sposteranno dal Santa Caterina, andranno in qualche altra zona buia, ma di sicuro sono le vittime di quest'ipocrisia, di questo sistema, che peraltro produce anche un sacco di soldi a nero, non sono un problema. Grazie e scusate.

**PRESIDENTE:** Ci sono altri interventi? Non ci sono interventi. È chiusa la discussione. L'Assessore intende replicare? No. Ci sono dichiarazioni di voto? La parola alla consigliera Pani.

**CONSIGLIERA PANI:** Ribadisco il voto favorevole, approfitto di questi minuti per rispondere al consigliere Introna. Non c'era, almeno da parte mia, alcun tipo di riferimento al problema della prostituzione come ad un problema estetico, né tanto meno mi permetterei mai di chiamare mostri le donne che sono costrette. Il problema che ci mi è stato sottoposto da molti artigiani di quella zona è un problema di sicurezza legato alla presenza del fenomeno della prostituzione, quindi come diceva lei, il problema che ci possa essere la malavita ogni sera lì che controlla quelle sfortunatissime donne, quindi magari in un'altra occasione potremmo parlare di quello che lei ha precedentemente chiesto, riguardo la liberalizzazione di tutto questo, sarà magari oggetto di discussione tra di noi, però, volevo soltanto rimarcare il fatto che lungi da me parlare di un fatto estetico, né tanto meno di definire mostri quelle donne. Riferivo solo un problema di sicurezza legato alla loro presenza, ma non tanto alla loro presenza, quanto alla presenza di chi è dietro di loro, purtroppo. Grazie.

**PRESIDENTE:** Ci sono altre dichiarazioni di voto? Nessuna. Pongo in votazione la proposta 2019/130/00044. Invito i Consiglieri ad entrare in Aula. È aperta la votazione.

Dichiaro chiusa la votazione. Presenti 29 Consiglieri, favorevoli 29. Il Consiglio approva all'unanimità.

Non è stata richiesta dagli uffici l'immediata eseguibilità.

Propongo, di mia iniziativa, la votazione dell'immediata eseguibilità. Acceleriamo, evitiamo i tempi morti, semplicemente per questo.

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità. È aperta la votazione.

Dichiaro chiusa la votazione. Presenti 28 Consiglieri, favorevoli 28. Il Consiglio approva all'unanimità anche l'immediata eseguibilità del provvedimento.

**TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "ZONA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA DI TIPO B - S. S. SUD 96- ZONA S. CATERINA".**

**DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Premessa**

Con la legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Finanziaria 1997) è stata data la possibilità ai Comuni di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

In particolare, l'art. 3 comma 64 della predetta legge, così come sostituito dall'art. 11 della legge 12 dicembre 2002 n. 273, ha stabilito che:

*"... il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione..."*

In ragione di tale facoltà, si determina il duplice risultato per il Comune di finanziarsi con le somme corrispondenti alla trasformazione del diritto temporaneo di superficie in piena proprietà e per il concessionario di consolidare l'edificazione effettuata a proprie spese con l'acquisizione della piena proprietà del fabbricati sede dell'attività lavorativa, con la conseguente possibilità di godere e disporre ampiamente e compiutamente dell'immobile (area e fabbricato).

**Stima del prezzo unitario di cessione del terreno ( $P_{uct}$ )**

Il valore attuale di mercato del terreno oggetto di cessione del diritto di proprietà dei lotti ricadenti nel PIP di S.Caterina può essere determinato avendo come riferimento la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tale riferimento, per la fascia suburbana denominata "S.Caterina - Zona centri commerciali - Zona artigianale", riporta (nel secondo semestre 2018) per i capannoni industriali un valore di mercato unitario del fabbricato strumentale ( $V_{muts}$ ) variabile da un minimo di 350 €/mq ad un massimo di 500 €/mq di superficie lorda (All. 1).

Ipotizzando un lotto di estensione  $S_L = 1.000$  mq, poiché per la zona in esame l'Indice di Fabbricabilità fondiario ( $I_H$ ) = 2,5 mc/mq, ne deriva che il volume massimo lordo ( $V_{max}$ ) è pari a :

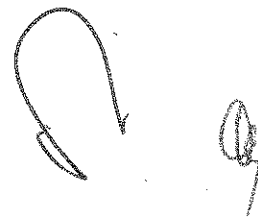
$$V_{max} = (S_L) 1.000 \text{ mq} \times (I_H) 2,5 \text{ mc/mq} = 2.500 \text{ mc.}$$

Poiché l'altezza massima di norma per la zona è  $H_{max} = 8,00$  m, la superficie lorda a piano  $S_{L/piano}$  è pari a :

$$S_{L/piano} = (V_{max}) 2.500 \text{ mc} / (H_{max}) 8,00 \text{ m} = 312,5 \text{ mq/piano.}$$

Ipotizzando due livelli, si determina che la superficie lorda massima  $S_{Lmax}$  è pari a :

$$S_{Lmax} = (S_{L/piano}) 312,5 \text{ mq} \times 2 \text{ piani} = 625 \text{ mq.}$$



Utilizzando, quale valore immobiliare della citata banca dati, il valore massimo pari a 500 €/mq di superficie lorda (in ragione del completamento delle urbanizzazioni a servizio del comparto produttivo), il costo del fabbricato strumentale ( $V_{mfs}$ ) è pari a :

$$V_{mfs} = (S_{Lmax}) 625 \text{ mq} \times (V_{mfs}) 500 \text{ €/mq} = \text{€ } 312.500,$$

che per un lotto di 1.000 mq determina un valore unitario ( $V_{m1000fs}$ ) pari a :

$$V_{m1000fs} = (V_{mfs}) \text{€ } 312.500 : (S_l) 1.000 = 312,5 \text{ €/mq.}$$

Con l'articolo 36 comma 7 del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 (comma prima modificato dalla legge di conversione 4 agosto 2006, n. 248 e poi sostituito dal comma 18 dell'art. 2 del decreto legge 3 ottobre 2006 n. 262, come modificato dalla relativa legge di conversione) è stato introdotto il principio secondo il quale

*"il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni."*

Applicando la percentuale del 30%, desunta dalla predetta norma, il valore venale unitario del terreno ( $V_{mut}$ ) è pari a:

$$V_{mut} = (V_{m1000fs}) 312,5 \text{ €/mq} \times 30\% = 93,75 \text{ €/mq.}$$

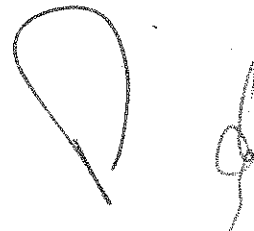
La legge 23.12.1998, n. 448, all'art. 31, comma 48 (comma modificato dall'art. 1 comma 392 della legge n. 147 del 2013), definisce le modalità per il calcolo del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà degli alloggi edificati nel PEEP:

*" Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47."*

Il PEEP ed il PIP, ai sensi della legge 865/1971, sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e, pertanto, oggetto di esproprio per pubblica utilità ed entrambi prevedono la distinzione nell'assegnazione delle aree tra diritto di superficie e diritto di proprietà.

In analogia, quindi, si determina nel PIP il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ritenendo di dover aderire alla facoltà - concessa al Comune dalla norma - di abbattere del 50% il valore venale del suolo per tenere conto delle seguenti considerazioni:

- la limitazione alla libera vendita del bene per i 5 anni successivi all'accertamento del pieno adempimento degli obblighi convenzionali;
- la particolarità della destinazione del PIP in argomento (artigianale) rispetto a quella più generale del PRG che consente anche le attività commerciali; tale previsione concretizza l'obiettivo dell'A.C. di privilegiare e di incentivare l'insediamento di attività artigianali nel rispetto della tradizione e della cultura locale;



- l'A.C., così come espresso nella D.G.C. n. 230 del 14.04.2016, intende adottare, anche in considerazione dell'attuale congiuntura economica, ogni iniziativa che contribuisca a rimettere in moto il sistema economico produttivo di questa area, favorendo il completamento degli interventi ed offrendo ai soggetti che abbiano interesse la possibilità di vedere realizzate le proprie aspirazioni imprenditoriali.

Di conseguenza, il **prezzo unitario di cessione del terreno ( $P_{uct}$ )**, riducendo del 50% il valore unitario del terreno ( $V_{mut}$ ), è pari a :

$$P_{uct} = (V_{mut}) 93,75 \text{ €/mq} \times 50\% = 46,88 \text{ €/mq.}$$

**Stima del valore venale unitario rivalutato del diritto di superficie del terreno oggetto di cessione ( $V_{murs}$ )**

Il **prezzo unitario per le assegnazioni del diritto di superficie ( $V_{murs}$ )**, calcolato all'epoca dal Comune (giusta D.G.C. n. 227 del 18.03.2004), delle superfici dei lotti derivanti dai frazionamenti catastali e degli oneri derivanti dalle attività espropriative è stato di 33,90 €/mq.

Tale valore, **rivalutato a luglio 2019**, sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) è pari a  $V_{murs} = 41,80 \text{ €/mq}$ .

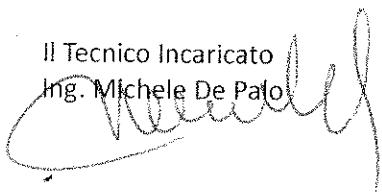
**Calcolo del corrispettivo dovuto dagli assegnatari per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà con la limitazione alla libera vendita del bene per i 5 anni successivi ( $C_{tpp}$ )**

Il **corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ( $C_{tpp}$ )**, con la limitazione della libera vendita del bene per i cinque anni successivi, è pari alla differenza tra il prezzo unitario di cessione del terreno ( $P_{uct}$ ) ed il valore venale unitario rivalutato del diritto di superficie oggetto di cessione ( $V_{murs}$ ), così precisato:

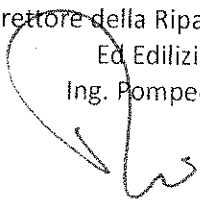
$$C_{tpp} = (P_{uct}) 46,88 \text{ €/mq} - (V_{murs}) 41,80 \text{ €/mq} = 5,08 \text{ €/mq.}$$

Quest'ultimo importo è in linea con quanto stabilito dal citato comma 1 dell'art. 11 della legge 273/2002.

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Michele De Palo



Il Direttore della Ripartizione Urbanistica  
Ed Edilizia Privata  
Ing. Pompeo Colacicco



SCHEMA(ALL. SUB B)

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELL'AREA COMPRESA NEL COMPARTO B DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DENOMINATO P.I.P. N. 1 DEL COMUNE DI BARI GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE LOTTO N. \_\_\_ - STRADA STATALE SUD 96 ZONA PER ATTIVITÀ' PRODUTTIVA DI TIPO B SANTA CATERINA.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_,

in Bari, negli uffici della Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Bari, alla via Saverio Abbrescia 84-86 ove richiesto.

Innanzi a me, dottor iscritto al Collegio Notarile del Distretto di

si sono costituiti

da una parte \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica in Bari presso la suddetta ripartizione in via Francesco Saverio Abbrescia n. 82-86, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Direttore del Settore Strumenti Urbanistici Attuativi e Tematici-Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Bari, codice fiscale:80015010723 giusto decreto sindacale di nomina n. \_\_\_\_\_ sottoscritto dal Sindaco p.t. del Comune di Bari giusti i poteri di cui al vigente Statuto Comunale, nonchè all'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, per dare esecuzione alla determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in allegato sotto la lettera "A";  
dall'altra

.....  
Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, mi richiedono per il presente atto al quale premettono:

- che con Deliberazione consiliare n. **2105 del 18/04/1988**, vistata dalla S.P.C. in Bari in data 17/05/1988 al n. 31251, è stato adottato il Piano Particolareggiato P.I.P. n. 1 a Sud S.S. 96 in variante al P.R.G. zona di attività produttiva secondaria di tipo "B": "Artigianato, Commercio e Deposito";
- che tale adozione è avvenuta ai sensi e per gli effetti degli artt. 1 della Legge 03/01/1978, n. 1, 27 della Legge 22/10/1971, n. 865 e del combinato disposto dagli artt. 16, 27 e 55 della L.R. 30/05/1980 n. 56 e 2 della L.R. 24/01/1981 n. 11;
- che la Giunta Regionale con provvedimento n. **1241 del 16/03/1990**, vistato dal Commissario di Governo in data 05/04/1990 con il n. 4985, ha deliberato di approvare il P.I.P. n. 1 in variante al P.R.G. con l'introduzione negli atti delle precisazioni di cui alla relazione istruttoria del S.U.R. ed il parere del C.U.R., il tutto subordinatamente alla attuazione

- della variante secondo le procedure del P.I.P. di cui all'art. 27 della Legge 865/1971;
- che con deliberazioni consiliari n. 1151 del 21/03/1990 e n. 70 del 01/06/1993, esecutive nei modi di legge, sono state recepite le precisazioni e prescrizioni dettate con la suindicata deliberazione della Giunta Regionale n. 1241 del 16/03/1990;
  - che con la suindicata deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 01/06/1993, il Comune ha provveduto alla definizione dei criteri di ripartizione delle aree comprese nel P.I.P. di Santa Caterina;
  - che con la medesima deliberazione sono stati approvati i criteri di assegnazione delle aree, con priorità in favore dei proprietari e lo schema di convenzione, successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 142 del 22/05/1998, nonché la determinazione delle aree da assegnare in diritto di proprietà e in diritto di superficie;
  - che con istanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata richiesta da parte di \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ l'assegnazione in diritto di superficie di lotto/i compreso/i nel P.I.P., al fine di realizzare la seguente attività " \_\_\_\_\_ ";
  - che in data \_\_\_\_\_, è stato stipulato contratto preliminare, rep n. \_\_\_\_\_ reg.to \_\_\_\_\_ all'Agenzia di Bari l, al n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, di assegnazione in diritto di superficie del/i lotto/i n. \_\_\_\_\_ comparto "B" (artigianato-deposito), della superficie complessiva di circa mq. \_\_\_\_\_, salvo più esatta individuazione e consistenza a seguito di frazionamento catastale approvato;
  - che, a fronte di tale assegnazione preliminare è stata corrisposta la somma di €. \_\_\_\_\_, giusta quietanza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai soli fini dell'acquisizione di suoli con cessione volontaria o per il deposito dell'indennità di espropriazione, propedeutica all'emanazione del decreto di espropriazione, salvo integrazioni;
  - che, a seguito di frazionamento catastale delle aree nell'ambito di detto P.I.P., il lotto in questione ha assunto i seguenti identificativi: Comune di Bari, Fg. P.lla, \_\_\_\_\_ mq. \_\_\_\_\_, giusta frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Bari tipo n. \_\_\_\_\_;
  - che, con atto per notar \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ raccolta \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ registrazione n. \_\_\_\_\_ è intervenuta la cessione volontaria al Comune di Bari dei suoli innanzi descritti;

- che con atto per notar\_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_a rogito\_\_\_\_\_ registrato a Bari\_\_\_\_\_ trascritto a Bari il\_\_\_\_\_, il Comune di Bari ha concesso, a titolo oneroso, in diritto di superficie per la durata di 99 (novantanove) anni, alla società\_\_\_\_\_ con sede in Bari, codice fiscale\_\_\_\_\_ un'area fondiaria costituente il lotto numero\_\_\_\_\_ della superficie di mq(\_\_\_\_\_), da destinare alla costruzione di unità produttive secondo il progetto rubricato al n. \_\_\_\_\_ anno \_\_\_\_\_ della Ripartizione Qualità Edilizia e Trasformazione del Territorio sul quale il Comitato Tecnico Interno, nella seduta del \_\_\_\_\_ ha espresso il seguente parere: "... \_\_\_\_\_";
- il predetto progetto, PDC n. \_\_\_\_\_ è stato ritirato in data\_\_\_\_\_, la fine lavori è stata comunicata in data\_\_\_\_\_, il predetto fabbricato risulta essere agibile come da nota acquisita al prot. llo dell'Ente al n. \_\_\_\_ del\_\_\_\_\_;
- che con Delibera di Consiglio numero\_\_\_\_\_, del\_\_\_\_\_, è stata autorizzata ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 49 della Legge n. 448798 la cessione di aree P.I.P. di cui all' art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie e site nel territorio del Comune di Bari, in diritto di proprietà;
- che la Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Bari ha notificato la predetta Delibera di Consiglio con nota prot. n. \_\_/\_\_\_\_\_;
- che con istanza acclarata al prot. n. \_\_\_\_\_, in data\_\_\_\_\_, la ditta\_\_\_\_\_ ha chiesto la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del Lotto n. \_\_\_\_ identificato nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio\_\_\_\_, particella\_\_\_\_, subalterno\_\_;
- che con determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del\_\_\_\_\_, notificata alla Ditta il \_\_\_\_\_, la Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Bari, ha preso atto della richiesta dell'avente diritto e quantificato l'importo dei corrispettivi dovuti al Comune di Bari, in ottemperanza ai criteri ed alle modalità stabilite con la Deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_\_, precisamente:
- 1) \_\_\_\_\_

tutto ciò premesso  
si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1

Il Comune di Bari, in persona come sopra, a modifica e ad



integrazione del "diritto di superficie", concesso ai sensi dell'art. 952 e s.s. codice civile, con atto di assegnazione repertorio/raccolta registrato a Bari al n. \_\_\_\_\_, a rogito \_\_\_\_\_ di Bari in data \_\_\_\_\_, che ha comportato l'acquisizione in "proprietà superficiaria" del lotto n. \_\_\_\_\_ ricadente nel Comparto B del P.I.P. n. 1 di Santa Caterina, cede il diritto di proprietà piena sull'immobile attualmente riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_.

In conseguenza della presente cessione, la suindicata parte acquirente, già titolare della proprietà superficiaria novantanovenale della suddetta area con pertinenza e rispettivi accessori, ne diviene piena ed esclusiva proprietaria.

La presente convenzione andrà trascritta nei pubblici registri affinché tutto quanto in essa contenuto sia opponibile ai terzi.

#### Art. 2

Il corrispettivo di cui alla presente cessione del diritto di proprietà è stato quantificato ed accettato in euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), il tutto giusta determina dirigenziale numero \_\_\_\_\_ Ripartizione Urbanistica Edilizia Privata.

Ad ogni effetto di legge i comparenti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, 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:

che il prezzo per la cessione del diritto di proprietà, come sopra convenuto, di euro \_\_\_\_\_ (), è stato pagato a mezzo \_\_\_\_\_, causale: "Trasformazione del solo diritto di superficie in diritto di proprietà";  
che non si sono avvalsi dell'opera di un mediatore, ai sensi dell'articolo 1754 c.c..

La cessione è fatta ed accettata nell'attuale stato di diritto e di fatto dell'area ceduta, con le servitù attive e passive esistenti ed i diritti ed obblighi derivanti dai titoli di provenienza.

Restano fermi gli effetti fin qui prodotti nonché i patti, le condizioni e gli obblighi di cui alla convenzione a rogito numero \_\_\_\_\_, repertorio numero \_\_\_\_\_, registrato a Bari \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, qualora non si pongano in contrasto con la presente convenzione.

#### Art. 3

La proprietà dell'area non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi dalla stipula della presente

convenzione, ex art 3 comma 64 legge n 662/96 e ss.mm.ii..  
Ogni atto dispositivo contrario al presente articolo sarà  
da ritenersi nullo.

Art. 4

Le spese, imposte e tasse, del presente atto, conseguenti e  
dipendenti, sono a carico della Ditta\_\_\_\_\_.

Art.5

Per quanto non espressamente contenuto nella presente  
convenzione si fa riferimento alle disposizioni di Legge in  
materia.

La presente convenzione è vincolante sia per gli  
stipulanti, sia per i loro legittimi aventi causa.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho formato il presente atto di cui ho  
dato lettura ai costituiti che, da me interpellati, lo  
approvano.

In parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e in  
parte scritto a mano da me Notaio occupa\_\_\_\_\_facciate e  
quanto di questa e viene sottoscritto alle ore\_\_\_\_\_

Firmato:



Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE  
Michelangelo Cavone

IL SEGRETARIO GENERALE  
Donato Susca

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 20/11/2019 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Responsabile dell'Albo Pretorio  
Serafina Paparella

Bari, 20/11/2019

---

#### 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 20/11/2019 al 04/12/2019.

L'incaricato

Bari, 11/12/2019

---

#### 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>