



## Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 30 del 16/02/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 gennaio 2010, n. 52

Legge n. 203/91 - art. 18 e D.lvo 267/00 - Variante all'Accordo di Programma sottoscritto in data 15/12/1999 per realizzazione nel Comune di Manfredonia del programma Integrato - Prot. n. 1122/208. Soggetto attuatore: Città 2000 Società Consortile a r.l..

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue.

“Con delibera n. 1647 in data 07/12/1999 la Giunta Regionale autorizzava il Presidente pro-tempore della Regione Puglia ha sottoscrivere, ai sensi dell'art.18 della legge n. 203/91 e ss.mm. ed ii., con il Comune di Manfredonia un Accordo di Programma per la realizzazione del Programma Integrato contraddistinto dal n. 1122/208 ed oggetto di procedura concorsuale prevista dalla stessa legge n. 203/91..

In data 15.12.1999 veniva sottoscritto il suddetto Accordo di Programma, ratificato con delibera di consiglio comunale n° 127 del 21/12/1999 e reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 140 del 30.03.2000.

Il 12 giugno 2002 Rep.2978, fra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Comune di Manfredonia e la “CITTA' 2000”, divenuta il soggetto attuatore del Programma, veniva stipulata la prescritta convenzione.

Con istanza congiunta, acquisita al protocollo comunale il 30/06/2009 al n° 27.220, la Città 2000 e la Mucafer, soggetti attuatori dell'A. di P. in questione, ciascuna per quanto di competenza, chiedevano, ai sensi dell'art. 12 comma 1 della legge 136 del 30/04/1999, alcune varianti al “Programma” riguardanti il cambio di destinazione d'uso di alcuni volumi ed il cambio di destinazione urbanistica di alcune aree, come meglio evidenziati negli elaborati scritto-grafici prodotti.

Il Comune di Manfredonia, ritenendo dette varianti accoglibili e (limitatamente a quelle aventi ad oggetto le modifiche di destinazione d'uso) di rilevanza urbanistica tale da richiedere la stipula di un nuovo Accordo di Programma con la Regione, con delibera di Giunta Comunale n.391 del 29/07/2009 autorizzava il Sindaco a convocare, ai sensi del 3° comma dell'art. 27 della Legge n° 142/90 e s.mm. e ii, apposita conferenza di servizi tesa ad accertare la possibilità di addivenirne all'approvazione, con le prescrizioni formulate con la ridetta delibera, attraverso apposito Accordo di Programma.

In particolare la Giunta Comunale di Manfredonia con il predetto atto n. 391/09 ha deliberato testualmente quanto segue:

1. di approvare la variante al progetto delle opere di urbanizzazione secondaria del programma di cui in premessa ed illustrata negli elaborati allegati;
2. di ritenere accoglibile l'allegato progetto preliminare relativo al Parco Pubblico Urbano con edificio per uffici pubblici, proposto dal Soggetto Attuatore, a condizione che la palazzina per uffici venga realizzata

completa per l'uso cui è destinata, oltre la sistemazione dell'area di che trattasi, per un controvalore complessivo di euro 1.080.000 offerto a fronte delle proposte di cui ai punti 31 e 32 delle premesse, richiamati nei successivi punti 37 e 38;

3. di stabilire, di conseguenza, che il progetto "definitivo" relativo all'edificio per uffici e al parco pubblico, che dovrà redigere il soggetto attuatore, dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale in base a quanto precisato al precedente punto 2 del dispositivo in ordine alle effettive esigenze della stessa A.C., prevedendo la possibilità di attuare l'intero progetto per lotti funzionali indipendenti ma complementari;

4. di stabilire che i lavori del 1° lotto, come individuato al precedente punto 2 del dispositivo, dovranno avere inizio entro quattro mesi dalla data di approvazione definitiva della variante in parola e dovranno essere portati a compimento entro 36 mesi dal loro inizio;

5. di prevedere l'ampliamento della superficie e la regolarizzazione dell'area destinate alle volumetrie ex CB2 al fine di dirimere contenzioso pendente presso TAR Bari, presentato da Centro Mobili di G Basta & C. s.n.c., come descritto in premessa;

6. di destinare a "Istruzioni" l'area di mq 386, individuata al foglio 26 particelle 1033 e 1041 nonché regolarizzare la sagoma del lotto destinata a istruzione, in uno con la confinante area Algesino, come descritto nelle premesse;

7. di autorizzare il Sindaco ad attivare apposita conferenza di servizi e a sottoscrivere modifica all'Accordo di Programma, nonché ad attivare ogni altra procedura occorrente per giungere all'approvazione delle varianti al Programma Integrato di cui in premessa, secondo quanto previsto nella documentazione progettuale allegata, integrata come evidenziato e precisato ai precedenti punti 2 e segg.;

8. di confermare che l'onere complessivo per l'esproprio di aree relative agli svincoli viali di allaccio del programma con la restante viabilità cittadina (svincoli su via Santa Restituta e su via Scalala - Viale Padre Pio) che sarà accollato a "Città 2000" non dovrà essere superiore all'importo previsto nel piano particellare d'esproprio approvato pari ad euro 95.875,00;

9. di sottoporre la variante relativa al precedente punto 2 a ratifica da parte del Consiglio Comunale;

10. di autorizzare il Diligente del Settimo Settore ad adottare tutti gli atti conseguenti al presente atto e, occorrendo, a definire e sottoscrivere atti aggiuntivi alla convenzione urbanistica e/o ad ogni altra convenzione ad essa correlata;

11. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, come da separata, unanime, votazione favorevole.

Ancora, dalle premesse della suddetta delibera di G.C. n. 391/09, assunta sulla scorta della relazione tecnica a firma del Dirigente del 7° settore comunale datata 21.07.2009, tra l'altro, si rileva testualmente quanto di seguito si riporta:

"" omissis

5. essendo andate deserte le due gare d'appalto relative alla realizzazione degli 86 alloggi di edilizia sovvenzionata previsti dal Programma Integrato, in conformità con quanto previsto all'art. 2 comma 5 della Legge n° 166 del 1 agosto 2002, la "Città 2000" richiedeva al Ministero, l'aggiornamento dei prezzi entro i limiti di costo di cui al D.M. LL.PP. del 5/8/1994 con conseguente riduzione del numero degli alloggi di edilizia sovvenzionata realizzabili, da 86 a 66;

6. i 20 alloggi non più realizzabili con finanziamento pubblico ricadevano in un unico corpo di fabbrica costituente il lotto "SI" del Programma Integrato, lotto ubicato sull'area di proprietà della Coop. Mucafer (socia consorziata della "Città 2000 scarl"), di totali mq 1035, individuata in catasto al foglio 26 con le particelle n° 1228 di mq 996 e n° 1250 di mq 39;

7. il Comune di Manfredonia, con delibera di consiglio comunale n° 124 del 06/12/2004, ai sensi dall'art. 12) comma 1 della legge 30.4.1999 n. 136, approvava una variante al Programma Integrato che trasformava la destinazione dei 20 alloggi di edilizia sovvenzionata non più finanziati dal Ministero e

costituenti il lotto "SI del Programma Integrato, in altrettanti alloggi di edilizia convenzionata da realizzarsi sulla stessa area. ad opera del soggetto proprietario Mucafer scpa e da cedere o locare a soggetti aventi i requisiti per l'edilizia residenziale pubblica;

8. l'efficacia della ridetta delibera di CC n° 124 del 06/12/2004, veniva subordinata alla avvenuta stipula del conseguente atto aggiuntivo alla "convenzione CER "e. quindi al "nulla osta" del Ministero delle Infrastrutture ;

9. con la medesima delibera di C.C. n° 124 del 06/12/2004, il Comune approvava altresì lo schema della convenzione regolante l'attuazione dei ridetti 20 alloggi e fissava i prezzi e le condizioni per la cessione e la locazione dei medesimi;

10. la condizione cui era stata subordinata l'efficacia del ridetto deliberato consiliare n° 124/2004 si verificava in quanto il 21 giugno 2005 fra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti , il Comune di Manfredonia e la Città 2000, veniva stipulato l'atto aggiuntivo alla Convenzione CER con il quale il numero di alloggi di edilizia sovvenzionata veniva ridotto da 86 a 66 ;

11. il detto atto aggiuntivo del 21/06/2005 veniva altresì approvato con decreto della Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative del 29/08/2005 prot. B/2171 Div. VI;

12. con atto Notaio Antonio Stango del 9 marzo 2006, registrato a Manfredonia il 30 marzo 2006 e trascritto a Foggia l'1 aprile 2006 al n° 5471, fra il Comune di Manfredonia, la Città 2000 e la Coop Mucafer veniva stipulata la convenzione con la quale si consentiva che i 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata del blocco di fabbrica SI fossero trasformati in altrettanti alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata aventi cubatura massima totale di 6.132, da costruirsi ad opera della Coop Mucafer scpa (nelle sue qualità di proprietaria delle aree nonché di socia della Città 2000 preposta all'attuazione del medesimo lotto "SI"), alle condizioni tutte riportate nel medesimo atto Notaio Stango;

13. l'esecuzione dei 20 alloggi anzidetti risultava però impedita dall'intervenuta approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) da parte dell'Autorità di Bacino della Puglia che classificava l'area relativa, a rischio idrogeologico;

14. nel contempo anche l'attuazione della volumetria a destinazione commerciale-direzionale (pari a complessivi 35.000mc). risultava (e risulta tuttora) ostacolata dalla difficile commerciabilità dei relativi

15. in particolare, dei detti 35.000mc previsti dal Programma Integrato (di cui 23.000 di commerciale e 12.000 di direzionale), risultano tuttora completati solo mc 7.471,45 (il Supermercato Eurospin), con una volumetria assentita ma non ancora realizzata di mc 27.528,55 (35.000 - 7.471,45);

16. essendo il rilascio del nulla osta dell'Autorità di Bacino per il lotto "SI", ancora incerto e alquanto problematico e perdurando le difficoltà di commercializzazione delle ridette volumetrie, la "Città 2000 e la Mucafer, con nota acquisita al protocollo del comune il 02/07/2008 al n° 27249, chiedevano l'adozione di una variante che consentisse lo spostamento dei 20 alloggi di edilizia convenzionata dall'area con il vincolo PAI all'area a destinazione Commerciale e Direzionale, a fronte del contemporaneo spostamento sul lotto "SI" di una equivalente volumetria a destinazione direzionale e commerciale;

17. più precisamente la variante proposta prevedeva che i 20 alloggi di edilizia convenzionata venissero spostati dall'area del lotto "SI" all'area non ancora edificata, sempre di proprietà Mucafer, estesa mq 3.412 e censita al foglio 26 particelle n° 1170 n° 1171, n° 1179 n° 1182 n° 1183, n° 1230, n° 1238, n° 1717, n° 1719 e n° 1720, sulla quale, come già detto, secondo il programma approvato era possibile ancora realizzare una volumetria di 27.528,55mc di cui 12.000 mc di direzionale e 15.528,55 mc di commerciale;

18. con delibera di Consiglio comunale n° 49 del 15/07/2008 il Comune di Manfredonia approvava la detta proposta di variante e in forza del detto deliberato in data 20 novembre 2008 con atto ricevuto dal Segretario del Comune di Manfredonia Rep. 7243, registrato a Manfredonia il 25/11/2008 al n° 610, e trascritto a Foggia il 18/12/2008 ai nn. 31640/20983 veniva stipulato tra il medesimo Comune, la Città 2000 e la Coop Mucafer l'atto aggiuntivo alla convenzione notaio Antonio Stango del 9 marzo 2006 successivamente confermato ed integrato in data 17 febbraio 2009 con atto per notaio Filippo Rizzo

Corallo repertorio 36.838 registrato a Manfredonia il 06/03/2009 al n° 969 Vol 11;

19. in data 31 luglio 2008 veniva rilasciato alla Mucafer il Permesso di Costruire n° 429 relativo alla costruzione, sulla anzidetta area estesa mq 3.412 di proprietà della stessa Mucafer, di un blocco di fabbricati denominato (DC+RC) ricomprensente i 20 alloggi di edilizia convenzionata e avente volumetria complessiva fuori terra di mc 24.322,82 di cui mc 6.129,12 a destinazione commerciale, mc 12.149,16 a destinazione direzionale e mc 6.044,54 a edilizia residenziale convenzionata;

20. di conseguenza residuano, per tanto, mc 3.205,73 tra la volumetria oggetto del detto permesso di costruire (mc 24.322,82) e la volumetria assentata sulla relativa area e non ancora realizzata (mc 27.528,55 );

21. per altro permangono da un lato forti difficoltà da parte dell'attuatore nella commercializzazione delle volumetrie non residenziali e dall'altro lato, a causa del lungo tempo trascorso, la destinazione di alcune aree a standard del Programma, risulta non più coerente con le attuali esigenze dell'Amministrazione Comunale;

22. in particolare avendo nel frattempo il Comune realizzato altrove l'edificio scolastico che a suo tempo era stato programmato sull'area ad istruzione compresa tra Via Cavolecchia e la strada del Programma ad essa parallela, la destinazione urbanistica della detta area non risulta più aderente con le attuali esigenze dell'Amministrazione Comunale che ha invece interesse a riqualificarla e destinarla al più presto, ad un uso pubblico più appropriato, anche al fine di sottrarla allo stato attuale di degrado tenuto conto della sua contiguità con le aree già riqualificate del Programma;

23. le aree del Programma destinate a standard hanno una estensione complessiva di 51.550mq, con una dotazione di oltre 38 mq/abitante, ampiamente superiore alla somma di 24 mq/ab previsti dal PRG con la dotazione di standard pregressi (aree ex CB2 e CB8 ricomprese ora nel Programma); con la destinazione a residenza sociale di mq 990 di suolo attualmente destinato "servizi e attrezzature pubbliche" per realizzarvi 3.205,73 mc (come di seguito evidenziato), le aree a standard residue assicurano una dotazione di gran lunga superiore a quella strettamente necessaria per legge;

24. stante quanto innanzi, sono state avviate preliminari verifiche tra il Comune e l'attuatore, al fine di verificare la possibilità di apportare alcune varianti al Programma tese a soddisfare da un lato le sopravvenute diverse esigenze dell'Amministrazione nonché l'interesse della stessa ad estendere la riqualificazione anche di aree contigue al Programma e dall'altro lato a facilitare l'Attuatore a completare il Programma attraverso il cambio della destinazione d'uso di una parte della volumetria non ancora realizzata e di difficile commerciabilità;

25. in esito a tali preliminari verifiche ed al fine di verificarne la percorribilità, il Dirigente del 7° Settore, con nota del 16/07/2008 Prot. 29399/08 chiedeva al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti un preliminare nulla osta all'eventuale cambio di destinazione d'uso delle ridette volumetrie;

26. la Direzione Generale per le Aree Urbane e le Politiche Abitative del Ministero con nota n° 0008718-52.03.01 del 08/10/2008, esprimeva il proprio "nulla osta" alla detta variante di destinazione d'uso;

27. nel corso di successive verifiche è emerso l'interesse dell'Amministrazione Comunale ad utilizzare la detta area ad istruzione (l'area esterna situata tra via Cavolecchia e il limite del Programma nonché la contigua area interna al medesimo), per realizzarvi un "Parco Urbano Attrezzato" con annessi impianto sportivo ed edificio per "Uffici Comunali";

28. nel contempo si palesava inoltre l'interesse della stessa Amministrazione, alla adozione di una variante al progetto delle Opere di Urbanizzazione Secondarie del Programma, finalizzata a rendere le dette opere maggiormente congruenti e coordinate con la detta nuova previsione d'intervento;

29. sempre nel corso delle dette verifiche dopo aver riscontrato l'anzidetto esubero di standard urbanistici, il soggetto Attuatore prospettava l'ipotesi di utilizzare una di dette aree per collocarvi la volumetria in esubero di cui si è detto innanzi (mc 3.205.73) per destinarla alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata di cui una parte (pari al 10%) della stessa, vincolata alla locazione a canone sociale ed offrendo, in cambio, l'esecuzione a sua cura ed onere di una parte del ridotto Parco Urbano;

30. in esito a tali verifiche, ed forza dell'anzidetto nulla osta Ministeriale, con istanza congiunta, acquisita

al protocollo comunale il 30/06/2009 al n° 27.220 la Città 2000 e la Mucafer , ciascuna per quanto di competenza. chiedevano tre distinte varianti al “Programma” da adottarsi tutte ai sensi dell’art. 12 comma I della legge 136 del 30/04/1999;

31. più precisamente con la prima chiedevano di trasformare in edilizia residenziale libera l’intera volumetria del lotto S1 (6.132.36 mc attualmente con destinazione commerciale/ direzionale) nonché la volumetria a destinazione direzionale del lotto “DC+RC” (12.149,16 ) per un totale quindi di mc 18.281.52;

32. con la seconda chiedevano di trasformare in edilizia residenziale convenzionata la destinazione d’uso dei 3.205.73 mc residui di cui al punto 20 delle premesse e attualmente aventi destinazione commerciale nonché di consentire che i medesimi volumi, possano essere realizzati dalla Mucafer sull’area (estesa complessivi mq 990 identificata a catasto terreni al Foglio n °26 con la particella n° 1032 di mq 535, e con la particella n° 1211 di mq 455) attualmente destinata a “Servizi e Attrezzature Pubbliche” previa conseguente trasformazione della destinazione urbanistica della medesima area e rinuncia del Comune ed a favore di Mucafer al diritto di vedersela cedere gratuitamente da Città 2000);

33. con detta variante la Mucafer si è dichiarata disposta a costruire un fabbricato di edilizia residenziale convenzionata di complessivi n° 10 alloggi da realizzarsi e utilizzarsi alle condizioni tutte portate dalla convenzione notaio Antonio Stango del 9 marzo 2006 e con la precisazione che l’alloggio di volumetria pari al 10% del totale dei 10 alloggi, sarà vincolato per 12 anni all’affitto al canone sociale che sarà stabilito dal Comune;

34. con la terza variante chiedevano di apportare modifiche alle opere di urbanizzazione del Programma, secondo quanto illustrato nel progetto allegato, al fine di renderle congruenti e coordinate con il Progetto di massima del Parco Urbano (anch’esso allegato alla detta istanza);

35. Attraverso la variante di destinazione d’uso di cui al punto 31, ferma restando la volumetria complessiva del Programma già assentita (135.620mc), si prevede la realizzazione 64 nuovi alloggi di edilizia privata di cui 60 liberi e 4 da vincolarsi alle specifiche finalità di cui all’art. 18 della legge 203/91 con vincolo trascritto della durata di anni 12; di detti n. 64 alloggi, venti ricadranno sul lotto “SI “ e, quindi, la loro esecuzione resterà subordinata alla preventiva rimozione del vincolo idrogeologico di cui al punto 13 delle premesse, mentre i restanti 44 alloggi ricadranno nel blocco di fabbricati “DC+RC” oggetto del richiamato permesso di costruire n° 409 del 31/07/2008;

36. Attraverso la variante di cui al punto 32 sempre ferma restando la volumetria complessiva del Programma già assentita, verrebbero realizzati ulteriore 10 alloggi di edilizia convenzionata di cui 1 da vincolarsi per 12 anni all’affitto a canone sociale stabilito dal Comune;

37. A fronte dell’approvazione della proposta di variante di cui al punto 31, la Mucafer, in qualità di titolare del relativo diritto edificatorio, ha dichiarato di essere disponibile ad accollarsi gli oneri di realizzazione (progettazione, direzione lavori, esecuzione lavori e collaudo) dell’edificio pubblico da destinarsi ad “Uffici Comunali” avente le caratteristiche dimensionali e tecniche di cui al progetto preliminare allegato alla detta istanza, per un costo complessivo di euro 850.000,00 (euro ottocentocinquantamila/00) e il cui progetto esecutivo (redatto da progettisti incaricati e pagati dalla Mucafer) sarà definito, nel limite di spesa innanzi stabilito, di concerto con l’ufficio Tecnico Comunale e da quest’ultimo preventivamente approvato unitamente con la relativa stima da effettuarsi sulla base dell’Elenco Prezzi Unitari delle Opere Edili della Regione Puglia al momento vigente. Il detto edificio pubblico sarà ubicato sull’area esterna al Programma messa a disposizione dal Comune di Manfredonia attraverso rinuncia, a favore di Mucafer, al diritto di vedersela cedere gratuitamente da Città 2000;

38. A fronte invece della variante di destinazione d’uso e della trasformazione della destinazione urbanistica dell’area di cui al precedente punto 32, (trasformazione che come detto comporterà altresì il passaggio da area a standard ad area edificatoria nonché la conseguente rinuncia da parte del Comune ed a favore di Mucafer, al diritto sancito all’art. 9 della convenzione urbanistica del 24/04/2001, di vedersela cedere gratuitamente dalla Città 2000) la Mucafer, ha dichiarato la propria disponibilità ad accollarsi gli oneri di esecuzione di una parte delle opere del Parco Urbano Attrezzato di cui all’allegato

Progetto Preliminare. Più precisamente di accollarsi quella parte di opere del Parco ricadente sull'area esterna al Programma (quella compresa tra Via Cavolecchia e il perimetro del Programma) evidenziata nella allegata planimetria con apposito tratteggio del costo complessivo stimato di euro 230.000.00 (duecentotrentamila);

39. Mucafer assumerà a totale ed esclusivo carico tutti i costi ed oneri di realizzazione dei 10 alloggi e della parte del Parco Urbano anzidetta (Progettazione, Direzione Lavori, Costruzione. Collaudo. Accatastamenti, Frazionamenti, Tabelle Millesimali, Regolamento Condominiale, ecc.);

40. La Mucafer ha dichiarato ancora di essere disposta a dare avvio all'esecuzione delle Opere Pubbliche anzidette (Uffici Comunali e Parco Pubblico Attrezzato su area esterna al Programma) entro 4 mesi dalla data di approvazione definitiva delle correlate varianti di cui ai punti 31 e 32 precedenti e sempre ch  sia stato nel contempo approvato dal Comune il relativo progetto esecutivo, ad ultimarle non oltre 2 mesi dopo che i lotti di edilizia residenziale collegati alle medesime varianti saranno stati ultimati;

41. Con la medesima istanza i soggetti proponenti hanno evidenziato con riferimento alla variante di cui al precedente punto 34, che il valore complessivo delle opere che si andranno ad eseguire in conformit  con il progetto di variante allegato, risulta superiore al valore delle opere di urbanizzazione previste dal progetto a suo tempo approvato nonch  superiore al totale degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo tariffe Comunali vigenti;

42. In ultimo sempre con la medesima istanza, in ordine all'onere complessivo per l'esproprio delle aree relative agli svincoli viari di allaccio del Programma con la viabilit  cittadina (svincoli su via Santa Restituta e su Via Scaloria-Viale Padre Pio) la Citt  2000 ha fatto presente che il medesimo onere non dovr  superare quello previsto dal piano particellare a suo tempo presentato ed approvato ed invitava l'Amministrazione ad assumere, in uno con le determinazioni relative alle proposte di variante di cui innanzi, ogni occorrente provvedimento al riguardo;

.....omissis.....

Considerato che:

- pur ritenendo accoglibile la proposta di che trattasi avanzata dal Soggetto Attuatore, appare opportuno da parte dell'Amministrazione Comunale stabilire il reale fabbisogno a cui dovr  soddisfare l'edificio da realizzare per Uffici pubblici e l'annesso spazio circostante e concordare la costruzione di pi  lotti funzionali, indipendenti ma complementari, il primo dei quali di consistenza compatibile con il valore offerto, in tale ottica obbligando il soggetto proponente alla compilazione di un progetto "definitivo" completo, attuabile per lotti successivi;

- appare, altres , opportuno stabilire il tempo massimo da assegnare al soggetto attuatore per portare a compimento l'esecuzione delle opere pubbliche anzidette (edificio per uffici e parco pubblico), che si propone pari a 36 mesi dall'inizio dei lavori;

Atteso che innanzi al TAR Bari risulta pendente il ricorso, datato 11 Febbraio 2005, presentato a mezzo dell'avv. Luigi d'Ambrosio dalla "Centro Mobili di G. Basta & C. S.n.c." quale proprietaria di aree ricadenti nel comparto CB2 non ricomprese nel Programma Integrato di cui trattasi, che lamenta, tra l'altro, l'inadeguatezza dell'area che il Programma medesimo aveva destinato ad accogliere le volumetrie delle aree ex CB2 non ricomprese nel medesimo Programma (area estesa mq 2064 censita al foglio 26 con particella n 1210); che pi  precisamente la ridetta area veniva ritenuta non suscettibile di soddisfare le aspettative edificatorie di tutti i proprietari di aree ex CB2 escluse e ci  sia in relazione alla sua estensione che alla sua sagoma non del tutto regolare;

che al fine di dirimere il detto contenzioso, stante anche l'esubero di aree a standard di cui si   gi  detto sopra, si propone l'approvazione, in uno con le varianti richieste dall'Attuatore, anche di una variante che preveda l'ampliamento della superficie e la regolarizzazione dell'area destinata alle volumetrie ex CB2;

che parimenti utile appare destinare ad "Istruzione" invece che a "verde pubblico VII " l'area estesa complessivi mq 386 e individuata al foglio 26 con le particelle 1033 di mq 370 e n 1041 di mq 16

attualmente con destinazione ad "Attrezzature e servizi";

che risulta altresì opportuno rendere, per quanto possibile, più regolare la sagoma del lotto destinato ad istruzione, in uno con la confinante area Algesiro, lotto che risulta contiguo con quello da destinarsi alla nuova edilizia convenzionata (i 10 alloggi) e contestualmente creare un secondo accesso al lotto destinato ad istruzione;

che l'ampliamento dell'area per volumi ex CB2, può essere conseguito estendendo la stessa area fino al confine con via Gen. Azzarone, (aggiungendo cioè alla stessa i mq 594 dell'area prospiciente che, secondo la proposta dell'Attuatore, resterebbe invece destinata a "Distribuzione e Commercio") mentre per regolarizzarne la sagoma e consentire la creazione di un secondo accesso alla confinante area ad "Istruzione", può essere tagliata, dal lato opposto, una fascia larga circa 10 mt, in tal modo portando l'estensione della stessa da 2064 mq previsti a circa 2420 mq che ne deriverebbero.""

Con note rispettivamente del 21/09/2009 prot. 37662/09 e del 02/10/2009 prot. 40086/2009, il Sindaco di Manfredonia ha convocato, presso la sede dell'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio, la Conferenza di Servizi, avente carattere istruttorio, per il giorno 13/10/2009 le cui risultanze testualmente di seguito si riportano:

"Il Dirigente S.U.R. invita gli intervenuti rappresentanti del soggetto proponente ad illustrare il progetto. L'arch. Azzarone progettista dell'intervento, illustra le previsioni della variante proposta che si sostanzia nella trasformazione di parte delle volumetrie in origine destinate a terziario-commerciale in residenziali; il tutto nel rispetto delle volumetrie totali originariamente autorizzate.

Ad esito della illustrazione si è rilevata la necessità di integrare gli atti trasmessi con ulteriori elaborati grafici adeguati a quanto in proposito deliberato dalla Giunta Comunale di Manfredonia con atto n. 391 del 29.07.2009.

Inoltre, si ritiene necessario che venga operata una verifica degli standards ex artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/68 in rapporto al nuovo carico insediabile, quest'ultimo comprensivo dei volumi relativi alla zona "CB2" che saranno allocati nell'ambito del P.I.; detta verifica non dovrà tener conto degli standards pubblici di competenza dei comparti "CB2" e "CB8".

In fine si reputa necessario produrre una specifica analisi dei costi e benefici derivanti dall'attuazione della variante proposta con indicazione dei vantaggi per l'Amministrazione Comunale.

Il vice Sindaco del Comune di Manfredonia e gli intervenuti si impegnano ad integrare la documentazione prodotta in tempi brevi.

Alle ore 13,00 la seduta sciolta con aggiornamento a data da stabilirsi.""

Il Sindaco di Manfredonia con nota del 20/10/2009, prot. 43853 trasmetteva gli elaborati adeguati alle: prescrizioni della delibera di Giunta Comunale n° 391 del 29/07/2009 ed alle determinazioni assunte nel verbale n° 1° della Conferenza di Servizi e convocava la 2° seduta per il 29/10/2009 alle ore 11.

Dal verbale della seconda seduta di conferenza di Servizi si rileva testualmente quanto segue:

"Il Dirigente S.U.R. invita gli intervenuti rappresentanti del soggetto proponente ad illustrare gli atti progettuali integrativi elaborati sulla scorta delle determinazioni assunte in sede di conferenza di Servizi tenutasi il 13.10.2009.

L'arch. Azzarone progettista dell'intervento, illustra le previsioni della variante proposta e degli adeguamenti operati a seguito delle determinazioni assunte dalla G.C. di Manfredonia con atto n. 391 del 29.07.2009; il tutto nel rispetto delle volumetrie totali originariamente autorizzate.

Inoltre, illustra la verifica degli standards ex artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/68 in rapporto al nuovo carico insediabile, quest'ultimo comprensivo dei volumi relativi alla zona "CB2" che saranno allocati nell'ambito del P.I.; detta verifica tiene conto degli standards pubblici di competenza dei comparti "CB2" e "CB8", come da indicazioni della seduta precedente.

Ad esito della illustrazione si è rilevata la necessità di meglio articolare e specificare, attraverso una più dettagliata analisi dei costi e benefici derivanti dall'attuazione della variante proposta, il rapporto tra vantaggi per il privato e benefici per l'Amministrazione Comunale, anche eventualmente modificando la

proposta oggetto di esame in questa sede.

Il vice Sindaco del Comune di Manfredonia e gli intervenuti si impegnano ad integrare la documentazione prodotta in tempi brevi.

Alle ore 13,30 la seduta sciolta con aggiornamento a data da stabilirsi.””

Il Sindaco di Manfredonia con nota del 06/11/2009, prot. 47657 trasmetteva gli ulteriori elaborati adeguati alle determinazioni assunte nel verbale della seconda seduta della Conferenza di Servizi e convocava la terza seduta per il 17/11/2009 che si concludeva con l'esito che qui di seguito si riporta:

“”Il Dirigente S.U.R. invita gli intervenuti rappresentanti del soggetto proponente ad illustrare gli ulteriori atti progettuali integrativi elaborati sulla scorta delle determinazioni assunte nella precedente seduta della conferenza di Servizi tenutasi il 29/10/2009.

L'Arch. Azzarone, progettista dell'intervento, illustra le previsioni della variante proposta con gli adeguamenti operati a seguito delle determinazioni assunte dalla G.C. di Manfredonia con atto n. 391 del 29/07/2009 e delle determinazioni di cui ai verbali 1 e 2 della Conferenza di Servizi il tutto sempre nel rispetto della volumetria totale originariamente autorizzata.

Ad esito della illustrazione, si è rilevata l'opportunità di rivedere la conformazione dell'area costituente il lotto edificatorio "EC" nonché quella della confinante area destinata ad accogliere le volumetrie di competenza dei proprietari delle residue aree del comparto CB2, al fine di rendere più regolare la sagoma dell'attigua area ad istruzione.

Sempre a tal fine si è convenuto che la ridefinizione anzidetta potrà anche comportare l'eliminazione della prevista viabilità di accesso al lotto "EC" e la ridefinizione della sagoma e dell'ubicazione degli edifici, (ex CB2 e lotto "EC") secondo intese da raggiungersi, anche successivamente, tra gli aventi diritto. Il Vice Sindaco del Comune di Manfredonia e gli intervenuti si impegnano a trasmettere in tempi brevi la "Planimetria di Variante" adeguata secondo quanto innanzi convenuto.

Detta "Planimetria di Variante" sarà allegata all'Accordo di Programma con la precisazione che, limitatamente ai lotti "EC" e "ex CB2", sarà da ritenersi vincolante solo per quanto attiene alla estensione e conformazione del complessivo lotto fondiario. Mentre le sagome e l'ubicazione dei fabbricati ivi previste potranno essere modificate di intesa tra i titolari dei rispettivi diritti edificatori (soggetto Attuatore e proprietari ex CB2) e il Comune di Manfredonia. Tale intesa potrà intervenire anche dopo l'approvazione della variante di cui trattasi, senza che ciò costituisca ulteriore variante.

Unitamente alla detta "Planimetria di Variante", dovranno essere trasmesse una "Planimetria del Programma conforme a quella allegata alla Convenzione Urbanistica" e una "Planimetria dello stato di attuazione del Programma conforme alle modifiche approvate in precedenza.

Dopo di ché l'Arch. Azzarone provvede ad illustrare la miglioria proposta dal Soggetto Attuatore consistente nell'incremento del numero di alloggi di edilizia convenzionata da 10 a 14. Di cui n° 4, ricadenti nel lotto "EC", da vincolarsi per 12 anni alla locazione per le specifiche finalità di cui all'art. 18 della legge n° 203/1991.

L'Arch. Azzarone provvede altresì ad illustrare in dettaglio il calcolo dei benefici pubblici e privati derivanti dall'attuazione della variante, valutati tenendo conto anche della anzidetta miglioria proposta dall'Attuatore. Da tale calcolo si evidenzia una netta prevalenza del beneficio pubblico rispetto a quello dell'Attuatore. La Regione conviene con quanto sin qui prospettato dal Comune e si riserva di operare le verifiche di competenza in merito al rispetto degli ordinari canoni urbanistici in sede di definizione della istruttoria tecnica finalizzata alla predisposizione del provvedimento da sottoporre all'esame della Giunta Regionale. Dopo di ché il Vice Sindaco del Comune di Manfredonia preso atto di quanto innanzi

Dichiara

la Conferenza di Servizi avente carattere istruttorio conclusa dando atto che tale conclusione avviene nei termini stabiliti, nel rispetto e per le finalità di cui all'art. 34 del D.Lgs. n° 267/2000.

Alle ore 13,00 la seduta è sciolta.””

Il Comune di Manfredonia con nota del 30/11/2009 acquisita al protocollo dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia il 23/12/2009, al n° 15319, trasmetteva gli elaborati definitivi della variante adeguati alle determinazioni assunte nel detto verbale n° 3 conclusivo della Conferenza di Servizi.

Ad esito favorevole della Conferenza di Servizi istruttoria, il Sindaco del Comune di Manfredonia con nota prot. n. 53100 del 23.12.2009 ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del Divo n. 267/2000, per la variante al Programma Integrato prot. n. 1122/208, di cui al precedente Accordo di Programma sottoscritto tra la Regione Puglia ed il Comune di Manfredonia in data 15/12/1999 ed approvato con D.P.G.R. n. 140 del 30.03.2000.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e delle aree d'intervento deve farsi riferimento ai seguenti elaborati:

ELABORATO RT - datato 19/10/2009 "Relazione Illustrativa Integrativa";

ELABORATO RT - datato 06/11/2009 "Relazione Integrativa di Adeguamento alle prescrizioni di cui al Verbale n° 2 della Conferenza di Servizi- Proposta Migliorativa e Quantificazione Dei Benefici";

ELABORATO 1 - datato 20/11/2009 " Planimetria del Programma conforme a quella allegata alla Convenzione Urbanistica";

ELABORATO 2 - datato 20/11/2009 "Planimetria dello stato di attuazione del Programma conforme alle modifiche approvate in precedenza";

ELABORATO 3 - datato 20/11/2009 "Planimetria Di Variante-Adeguata Alle Prescrizioni di cui alla Delibera di G.C. n°391 Del 29/07/2009 ed ai Verbali n° 1, n° 2 e n° 3 della Conferenza di Servizi".

Tutto ciò premesso, con riferimento alle disposizioni della legge statale n. 136/99 si ritiene necessario prioritariamente evidenziare quanto segue:

- Il soggetto proponente l'intervento in questione, -società "Città 2000 s.c. a r.l. " ha richiesto al competente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative la variante di destinazione del volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto - in edilizia residenziale di cui parte convenzionata.

- Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative, riscontrando la suindicata richiesta con nota n° 0008718-52.03.01 del 08/10/2008 ha espresso il proprio nulla osta alle modifiche proposte.

- l'art. 12, co. 1, L. 30.4.1999 n. 136, prevede l'ammissibilità delle varianti ai programmi di cui all'art. 18 della L. 203/91, già ammessi ai finanziamenti e per i quali sia stata sottoscritta l'apposita Convenzione, purché vengano confermati l'entità del finanziamento pubblico ed il numero complessivo degli alloggi cui il finanziamento è relazionato;

Precisato quanto innanzi in merito agli aspetti amministrativi, dall'esame degli atti, trasmessi con nota Comunale 21/09/2009 prot. 37662/09, così come integrati e/o modificati con note Comunali 20/10/2009, prot. 43853, 06/11/2009, prot. 47657 e 30/11/2009, si rappresenta quanto riportato qui di seguito.

**CONTENUTO E STATO DI ATTUAZIONE PROGRAMMA APPROVATO:**

Per una più chiara e completa illustrazione si ritiene utile elencare di seguito innanzitutto i contenuti del Programma approvato nonché lo stato di attuazione del medesimo:

Il Programma si sviluppa su un area di complessivi 109.833mq e prevede una volumetria totale di 135.620 mc di cui 100.620mc di edilizia residenziale e 35.000mc di edilizia non residenziale (direzionale e commerciale) con un carico insediativo previsto in n° 1.356 abitanti;

Gli alloggi complessivi previsti sono 292 di cui 66 di edilizia sovvenzionata, 20 di edilizia Convenzionata, 50 di edilizia agevolata e 156 di edilizia libera;

La superficie lorda di piano delle volumetrie a servizi (35.000mc di cui 23.000mc commerciale e 12.000mc direzionale) è pari a totali 8.000 mq circa;

Le aree destinate a "standard urbanistici" risultano pari a mq 51.550 di cui:

“Verde Attrezzature e Sport” mq 26.690 pari a 19,68 mq/ab maggiore del valore di 9 mq/ab di cui all’art. 3 del D.M. 1.444/68;

Istruzione mq 9.930 pari a 7,32 mq/ab maggiore del valore di 4,5 mq/ab di cui all’art. 3 del D.M. 1444/68; “Servizi Attrezzature Distribuzione e Commercio” mq 8.080 pari a 5,96 mq/ab maggiore del valore di 2 mq/ab di cui all’art. 3 del D.M. 1444/68

“Parcheggi” mq 6.850 pari a 5,05 mq/ab maggiore del valore di 2,5 mq/ab di cui all’art 3 del D.M. 1444/68. Detta dotazione 6.850mq soddisfa anche la condizione di cui all’alt. 5 del D.M 1444/68 essendo maggiore della somma tra dotazione minima di parcheggi connessa alle residenze (2,5mq/ab x 1.006 = 2.515mq) e la metà dell’80% della superficie lorda di piano delle volumetrie a servizi (8.000mqx0,80x0,50 = mq 1.600) somma pari a 4.115mq pari alla quantità minima prevista per legge ed inferiore alla quantità reperita pari a 6.850mq..

Nel Programma è inclusa altresì un area di mq 2.064 da destinare alle volumetrie di competenza delle aree rientranti nell’ex comparto CB2 (estese mq 14.647) non ricomprese nel Programma (volumetria pari a mc 9.852 circa di cui 7.389 mc per servizi e 2.463 mc residenziali);

Il Programma è quasi interamente attuato: infatti ad oggi risultano non completati il lotto “DC+RC” pur essendo stato rilasciato il relativo permesso di costruire ed avviati i lavori; per il solo lotto “S1” i lavori non sono invece nemmeno iniziati nonché alcune opere di urbanizzazione secondaria (impianto sportivo, impianto irrigazione verde pubblico, piantumazioni ecc.);

L’attuazione del lotto “ S1” risulta impedita dalla sopravvenuta apposizione sulla relativa area, di un vincolo idrogeologico da parte dall’ Autorità di Bacino della Puglia;

Anche l’attuazione della volumetria del Programma a destinazione commerciale-direzionale (pari a complessivi 35.000mc), risulta ostacolata dalla difficile commerciabilità dei relativi immobili, in particolare, dei detti 35.000mc (di cui 23.000 di commerciale e 12.000 di direzionale), risultano tuttora, realizzati ultimati e resi agibili solo mc 7.471,45 (il Supermercato Eurospin), con una volumetria residua assentita ma non ancora realizzata di mc 27.528,55 (35.000 - 7.471,45);

La realizzazione dei 20 alloggi di edilizia convenzionata è attualmente in corso;

Tutte le restanti volumetrie residenziali del Programma risultano invece ormai ultimate rese agibili ed in gran parte già abitate;

Ultimate e ormai in esercizio risultano anche tutte le urbanizzazioni primarie e gli allacciamenti a rete.

#### ILLUSTRAZIONE VARIANTE:

Con espresso riferimento alla allegata “Planimetria della lottizzazione in Variante adeguata alle prescrizioni della Delibera di G.C. n° 391/2009\_”Elaborato 2”, la proposta di variante di cui trattasi prevede:

a) il cambio di destinazione d’uso da commerciale/direzionale a residenziale di complessivi 21.487,25 mc e segnatamente:

- la trasformazione in edilizia residenziale libera dell’intera volumetria (6.132,36 mc) del lotto individuato con “S1” attualmente avente destinazione commerciale/direzionale. Attraverso il detto cambio si realizzerebbero ulteriori 20 alloggi con la precisazione però che la loro esecuzione resterebbe comunque subordinata alla preventiva rimozione del vincolo idrogeologico di cui si è detto al precedente punto 7;
- la trasformazione in edilizia residenziale libera della ulteriore volumetria (12.149,16 mc) a destinazione direzionale e commerciale posta ai piani sovrastanti il piano terra del lotto “DC+RC” . Attraverso detto cambio si realizzerebbero ulteriori 44 alloggi di edilizia libera;
- la trasformazione in edilizia residenziale convenzionata della destinazione d’uso degli ulteriori residui 3.205,73 mc di volumetria commerciale del Programma costituenti il lotto “EC”. Attraverso detto cambio si realizzerebbero ulteriori 10 alloggi di edilizia convenzionata;

b) la modifica della destinazione urbanistica di alcune aree a standard del Programma. In proposito si ritiene utile sottolineare che solo una di queste modifiche è connessa e conseguente alla variante di destinazione d'uso richiesta dal soggetto attuatore e segnatamente quella relativa alla collocazione del lotto "EC" su un'area attualmente destinata a "Servizi e Attrezzature", mentre le altre modifiche di destinazione urbanistica, sono tutte connesse all'interesse esclusivo dell'Amministrazione Comunale, per le motivazioni dalla medesima esposte nelle premesse della ridetta delibera di G.C. n. 391 del 29/07/2009. Più in dettaglio risultano connesse all'interesse esclusivo dell'Amministrazione Comunale le seguenti varianti:

- la variazione di destinazione urbanistica dell'area posta lungo via Cavolecchia attualmente per istruzione ma che l'Amministrazione intende invece destinare a Uffici Comunali e a Parco Urbano Attrezzato con annesso Impianto Sportivo;
- l'ampliamento e la regolarizzazione dell'area destinata ad accogliere le volumetrie di pertinenza dei proprietari delle residue aree facenti parte dell'ex compatto CB2, al fine di dirimere il contenzioso presentato al TAR Puglia da uno dei proprietari;
- la destinazione ad istruzione delle residue aree limitrofe al lotto "EC" attualmente destinate a "Servizi e Attrezzature" al fine di renderla uguale alla destinazione urbanistica della confinante area ad istruzione della c.d. lottizzazione "Algesiro".

La volumetria complessiva del Programma resta di 135.620 mc ma, per effetto del cambio di destinazione di cui al punto 1, la volumetria residenziale sale a 122.107 mc e la volumetria non residenziale scende a 13.513 mc questi ultimi tutti a commerciale e con superficie lorda di piano pari a mq 3.100 circa (di cui mq 1380 già realizzati e costituiti dal supermercato "Eurospin" e mq 1.720 circa in corso di realizzazione e costituenti il piano terra del lotto "DC+RC").

Il numero complessivo degli alloggi diventa 366 con un incremento di n° 74 alloggi di cui n° 64 liberi e n° 10 di edilizia convenzionata.

Dei n°74 nuovi alloggi n° 4 alloggi saranno vincolati alle specifiche finalità di cui all'art. 18 della legge 203/91 con vincolo trascritto della durata di anni 12 e n°1 alloggio sarà vincolato alla locazione a canone sociale stabilito dal Comune per la durata di 12 anni.

Dei 64 alloggi di libera n° 20 ricadono nel lotto "51" mentre i restanti n° 44 ricadono nel blocco di fabbricati denominato lotto "DC+RC"

#### VERIFICA STANDARD ART. 3) e 5) D.M. 1444/68

Per effetto della variante proposta dal soggetto attuatore, la superficie complessiva delle aree a standard, si riduce di complessivi mq 1291 di cui mq 754 destinati al nuovo lotto di edilizia convenzionata denominato "EC", mq 163 all'ampliamento dell'area dei volumi ex CB2 e mq 374 a viabilità pubblica.

Più precisamente questa variazione di destinazione urbanistica interessa l'area a "Servizi e Attrezzature" estesa 1.376 mq (di cui 370 occupata da condotta) nonché la contigua area a "Distribuzione e Commercio" estesa 768mq. Le stesse vengono destinate per mq 754 al lotto "EC", per mq 163 ad ampliamento del lotto volumi ex CB2, per mq 374 a viabilità pubblica e i residui mq 483 a istruzione.

Conseguentemente le aree complessive del Programma destinate a standard scendono dai mq 51.550 del progetto approvato ai mq 50.259 del progetto di variante.

Nel dettaglio le aree a standard del progetto di variante risultano essere le seguenti:

Istruzione mq 9.930 + 483= mq 10.413, (si precisa che nella planimetria allegata per l'area di 9.930 mq è già indicata la nuova destinazione richiesta dal Comune);

Verde Pubblico e Sport = mq 26.690;

Servizi Attrezzature, Distribuzione e Commercio = (mq 8.080 -(483+754+163))= mq 6.680; Parcheggi = 6.850 mq

Le dette superfici ancorché ridotte di 1.291 mq garantiscono oltre che la dotazione minima di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/68 anche quella più gravosa prevista dallo strumento urbanistico vigente. Dette dotazioni minime risultano soddisfatte sia che le si valuti in rapporto alla nuova configurazione ed al nuovo carico insediabile del Programma sia che a quest'ultimo si aggiunga anche quello indotto dai volumi di competenza delle residue aree "CB2" aventi una volumetria complessivi di mc 9.852 circa di cui mc 2.463 residenziali e mc 7.389 a servizi, quest'ultimi con superficie lorda di piano pari a 2.240 mq circa;

Infatti il fabbisogno minimo di standard risulterebbe il seguente:

Volumetria residenziale totale (Programma + ex CB2) =  $(122.107\text{mc} + 2.463\text{mc}) = \text{mc}124.570$ ; Abitanti (Programma + ex CB2) =  $(124.570\text{mc}/100\text{mc} = \text{n}^{\circ}1.246 \text{ ab.};$

Superficie Lorda di Piano Commerciale e Direzionale (Programma + ex CB") =(Eurospin + P.T. lotto DC+RC + ex CB2)=  $(\text{mq}1.380+\text{mq}1.720 +\text{mq}2.240) = \text{mq} 5.340$ ;

Standard da PRG 24 mq/ab. =  $\text{ab.}1.246 \times 24\text{mq} = \text{mq} 29.904$ ;

Recupero Standard pregressi comparti CB8 e CB2 =  $\text{mq} 13.046$ ;

Ulteriori Standard connessi agli insediamenti Commerciali e Direzionali =  $0,80 \times 5.340 \text{ mq} = \text{mq} 4.272$  di cui almeno mq 2.136 a parcheggi.

Riepilogando il fabbisogno totale minimo di standard ammonterebbe a mq  $(29.904 + 13.046 + 4.272) = \text{mq} 47.222$  e quindi comunque inferiore alla dotazione prevista dal progetto di variante pari a 50.259 mq.

#### RAPPORTO TRA BENEFICI PUBBLICI E PRIVATI:

Come riportato nella proposta in atti, modificata ad esito della citata Conferenza di Servizi, vengono analizzati i benefici pubblici e privati. Nello specifico:

Il beneficio per l'Attuatore è rappresentato :

- dal maggior margine conseguibile dalla vendita di alloggi rispetto a quello conseguibile dalla vendita di uffici e negozi;
- dalla più rapida commerciabilità degli immobili;

I criteri utilizzati per il calcolo dei benefici privati e pubblici sono esposti di seguito e riepilogati nell'allegato Prospetto "1".

Nel Prospetto "1" è riportato il calcolo più preciso del beneficio privato nonché il calcolo del beneficio pubblico totale, quest'ultimo valutato considerando anche i benefici prima non quantificati.

#### 1) Calcolo di maggior dettaglio del beneficio per il soggetto attuatore:

Secondo il progetto approvato la superficie vendibile degli uffici è pari a 4000 mq circa e quella dei negozi a 4.900mq circa.

Invece secondo il progetto di variante la superficie vendibile dei nuovi 74 alloggi è pari a complessivi 7.200mq circa e quella dei negozi a 1.720mq circa.

La superficie degli alloggi è riferibile per 972mq ai 10 alloggi di convenzionata di cui 5 con vincolo di locazione e per 6.228mq ai 64 alloggi vendibili a prezzo libero.

I prezzi di vendita utilizzati per calcolare i ricavi, sono stati desunti da una visura effettuata il 16/10/2009 sulla "banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" che per il Comune di Manfredonia e per la zona in cui ricade l'intervento risultano i seguenti:

Abitazioni

Civili: min. 1.450a/mq max. 2.150a/mq;

Negozi: min. 1.800a/mq max. 2.550a/mq;

Uffici: min. 1.450a/mq max. 2.150a/mq;

Il prezzo di vendita dell'edilizia convenzionata è invece quello stabilito nella convenzione in essere tra il Comune e l'Attuatore per l'analogo intervento di edilizia convenzionata del Programma già in fase di

esecuzione, prezzo che aggiornato ad oggi è di circa 1.200 a/mq.

Per tener conto dalla maggiore commerciabilità degli alloggi rispetto agli uffici e negozi, sono stati applicati i prezzi minimi per uffici e negozi e i prezzi massimi per gli alloggi.

Ciò detto, i ricavi potenziali risultano i seguenti:

Ricavi conseguibili secondo progetto attuale:

Ricavi da vendita Uffici = 4.000 mq x a/mq 1450

= a 5.800.000,00;

Ricavi da vendita Negozi = 4.900 mq

x a/mq 1800 =

a 8.820.000,00;

Sommano a 14.620.000,00

Ricavi conseguibili con il progetto di Variante:

Ricavi Alloggi Libera = 6.228 mq

x amq 2.150 = a 13.390.200,00;

Ricavi Alloggi Convenzionata = 972mq

x a/mq 1.200 = a 1.166.400,00;

Ricavi da vendita Negozi = 1.720 mq

x a/mq 1800 = a 3.096.000,00;

Sommano a 17.652.600,00

Quindi l'incremento di ricavo conseguibile è di  $(17.652.600,00 - 14.620.000,00) = a 3.032.600,00$ ,. Da cui però vanno detratti:

- l'onere di esecuzione dell'opera pubblica accollata al soggetto attuatore a 1.080.000,00;
- il maggior costo di costruzione delle opere previste dalla variante rispetto a quelle del progetto approvato. Infatti il costo a mq di costruzione di un alloggio è superiore di quello di un ufficio o di un negozio, di non meno di 70,00 a/mq. Il maggior costo di costruzione della variante è quindi pari a  $7.200mq \times 90,00a/mq = a 648.000'00$ .

Per cui il beneficio totale netto per l'attuatore è valutabile in  $a 1.304.600,00 = (3.032.600,00 - 1.080.000,00 - 648.000,00)$ .

2) Calcolo di maggior dettaglio del beneficio pubblico:

Il primo beneficio pubblico è il valore dell'opera pubblica a 1.080.000,00.

Il secondo è il valore dell'immissione sul mercato di ulteriori 10 alloggi di edilizia convenzionata. In termini economici questo beneficio, per ciascun alloggio, è rappresentato dall'economia conseguibile da parte dell'acquirente sul prezzo di acquisto del medesimo alloggio, rispetto al prezzo che avrebbe pagato se fosse oggetto di libera vendita. Quindi risultando il prezzo della convenzionata di a/mq 1.200,00 e quello dell'edilizia libera di a/mq 2.150,00 l'economia è di 950,00a/mq. Per cui il beneficio per i 10 alloggi di convenzionata è pari a  $972mq \times a/mq 950,00 = a 923.590,00$ .

Il terzo beneficio pubblico è rappresentato dal vincolo di locazione posto su 5 alloggi. Tale beneficio può valutarsi pari a a 20.658,28 per ciascun alloggio vincolato. Tale valore infatti è quello riconosciuto dal Ministero all'attuatore per ogni alloggio di edilizia agevolata del Programma sul quale il medesimo attuatore si è impegnato a porre il vincolo locativo per le finalità di cui all'art.18 della legge n° 203/1999. Come dire che il vincolo di locazione apposto volontariamente vale quanto il contributo dato dal Ministero per apporlo. Per cui il beneficio pubblico per il vincolo di locazione sui 5 alloggi è valutabile pari a:  $5 \times a 20.658,28 = a 103.291,00$ .

Il beneficio pubblico complessivo risulta quindi di  $(1.080.000,00 + 923.590,00 + 103.291,00) = 2.106.881,00$ .

### 3) proposta migliorativa :

Da quanto innanzi emerge che i benefici pubblici conseguibili dalla variante sono prevalenti rispetto a quelli conseguibili dall'Attuatore.

Pur tuttavia, quest'ultimo, accogliendo la richiesta regionale in tal senso avanzata nel corso della 2° seduta della Conferenza di Servizi, al fine di rafforzare ulteriormente il beneficio pubblico conseguibile con la variante di cui trattasi, propone che dei 74 nuovi alloggi realizzabili con la variante, quelli di edilizia convenzionata aumentino da 10 a 14 di cui 4 anziché 5 da vincolarsi alla locazione per 12 anni.

Più precisamente ai 10 alloggi costituenti l'intero lotto EC, vengono aggiunti n° 4 dei complessivi 20 alloggi costituenti il lotto S1..

Dei 10 alloggi del lotto EC, n°4 verrebbero vincolati alla locazione per 12 anni per le specifiche finalità di cui all'art.18 della legge 203/91 e quindi messi nella disponibilità del Prefetto per essere assegnati in locazione ai dipendenti dello Stato con priorità per quelli impiegati nella lotta alla criminalità organizzata. Nell'allegato Prospetto "2" viene riportato il calcolo dei benefici pubblici e privati relativi alla proposta migliorativa qui avanzata e che risultano i seguenti:

Beneficio privato complessivo a 890.726,80;

Beneficio pubblico complessivo a 2.500.233,12;

Beneficio totale a 3.390.959,92

### 4) Conclusioni

Dai calcoli sopra riportati emerge che il complessivo beneficio pubblico conseguibile è ampiamente prevalente rispetto a quello del privato risultando il primo pari a circa il 74% del totale e il secondo pari a circa il 26%.

Ancora, va rilevato che con la presente variante si consegue, oltre all'interesse pubblico connaturato con le finalità dell'art. 18 della Legge n° 203/91 e con le ulteriori opere pubbliche da realizzarsi a cura ed onere dell'Attuatore, anche il definitivo assetto dell'area e della volumetria prevista, la sua riorganizzazione nelle destinazioni previste e di conseguenza il definitivo dimensionamento ed individuazione degli standards del Programma.

In definitiva con la variante di cui trattasi la volumetria complessiva del Programma resta di 135.620 mc ma, per effetto del cambio di destinazione, la volumetria residenziale sale a 122.107 mc e la volumetria non residenziale scende a 13.513 mc quest'ultima tutta a destinazione commerciale e con superficie lorda di piano pari a mq 3.100 circa (di cui mq 1380 già realizzati e costituiti dal supermercato "Eurospin" e mq 1.720 circa in corso di realizzazione e costituenti il piano terra del lotto "DC+RC").

Il numero complessivo degli alloggi del Programma diventa 366 con un incremento di n° 74 alloggi di cui n° 60 liberi e n° 14 di edilizia convenzionata.

Dei n° 74 nuovi alloggi n° 4 alloggi saranno vincolati alle specifiche finalità di cui all'art. 18 della legge 203/91 con vincolo trascritto della durata di anni 12.

Dei 64 alloggi di libera n° 20 ricadono nel lotto "51" mentre i restanti n° 44 ricadono nel blocco di fabbricati denominato lotto "DC+RC".

Per effetto della variante proposta dall'attuatore, la superficie complessiva delle aree a standard, si riduce di complessivi mq 1291 di cui mq 754 destinati al nuovo lotto di edilizia convenzionata denominato "EC".

Conseguentemente le aree complessive del Programma destinate a standard scendono dai mq 51.550 del progetto approvato ai mq 50.259 del progetto di variante.

Dal punto di vista urbanistico quanto innanzi comporta una modifica alle previsioni del Piano Integrato originario consistenti nel cambio di destinazione d'uso di una parte dei volumi non residenziali che vengono, nei termini sopra esposti, trasformati in volumi residenziali; il tutto comunque nei limiti

volumetrici complessivi autorizzati con l'Accordo di Programma sottoscritto in data 15.12.1999.

La stessa variante, di carattere interno alle aree del P.I. originario, per quanto detto innanzi e risultante dagli elaborati in atti, risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico in quanto rispettosa dei canoni ordinari in materia urbanistica e ciò con particolare riferimento alla dotazione di aree pubbliche e servizi, alla previsione di nuove residenze ed al complessivo disegno urbanistico adeguato alle esigenze connesse al nuovo carico insediativo, non rilevante nella economia generale del P.R.G.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- all'interno dell'area di intervento dovrà essere prevista la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, ex D.M. n. 1444/68, nelle quantità previste negli elaborati progettuali. La realizzazione di tali servizi dovrà essere assicurata dal soggetto attuatore contestualmente al programma edilizio;
- la superficie riservata agli spazi di sosta e parcheggio privato, dovrà essere tale da garantire il rapporto minimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fissato dalla legge n. 122/89 e s.m.;
- Il soggetto attuatore, contestualmente all'intervento, dovrà garantire la realizzazione e/o adeguamento della viabilità di accesso all'area così come previsto negli atti progettuali, e inoltre, dovrà provvedere alla esecuzione di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

Gli effetti di natura urbanistica conseguenti alla conclusione del presente Accordo di Programma, nonché le specifiche finalità del precitato art. 18 e gli obblighi di esecuzione dell'opera pubblica da porsi a carico dell'Attuatore, costituiranno oggetto di apposita e specifica Convenzione, aggiuntiva ed integrativa di quelle sottoscritte, tra il proponente ed il Comune di Manfredonia nel quale verranno puntualmente definite le rispettive obbligazioni che dovranno essenzialmente e principalmente riguardare:

- a) quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di piani attuativi convenzionati;
- b) l'obbligo del proponente alla realizzazione del collegamenti ai servizi a rete ed alla viabilità esterni all'area oggetto del programma proposto;
- c) la definizione delle opportune garanzie perché la realizzazione delle diverse parti del programma medesimo rispetti un'adeguata programmazione temporale con particolare riferimento al rapporto tra urbanizzazioni ed edificazione, nonché tra le diverse tipologie di edificazione;
- d) il divieto di trasferire ad altro soggetto gli oneri relativi alla realizzazione del programma escludendo, specificatamente, la possibilità di alienazione delle aree oggetto del programma stesso prima della loro edificazione.

Lo schema di Convenzione di cui sopra dovrà essere espressamente richiamato ed approvato nella delibera di C.C. di ratifica dell'Accordo di Programma.

In relazione a quanto innanzi prospettato si può quindi accogliere sotto il profilo amministrativo la richiesta di Accordo di Programma finalizzato alla variante di destinazione d'uso di complessivi 21.487,25mc di volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto - in edilizia residenziale da realizzare nel Comune di Manfredonia nell'ambito di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata per il quale in data 15.12.1999 è stato già sottoscritto il relativo Accordo di Programma tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Manfredonia.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si propone alla Giunta Regionale, in attuazione dell'art. 18 della legge n. 203/91 e dell'art. 11 della legge n. 136/99, di autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione del prescritto Accordo di Programma finalizzato alla variante di destinazione d'uso di complessivi 21.487,25mc del volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto - in edilizia residenziale da realizzare nel Comune di Manfredonia nell'ambito di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata per il quale in data 30.12.1999 è stato già sottoscritto il relativo Accordo di

Programma tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Lecce.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Il presente provvedimento fa salvi eventuali ulteriori vincoli territoriali insistenti sulle aree in questione, ivi inclusi quelli del Piano di Bacino della Puglia -Stralcio Assetto Idrogeologico- approvato dal Comitato Istituzionale nel novembre 2005, per i quali, ove sussistenti, vanno richiesti i prescritti pareri e/o nulla osta ai sensi di legge.

Si dà atto, inoltre, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Si dà atto, infine, che le aree interessate dall'intervento aree non risultano ricomprese in Siti d'Importanza Comunitaria né in Zone di Protezione Speciale ex Decreto del Ministero dell'Ambiente del 3.4.2000 e per le stesse non sono applicabili le disposizioni ex D.P.R. n. 357/97 e s.m. ed i..

L'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore normale "E" laddove non è dichiarabile, secondo la classificazione operata dal PUTT/Paesaggio con riferimento ai valori paesistici, un significativo valore paesaggistico del sito oggetto d'intervento. In relazione alla localizzazione in ambito "E" l'intervento non è soggetto a preventivo parere paesaggistico ai sensi del combinato degli artt. 2.01 punto 2 e 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T..

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. e) DELLA L.R. 7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR. N. 28/01"

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore all'Assetto del Territorio sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

ADOTTA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P. del Dirigente d'Ufficio e del Dirigente di Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni, con le condizioni e nei termini di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 203/91, per la variante di destinazione d'uso di complessivi 21.487,25mc del volume di edilizia non residenziale - non ancora realizzato nel programma integrato in oggetto - in edilizia residenziale da realizzare nel Comune di Manfredonia nell'ambito di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella

lotta alla criminalità organizzata per il quale in data 15.12.1999 è stato già sottoscritto il relativo Accordo di Programma tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Manfredonia;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Dott. Romano Donno Avv. Loredana Capone