

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 marzo 2016, n. 316

L. n. 493/93-art.11-Delibere di G. R. n. 894/94 e di C. R. n. 306/98. Delibera di G. R. n. 1484/2000 – Comune di Gioia del Colle - Presa d’atto della contrazione del programma P.R.U. – “Area ricadente ad ovest dell’ex S. S. n. 100 a nord di via De Nicola, ad est di via Einaudi e a sud dell’anello esagonale della zona 167”.

L’Assessore alla Pianificazione Territoriale Arch. Anna Maria Curcuruto sulla base dell’istruttoria espletata dal Dirigente ad Interim del Servizio Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa e confermata dal Dirigente della Sezione Politiche Abitative, di seguito esplicitata, riferisce:

Con delibere n. 894/94 e n. 306/98, il Consiglio Regionale ha promosso e disciplinato la realizzazione di P. R. U., dettando tra l’altro, le norme ed i criteri di attuazione, secondo quanto previsto dalla L. n. 493/93, art. 11. Con delibera di G. R. n. 1484 del 30-10-00, il P.R.U. presentato dal Comune di Gioia del Colle 6 stato ritenuto ammissibile, così come riportato tra l’altro nel medesimo atto.

In data 25-11-2005 veniva sottoscritto dal Presidente della G. R. e dal Sindaco del Comune di Gioia del Colle l’Accordo di Programma, che prevedeva gli interventi di seguito riportati:

INTERVENTI PRIVATI :

1 - (ATI Debar Costruzioni SpA - Imp. Ing. De Bartolomeo)	
- edilizia residenziale convenzionata	€ 2.813.528,07
- edilizia commerciale (negozi, uffici)	€ 2.065.827,60
totale	€ 4.879.355,68

2 - (Impresa Debar Costruzioni SpA)	
- edilizia residenziale convenzionata con attività commerciale al P.T.	€ 4.008.531,87

INTERVENTI PUBBLICI:

3 - (ATI Debar Costruzioni SpA - Imp. Ing. De Bartolomeo)	
- urbanizzazioni primarie	€ 552.518,08
- verde attrezzato -campi da gioco	€ 394.691,55
- Edif. da destinare a Centro Anziani	€ 1.213.673,72
totale	€ 2.160.883,34*

* di cui € 2.086.150,18 a scomputo dei suoli e € 74.733,17 a scomputo degli oneri concessori.

4 - (Impresa Debar Costruzioni SpA)	
- Parcheggio pubblico Lotto T2	€ 123.949,66
urbanizzazioni primarie	€ 1.417.562,59
totale	€ 1.541.512,25*

*di cui € 1.457.647,96 a scomputo dei suoli e € 83.875,21 a scomputo degli oneri concessori.

5 - FINANZIAMENTO REGIONALE

- Regione Puglia- L.493/93 per espropri	€ 372.509,10
---	--------------

6 - CONTRIBUTO COMUNALE

- Comune di Gioia del Colle per espropri	€ 35.517,99
--	-------------

7 - ONERI DI CONCESSIONE PRIVATI:

- ATI- Debar Costruzioni SpA	
- Imp. Ing. De Bartolomeo	€ 43.748,74
-Impresa Debar Costruzioni SpA	€ 46.099,43
TOTALE COMPLESSIVO (1+2+3+4+5+6+7)	€ 13.088.158,38

A seguito di sottoscrizione del succitato Accordo di Programma, sul B. U. R. P. n. 38 del 23-03-2006 veniva pubblicato decreto del Presidente della G. R. n. 240 del 13-03-2006.

Con nota n. 27/140 del 04-01-2011 il Comune di Gioia del Colle trasmetteva deliberazione di C. C. n. 80 del 1312-2010, con la quale proponeva il ridimensionamento del Programma originario dei P.R.U. di Gioia del Colle per le problematiche inerenti il costo della procedura espropriativa.

Nella stessa deliberazione veniva riportato, tra l'altro, l'ammontare iniziale del costo delle procedure espropriative e il relativo piano finanziario a seguito di approvazione, con determina comunale n. 97/07, del piano particellare di esproprio che di seguito si riporta:

COSTO PROCEDURA ESPROPRIATIVA

-Indennità di espropri	€ 574.917,41
-Immobili e accessori	€ 147.344,50
-Spese catastali, frazionamenti	€ 40.000,00
tot.	€ 762.261,91

PIANO FINANZIARIO:

- Regione Puglia - L. n. 493/93 per espropri	€ 372.509,11
- ATI -Debar Costr. SpA- Imp. Ing. De Bartolomeo	€ 43.748,74
Impresa Debar Costr. SpA	€ 46.099,43
- Comune di Gioia del Colle per espropri	€ 35.517,99
Sogg. attuazione int. "D" +Negozzi a P. T.	
degli edifici residenziali	€ 264.386,64
tot.	€ 762.261,91

Nella medesima deliberazione, l'Amministrazione comunale faceva presente che a seguito di sentenze n. 348 e n. 349 del 2007 della Corte Costituzionale era stato reintrodotta il concetto che l'indennità espropriativa deve essere pari al valore venale del bene, per cui il precitato piano economico predisposto dal Comune, nell'ipotesi di attuare per intero il programma originario, aveva registrato un incremento esponenziale dei costi delle procedure espropriative, che passavano da € 762.261,91 ad € 1.632.416,42, con un incremento di € 870.154,51.

Il Comune, dovendo contenere la spesa nella dotazione originaria che è rappresentata dal finanziamento regionale, dalle somme versate a conguaglio dalle imprese attuatrici del P.R.U. e dalla compartecipazione del Comune, proponeva di ridimensionare il programma attuativo per limitare gli espropri.

Tale ridimensionamento, secondo quanto riportato dal Comune, aveva lo scopo di:

- limitare il più possibile il disavanzo tra costo della procedura espropriativa e disponibilità finanziaria;
- tenere fuori i lotti interessati da procedure giudiziarie allo scopo di non pregiudicare l'attuazione di tutto il P.R.U.,
- realizzare le opere di urbanizzazione più significative previste nel P.R.U. che andassero a riqualificare le zone interessate, considerato che su alcuni lotti interessati sia da edilizia convenzionata che da edilizia commerciale vi sono ricorsi da parte di terzi per i quali non è prevedibile quantificare il costo finale dell'indennità.

La Giunta Regionale con proprio atto n. 645 del 05-04-2011 ha deliberato di accogliere la richiesta del Comune di Gioia dei Colle di ridimensionamento del Piano, consistente nella modifica del programma originario P.R.U. escludendo le seguenti opere:

- assegnazioni dei lotti edificatori di edilizia convenzionata "14-13 e L1";
- il lotto di edilizia commerciale "D";
- l'intervento C1 riguardante il recupero della struttura a rustico per i servizi di via Einaudi; - l'intervento C2 per il quale è stato previsto verde attrezzato attiguo alla predetta struttura; - l'intervento M2 inerente la sistemazione della parte residua del campo sportivo con campetti da gioco;
- la sistemazione delle seguenti vie: via Padre Semeria, via P. Picasso, via Don Sante Milani, via Parr!, via U. La Malfa, via P. Togliatti, compreso l'esagono.
- di prendere atto che il piano economico della procedura espropriativa ridimensionato, riportato nella citata deliberazione di C. C. n. 80/2010, diventava il seguente:

COSTO PROCEDURA ESPROPRIATIVA

- Indennità di espropri con stima immobili	€	365.796,99
- Spese componenti collegi arbitrali	€	60.000,00
- Spese catastali per fraz. e accatastamenti	€	10.000,00
- Spese procedure volture e trascrizioni	€	<u>10.000,00</u>
Totale costo per espropri	€	445.796,99

PIANO FINANZIARIO

- Regione Puglia - L. n. 493/93 per espropri	€	372.50941
- ATI —Debar Costr. SpA- Differenza oneri Concessori		
Conguagliati per Urbanizzazioni Primarie	€	=====
Oneri di urbanizzazione attività Commerciali		
Conguagliati per Urbanizzazioni Primarie	€	=====
- Impresa Debar Costr. SpA		
Conguagliati per Urbanizzazioni Primarie	€	=====
Oneri di urbanizzazione dovuti per attività Commerciali	€	9.062,00
- Comune di Gioia del Colle per espropri	€	35.517,99
Totale risorse economiche certe	€	417.089,10

con un maggiore costo di € 28.707,89, da fronteggiare con fondi comunali.

Con successiva nota n. 12319/2013 il Comune di Gioia del Colle ha trasmesso copia conforme della deliberazione di C. C. n. 18 del 16 aprile 2013 di approvazione di una nuova "contrazione" del programma costruttivo inerente il P.R.U.;

- con ulteriore nota n. 29080 del 29 ottobre 2014 il Comune ha trasmesso Relazione Tecnica giustificativa a firma del R.U.P. e contestualmente ha richiesto la presa d'atto da parte di questa Regione della "contrazione" del programma P.R.U. sulla base delle seguenti motivazioni:
- il piano di esproprio ha determinato i valori medi unitari delle aree costituenti i lotti edificabili, pari a € 42,50/mq;
- il Comune ha avviato l'iter espropriativo relativamente a quota parte di mq 565,00 del lotto edificatorio L2 (superficie complessiva del lotto mq 1.630,00), di proprietà Soranna Luciano, Soranna Paolo e Soranna Francesco con la notifica alle parti del decreto nr. 12 del 09 febbraio 2011 con il quale si determinava in € 32.770,00 l'indennità di esproprio;

successivamente, alla data di constatazione dello stato dei luoghi, i sigg. Soranna, per tramite di proprio tecnico di fiducia hanno mosso osservazioni alla offerta del Comune rivendicando un'offerta di € 189.760,00

con una incidenza per mq di € 335,86;

- l'altra quota del lotto "L2" di mq 1.065,00 da staccarsi da una maggiore area assegnata in precedenza in diritto di superficie all'I.A.C.P., giusta delibera della Giunta Municipale n. 589 del 06 giugno 1981, e da questi occupata solo per metà, non è stata computata nel piano particellare ai fini del costo di esproprio, in quanto non risultava agli atti alcun titolo di trasferimento di quest'ultima, in quanto per l'intera area assegnata all'I.A.C.P. non era stato concluso l'iter espropriativo e gli aventi diritto avevano promosso l'attivazione dell'art.42 bis del T. U. delle espropriazioni. Con nota n.1209 del 14 ottobre 2011 l' U.T.C. ha stimato in € 167,84 il valore unitario venale dell'area desunto da precedenti stime conseguenti a controversie;
- assumendo come valore unitario quello di € 167,84/mq si addiuviene ad un costo di esproprio di € 94.829,60 per l'area di proprietà dei sigg. Soranna e di € 178.749,60 per la parte di area concessa all'ARCA Puglia Centrale (già IACP di Bari), da questi non impegnata, per la quale è in corso di definizione la cessione da parte degli aventi diritto eredi D'Ayala;
- con la probabilità che detta procedura espropriativa si concluda con un esborso di € 277.579,20, a fronte di una disponibilità di € 32.474,81, si avrebbe un maggiore costo di € 245.104,39 che non può essere finanziato dalla Regione Puglia e che pertanto dovrà gravare sul bilancio comunale;
- la disponibilità del lotto L2 è necessaria in quanto il suo valore economico consente la realizzazione delle urbanizzazioni primarie così come da progetti già approvati e dalla previsione dell'ultima variante del PRU di cui sopra, mentre l'indisponibilità del medesimo lotto L2 farebbe sì che l'ammontare delle urbanizzazioni a carico del soggetto attuatore vada a ridursi per un corrispondente importo;
- al fine di non compromettere la realizzazione dell'opera nella sua interezza il Comune di Gioia del Colle nell'ottica di non gravare ulteriori costi sul bilancio comunale e senza snaturare l'obiettivo ultimo di riqualificazione dell'area del PRU propone di escludere la realizzazione delle seguenti opere:
- il raccordo della via Noci alla Via Einaudi, previsto con la realizzazione di un semicerchio, del valore stimato in € 41.642,72, pensato per la canalizzazione del traffico in una sorta di rotatoria che avrebbe inglobato anche la piazzetta allestita in onore di San Pio da Pietrelcina, divenuta meta abitudinaria dei devoti che raggiungono il luogo a piedi e che comporterebbe pericolo per i pedoni che attraversano il predetto tratto stradale;
- il verde attrezzato interno al comparto edilizio già edificato, individuato come lotto B2, del valore stimato in € 70.815,12, che si configura come area di fruizione quasi esclusiva dei soli condomini, nonché proprietari, prospicienti la stessa;
- la sistemazione del tratto di strada già esistente denominato via delle Fiera, identificato quale tratto 16-20-25 per il costo di € 47.191,43;
- il ridimensionamento della rete di captazione delle acque meteoriche, limitando l'intervento alla sola canalizzazione del tratto compreso dalla via Noci alla via P. Nenni.

Il Comune ritiene che con la mancata realizzazione dei predetti interventi non verrebbe sostanzialmente snaturato il programma del PRU e allo stesso tempo non si realizzerebbe ulteriore edilizia residenziale ovvero quella da cedere al soggetto attuatore (lotto L2).

Con l'eliminazione del Lotto 2, in aggiunta alla precedente revoca dei lotti 14- 13 ed L disposta con deliberazione di C.C. n°80/10, non si realizzerebbe il secondo intervento previsto dal PRU, a suo tempo assegnato al singolo soggetto DEBAR COSTRUZIONI Spa.

Allo stesso tempo nell'ottica della unificazione dei due interventi dello stesso PRU, così come stabilito con la citata deliberazione di C.C. n° 80/10, restano a carico della DEBAR COSTRUZIONI Spa, quale soggetto delegato dall'ATI DEBAR COSTRUZIONI Spa - Ing. Nicola DE Bartolomeo ed assegnatario dei lotti edificabili A1, A2, B1 ed 01, le seguenti opere di urbanizzazione:

- nuova strada di piano che collega via Padre Semeria con via Giovanni XXIII (ora via Sandra Pertini) attraverso il campo sportivo di via Della Fiera, tratto stradale 14-17-19-21 per una stima di € 183.465,58 (€ 149.628,64 +€ 33.536,94) (Interventi: costruzione corpo stradale, fogna nera, rete idrica. pubblica illuminazione e pavi-

- mentazioni stradale);
- sistemazione della via della Chiusa per il tratto compreso tra la ex S.S. 100 e la via Einaudi, con la realizzazione di fognatura pluviale di canalizzazione dell'affluente proveniente dall'abitato fino alla condotta, già eseguita, che corre a valle della via Einaudi, per un costo di € 70.000,00;
 - realizzazione di parcheggio alla via del Monte in adiacenza al liceo scientifico "intervento T2" per un costo di € 123.949,66 (intervento già attuato); - allargamento della via Einaudi, per una sezione finale di mt 15,60, completo della realizzazione di un primo tratto (da via Noci alla via P. Nenni) della rete di fogna pluviale, della pubblica illuminazione, della pista ciclabile e dei marciapiedi, oltre alle pavimentazioni stradali necessarie per un costo di € 772.323,63 (€ 641.001,04+€ 45.759,80-4 € 85.562,79);
 - lotto C1 (recupero struttura per servizi) per il solo intervento di bonifica con demolizione del rustico e trasporto a rifiuto della struttura edilizia esistente, per il costo di € 100.000,00;

L'ammontare delle opere di urbanizzazioni di cui sopra ammontano ad un valore di € 1.249.738,86;

In ultimo il Comune propone la modifica del costo della procedura espropriativa e del relativo piano finanziario rispetto a quello precedentemente approvato con la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 80/2010:

Piano Finanziario	
costo procedura espropriativa	
indennità di esproprio intervento	€ 339.739,59
spese per collegio arbitrale	€ 36.000,00
spese catastali per frazionamenti	€ 17.200,00
spese procedura espropriativa, voltura'e trascrizione	<u>€ 15.087,51</u>
sommano	€ 408.027,10
copertura finanziaria della spesa	
finanziamento della Regione Puglia	€ 372.509,11
contributo Comune per espropri	€ 35.512 22
sommano	€ 408.027,10
differenza	€ 0,00

Per quanto innanzi relazionato, il Comune di Gioia del Colle ha chiesto la contrazione del programma costruttivo del P R U nei termini innanzi analiticamente riportati.

Visto quanto approvato dal Comune con deliberazione di C.C. n. 18 del 16-04-2013, si ritiene di poter accogliere la richiesta formulata dal medesimo Comune, consistente nella presa d'atto della "contrazione del programma P.R.U."

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L. R. N. 28/2001 E S. V. E M.

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.

Vista la L. R. n. 7 del 4/2/97, art. 4, comma 4, punto a) l'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, Arch. Anna Ma-

ria Curcuruto;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore, dal Dirigente ad Interim dell' Ufficio Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa e dal Dirigente della Sezione Politiche Abitative;

- a voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- di fare propria e approvare la relazione e la proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale riportata in premessa;
- di accogliere la richiesta formulata dal Comune di Gioia del Colle consistente nella presa d'atto da parte di questa Regione della "contrazione del programma P.R.U." come innanzi analiticamente riportato.
- di pubblicare il presente provvedimento sul B.U.R.P..

Il segretario della Giunta
dott.ssa Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano