



CITTÀ DI ANDRIA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO
21 NOV. 2017
ARRIVO Prot. n. 0098928/11. VL CC.03

Num. Ord. Del Giorno

Li

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: P.E. n° 27/2015 - ditta FUSIELLO Nicola & Lorenzo s.n.c. - Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001. Approvazione dello schema di convenzione,

Fogli aggiunti n. _____

Il Responsabile del Settore
ing. Felice PISCITELLI

L'Assessore all'Urbanistica
arch. Rosangela LAERA

Settore I "Intervento Edilizio Commerciale Sviluppo Economico-SUE-SUAP-Agricoltura

- La proposta è pervenuta il _____
Alla proposta sono allegati i seguenti documenti
- La presente proposta viene trasmessa alla _____ commissione Consiliare Permanente il _____, ai sensi del Vigente Regolamento
- La _____ Commissione Consiliare Permanente il _____ ha espresso parere _____

La deliberazione diviene esecutiva

- a) Decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal _____ al _____
- b) Immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000

1. Sulla proposta di cui innanzi è stata adottata la deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ in data _____ ore _____
2. Assenti: _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CONSEGNA COPIE DELIBERE

All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____

PREMESSO:

-che la ditta FUSIELLO Nicola & Lorenzo s.n.c. P.Iva 00582030722, elettivamente domiciliata ad Andria al Viale Alto Adige n°10, è proprietaria delle aree individuate in Catasto Terreni del Comune di Andria al Foglio 31 particelle 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331 e 3332;

- che in data 10/02/2006 veniva rilasciato P.d.C. n° 16 (P.E. 157/2004) e successivamente in data 17/07/2007 P.d.C. in variante n° 16/A e in data 08/05/2007 proroga n.16/P, per la realizzazione di un complesso edilizio per civili abitazioni e negozi insistenti su un'area tipizzata dal vigente P.R.G., come zona di completamento urbano (B3.4) e comprendente anche i suoli di proprietà della Ditta stessa;

- che, per quanto di spettanza, la suddetta Ditta non ha dato attuazione a quanto previsto nei suddetti titoli edilizi abilitativi;

-che tra le aree oggetto di intervento dei suddetti permessi di costruire erano compresi *"suoli residui gravati da reciproche servitù di passaggio pedonale e carrabile e attraversamento degli impianti tecnologici"* che, rientrando nel lotto fondiario di progetto, avevano già contribuito alla quantificazione della volumetria insediabile;

-che la ditta FUSIELLO Nicola & Lorenzo s.n.c., nella persona del legale rappresentante sig. FUSIELLO Nicola nato a Andria (BT) il 28/05/1940 (di seguito denominata "Soggetto attuatore") ha presentato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in data 03.05.2017, prot. 37427, in sostituzione della precedente istanza del 29.05.2015 n. prot. 46736/2015 – n. pratica 2001/000027/2015) per la realizzazione - sull'area sopraindicata - di un complesso di fabbricati da adibire a civili abitazioni e negozi, tra le vie R. Cotugno, T. D'andria, P. D'Andria e parte di via Fornari;

-che la soluzione progettuale proposta prevede l'uso pubblico dell'area privata (come meglio identificata nelle tavole di progetto);

Preso atto

- che il Soggetto attuatore concede all'Amministrazione la facoltà di realizzare, previa cessione gratuita dell'area e senza alcun altro onere di esproprio, il collegamento viario dalla Via La Specchia con la Via T. D'Andria, utilizzando il prolungamento dell'attuale sede stradale di Via Fornari, con le necessarie procedure di Legge ed in variante al P.R.G.;

- che l'obbligo di cessione gratuita in favore dell'Amministrazione Comunale dell'area oggetto dello schema di convenzione urbanistica allegato alla presente deliberazione costituisce un obbligo funzionale al soddisfacimento di un interesse pubblico (art. 28-bis punto 2 del d.P.R. 380/2001);

- che il soggetto attuatore si obbliga, come per Legge, a versare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costi di costruzione integralmente dovuti e al netto dell'acconto già versato in favore del Comune di Andria pari ad euro 102.968,43 (euro centoduemilanovecentosessantotto/43) con reversale n. 74, data ordine 09/01/2006, quale quota parte della prima rata degli oneri di urbanizzazione relativa al Permesso di costruire n. 16 del 10/02/2006 (P. E. n. 157/2004);

Dato atto inoltre

- che il rilascio del P.C. convenzionato, subordinato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 all'approvazione dello schema di convenzione, è coerente con le previsioni del P.R.G. e delle norme urbanistiche vigenti;

- che è necessario procedere all'approvazione e successiva stipulazione della convenzione urbanistica tra il Comune ed il soggetto attuatore;

Visto il parere favorevole, in linea tecnica espresso dal Dirigente Settore I "Intervento Edilizio Commerciale Sviluppo Economico-SUE-SUAP-Agricoltura, ing. Felice Piscitelli, ai sensi del comma 1 art.49 del Dlgs n.267/2000;

Visto il parere favorevole, in linea contabile ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Dlgs. n. 267/2000;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii;

Visto il Dlgs. n.267/2000 e ss.mm.ii;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- di approvare, ai sensi dell'art. 28 bis del vigente D.P.R. 380/2001, lo schema di convenzione allegato sub a), disciplinante gli oneri ed obblighi assunti dalle Parti;

- di dare atto che le spese di stipula e registrazione della convenzione sono a totale carico del Soggetto attuatore richiedente;

- di dare mandato al Dirigente del Settore I competente di procedere alla sottoscrizione della convenzione con il Soggetto attuatore entro il termine massimo di sei mesi dall'approvazione della presente Deliberazione, pena la decadenza della stessa convenzione.

- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4 comma del D.Lgs. 267/2000.

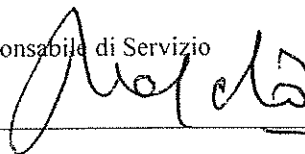
=====

RELAZIONE DELL'UFFICIO

Permesso di costruire convenzionato ex art. 28
del D.P.R. 380/01 e s.m.i. - Si rimanda alle
procedure -

Il Tecnico dei Servizi Amministrativi

Il Responsabile di Servizio



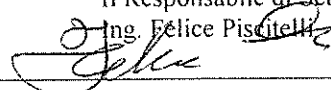
PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE sulla presente proposta
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

FAVOREVOLE

Il, 21/11/2017

Il Responsabile di Settore

Ing. Felice Piscitelli



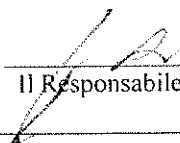
PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

FAVOREVOLE PARCISANDO CHE CON LA
PRESENTE PROPOSTA NON CI SONO ONERI
IMMEDIATI A CARICO DEL COMUNE

Il, 21-11-2017

Il Responsabile di Settore



SCHEMA DI CONVENZIONE
art.28 bis DPR 380/01

L'anno, il giornodel mese di.....presso il Comune di Andria, innanzi a me, Segretario Generale del Comune, sono personalmente comparsi:

Il sig....., nato a, il giorno....., domiciliato per la carica presso il Comune di Andria, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settoredel Comune di Andria, con sede in Andria, alla Piazza Umberto I, codice fiscale....., a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 27, lettera "O", del Regolamento dell'Organizzazione degli Uffici, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 71 del 5 aprile 2002, esecutiva ai sensi di legge;

e

ed il sig. Fusiello Nicola, nato ad Andria (BT) il 28/05/1940 legale rappresentante della FUSIELLO Nicola & Lorenzo s.n.c. P.Iva 00582030722, con sede ad Andria al Viale Alto Adige n°10, titolare del PdC ditta convenzionata e di seguito definita "Soggetto Attuatore"

Premesso che:

-che la ditta FUSIELLO Nicola & Lorenzo s.n.c. P.Iva 00582030722 elettivamente domiciliata ad Andria al Viale Alto Adige n°10, è proprietaria delle aree individuate in Catasto Terreni del Comune di Andria al Foglio 31 particelle 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331 e 3332;

- che in data 10/02/2006 veniva rilasciato P.d.C. n° 16 (P.E. 157/2004) e successivamente in data 17.07.2007 P.d.C. in variante n° 16/A e in data 08.05.2007 proroga n.16/P, per la realizzazione di un complesso edilizio per civili abitazioni e negozi insistenti su un'area tipizzata dal vigente P.R.G., come zona di completamento urbano (B3.4) e comprendente anche i suoli di proprietà della ditta stessa;

-che tra le aree oggetto di intervento dei suddetti permessi di costruire erano compresi "suoli residui gravati da reciproche servitù di passaggio pedonale e carrabile e attraversamento degli impianti tecnologici" ;

-che la ditta FUSIELLO Nicola & Lorenzo s.n.c., nella persona del legale rappresentante sig. FUSIELLO Nicola nato a Andria (BT) il 28/05/1940 (di seguito denominata "Soggetto attuatore") ha presentato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in data 03.05.2017, prot. 37427, in sostituzione della precedente richiesta del 29.05.2015 n. prot. 46736/2015 – n. pratica 2001/000027/2015) per la realizzazione - sull'area sopraindicata - di un complesso di fabbricati da adibire a civili abitazioni e negozi, tra le vie R. Cotugno, T. D'andria, P. D'Andria e parte di via Fornari;

-che la soluzione progettuale proposta prevede l'uso pubblico di un'area privata, come meglio identificata nella tavola di progetto allegata alla presente convenzione, interposta tra Via T. D'Andria e prolungamento Via Fornari;

-che l'Amministrazione ha la facoltà di realizzare, senza alcun onere di esproprio nei confronti del soggetto attuatore, il collegamento viario dalla Via La Specchia con la Via T. D'Andria utilizzando il prolungamento dell'attuale sede stradale di Via Fornari, mediante le opportune e necessarie procedure di Legge, in variante al P.R.G.;

-che le obbligazioni che il soggetto attuatore si assume al fine di poter conseguire il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato devono essere formalizzate, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, in apposita convenzione che resta la fonte di regolamento degli interessi;

-che con D.C.C. N. _____ del _____ è stato approvato lo schema della presente convenzione.

Quanto sopra premesso e confermato, quale parte integrante del presente atto, le parti, come in epigrafe rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. - Oggetto della convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto l'uso pubblico, in favore dell'Amministrazione Comunale, delle aree private, identificate nella planimetria allegata alla presente per formarne parte integrante, e che rivestono pubblico interesse per l'Ente.

L'Amministrazione prende atto che il soggetto attuatore potrà attrezzare, a propria cura e spese, dette aree, assoggettate ad uso pubblico, di viabilità interna al comprensorio di fabbricati oggetto di P.C. Convenzionato, senza alcun onere presente e futuro a carico dell'Amministrazione stessa.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di poter realizzare, senza alcun onere di esproprio in favore del soggetto attuatore e mediante le opportune procedure di legge in variante al P.R.G., il collegamento viario tra la via La Specchia con la via T. D'Andria, utilizzando il prolungamento dell'attuale sede stradale di via Fornari.

Art. 2. Trasferimento delle aree e ritiro del permesso di costruire convenzionato

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere, a titolo gratuito e con oneri e spese a proprio carico ed in favore del Comune di Andria, le suddette aree assoggettate ad uso pubblico, previo frazionamento delle stesse, al fine di consentire all'Ente la realizzazione, mediante le opportune procedure di legge in variante al P.R.G., del collegamento viario tra la via La Specchia e via T. D'Andria utilizzando il prolungamento dell'attuale Via Fornari.

Inoltre, il Soggetto Attuatore si obbliga in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo a dare integrale esecuzione alla presente convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Andria e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

Con il trasferimento delle suddette aree viene trasferito a carico del Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse.

La sottoscrizione della presente convenzione da parte del Soggetto attuatore dovrà avvenire entro il termine massimo di sei mesi dall'approvazione da parte dell'organo consiliare, pena la decadenza della stessa convenzione.

L'Amministrazione Comunale si obbliga al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato entro 60 giorni dalla richiesta avanzata formalmente dal soggetto attuatore, fermo restando tutti gli adempimenti di legge a carico del Soggetto attuatore.

Tutti gli oneri derivanti dall'atto di cessione, quali spese notarili, tasse di registrazione, frazionamenti catastali delle aree oggetto di convenzione e quant'altro occorrente, saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 3. Oneri del Comune e del Soggetto Attuatore

L'Amministrazione prende atto che il soggetto attuatore potrà attrezzare, a propria cura e spese, dette aree di viabilità interna al comprensorio di fabbricati oggetto di P.C. Convenzionato, assoggettate ad uso pubblico, assumendosi ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante l'esecuzione dei lavori.

Restano a totale carico del Soggetto Attuatore tutti i canoni, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica, altri servizi nonché quant'altro necessario per tutte le progettazioni, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, costruzione delle opere realizzate dal medesimo proponente.

Il Comune resta estraneo e non assume alcuna obbligazione per tutti i rapporti del Soggetto Attuatore con i suoi eventuali subappaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il Soggetto Attuatore e i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del Comune.

L'Amministrazione Comunale si obbliga ad acquisire dette aree, cedute gratuitamente dal soggetto attuatore, in caso di previsione da parte dell'Ente, mediante le opportune procedure di legge in variante al P.R.G., del collegamento viario tra la via La Specchia e via T. D'Andria utilizzando il prolungamento dell'attuale Via Fornari.

Art. 4. Oneri di Urbanizzazione primaria, secondaria e contributo relativo al costo di costruzione.

Il soggetto proponente si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo al pagamento in favore del Comune di Andria degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione per la realizzazione dei fabbricati per civile abitazioni detratti gli acconti versati.

Il soggetto attuatore dichiara di aver versato in favore del Comune di Andria presso la Tesoreria Comunale C/C 615222710653, Banca Intesa Banca Commerciale giusto CRO 0000017548319807 all'ordine della ditta Fusiello Nicola & Lorenzo s.n.c. di Andria, la somma di euro 102.968,43 (dico euro centoduemilanovecentosessantotto/43) reversale n. 74, quale quota parte della prima rata degli oneri di urbanizzazione alla Pratica edilizia n. 157/2004, Permesso di costruire n. 16 del 10/02/2006.

Quindi il soggetto attuatore si obbliga, a versare detti oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione integralmente dovuti per Legge, al netto dell'acconto versato come sopra specificato.

Art. 5. Clausola risolutiva e revoca della convenzione.

Senza pregiudizio di ogni diritto, ragione e azione che possa competere al Comune, lo stesso si riserva la facoltà di avvalersi, nei confronti del Soggetto Attuatore, della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 C.C., in caso di inadempimento di una delle seguenti cause:

- 1) fallimento del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa ovvero quando si verificano fatti che comportino una notevole diminuzione della capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale del soggetto attuatore;
- 2) violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, l'opera per usi o finalità diverse da quelle di cui alla presente convenzione;

3) modifica degli elementi che contribuiscono alla destinazione pubblica o ad uso pubblico dell'opera.

La presente convenzione è revocata altresì per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse.

Art. 6. Spese contrattuali

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree a cedere, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Per il Soggetto Attuatore

Il Dirigente del Settore Urbanistica e Gestione del territorio

Il Segretario Generale