



DELIBERAZIONE N. 32 del 27.10.2015

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Attuazione dell'accordo ex art. 11 della L. 241/90 per la realizzazione di un parcheggio pluripiano in via Marconi. ADOZIONE di variante puntuale al PUG programmatico di Monopoli ex art. 12, comma 2 della L.R. 20/2001. APPROVAZIONE del progetto preliminare dell'opera pubblica.

L'anno duemilaquindici addi 27 del mese di ottobre nella Sala Consiliare "I. Perricci" del Palazzo di Città, alle ore 16,00 si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria e in seduta pubblica.

Assume la Presidenza il Rag. Aldo ZAZZERA - Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Christiana ANGLANA il quale dà atto che, con comunicazione del 22.10.2015 prot. n. 54548 è stata stabilita per oggi la seduta del Consiglio Comunale e che la stessa è stata inviata al Sig. Prefetto ed ai Sigg. Consiglieri con l'ordine del giorno da discutere, come risulta dal protocollo e da dichiarazioni in atti rilasciate dai messi comunali.

Si procede, quindi, all'appello nominale dei Sigg. Consiglieri dei quali risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1) Romani Emilio								
2) Leggiero Francesco			15) Colucci Luigi Domenico			20) Suma Michele		
3) Piepoli Giacomo			16) Mastronardi Massimo			21) Napolitano Marilù		
4) Petrosillo Filippo			17) Paulangelo Carmela			22) Comes Paolo		
5) Ramirez Adelaide			18) Iaia Cristian			23) Papiro Angelo		
6) Rotondo Antonio			19) Morga Ilaria			24) Spada Giorgio		
7) Lotesoriere Enrica						25) Sorino Francesco		
8) Zazzera Aldo								
9) Martellotta Giuseppe								
10) Marasciulo Sergio								
11) Alba Domenico								
12) Barletta Pietro								
13) Palmisano Giovanni		1						
14) Pennetti Angela		2						

ed accertato il numero di 23 Consiglieri presenti, il Presidente riconosce legale l'adunanza ed invita il Consiglio a deliberare sull'argomento di cui in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

1. _____
2. _____
3. _____

Comune di MONOPOLI - Albo Pretorio On Line

Punto n. 3: "Attuazione dell'accordo ex articolo 11 della legge 241/90 per la realizzazione di un parcheggio pluripiano in via Marconi. Adozione di variante al P.U.G. programmatico di Monopoli ex articolo 12 comma 2 della legge regionale 20/2001. Approvazione del progetto preliminare dell'opera pubblica".

Il Presidente dà lettura del deliberato che è allegato agli atti dell'amministrazione.

PRESIDENTE

Prego Presidente Piepoli per la lettura del verbale di commissione.

Consigliere PIEPOLI

Anche per questo provvedimento la commissione si è riunita in diverse sedute, ma in quella del 17 il provvedimento è stato sottoposto in votazione avente il seguente esito: Giacomo Piepoli favorevole, Colucci favorevole, Angela Pennetti astenuta, Paolo Comes contrario, Giuseppe Martellotta favorevole, Adelaide Ramirez favorevole, Angelo Papio contrario.

PRESIDENTE

Grazie Presidente Piepoli. Colgo l'occasione a nome di tutti per fare gli auguri di buon lavoro all'ing. D'Onghia per il nuovo incarico dirigenziale.

Ing. D'ONGHIA

Grazie questi sono auguri sentiti. Grazie Presidente. Questo è servito a sdrammatizzare. Questo ulteriore punto anch'esso viene a valle di una transazione e soprattutto riferito ad una delle ultime aree che era rimasta non tipizzata dallo strumento urbanistico, o meglio era stata riconosciuta come area in formazione dal P.U.G. perché era una di quelle aree in cui c'erano dei contenziosi in corso.

Il Consiglio Comunale ricorderà che, non più tardi di un anno fa abbiamo definitivamente approvato una variante generale alla parte programmatica in cui andavamo a ritipizzare tutte le aree che avevano questa stessa natura, rispetto alle quali il TAR ci aveva già censurato ritenendo che l'amministrazione con la destinazione di contesto di in formazione si fosse sottratta al suo obbligo di ritipizzare le aree. Quindi, questa era l'ultima area del territorio comunale che richiedeva una ritipizzazione, anche questa nasce da una iniziale proposta di manifestazione di interesse ad un accordo pubblico privato per una tipizzazione che derivasse da un accordo con la parte. Anche questa nasce da un contenzioso legato ad una precedente destinazione a parco di parte di questa area, quindi, la genesi di questo provvedimento che oggi con la delibera che il Consiglio Comunale vorrà adottare, avvia la procedura di variante urbanistica sulla area, si andrà a sancire, ratificare l'accordo transattivo sottoscritto dall'amministrazione che prevede la realizzazione a monte della ferrovia, nell'area antistante l'ospedale, di un edificio di edilizia residenziale privata, a valle dello stesso di un edificio per la realizzazione di un parcheggio pluripiano dove c'è un numero di 4 piani destinati a parcheggio pubblico fuori terra che verranno realizzati e destinati a questa amministrazione, un livello a piano terra commerciale e due livelli a piano interrato che resteranno nella disponibilità dei privati.

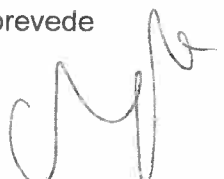
L'elemento di accordo con il privato è la realizzazione di quest'opera pubblica che è il parcheggio interrato di via Marsala. Quindi, i termini dell'accordo sono questi, il progetto è ben noto a tutti, per cui credo che sia opportuno aspettare eventuali richieste di chiarimento o le vostre discussioni.

PRESIDENTE

Prego Consigliere Comes.

Consigliere COMES

Io, Presidente, ho una eccezione preliminare su questa cosa. Ho una eccezione preliminare sulla discussione preliminare dell'ordine del giorno. Segretario, questo punto, a mio parere, introduce di fatto una modifica dell'articolo 3 delle NTA, mentre viene in discussione all'ordine del giorno del comune solo come modifica all'articolo 27 delle NTA. Per questo motivo, secondo me, non può nemmeno essere discusso. Mi riservo di specificare in un prossimo intervento. Anzi glielo dico subito, Segretario, nel parcheggio sono previsti due piani interrati, l'articolo 3 delle NTA prevede



che si possa fare una superficie interrata uguale alla superficie coperta del fabbricato. I due piani dell'interrato di fatto un solo piano corrisponde all'intera superficie coperta, per cui di fatto due piani sia nella parte per quanto riguarda la costruzione che è il parcheggio pubblico, sia tra l'altro nella particella a monte che è la palazzina di edificabilità residenziale che viene concessa ai privati e questo comporta una variazione di fatto dell'articolo 3 delle NTA che non è compreso nell'ordine del giorno.

Per questo motivo questo argomento, secondo me, non può essere discusso. Avrebbe dovuto riportare, invece, correttamente "modifica all'articolo 3 delle NTA e modifica all'articolo 27 delle NTA". In questa maniera non si può nemmeno iniziare la discussione. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Prego dottoressa.

SEGRETARIO GENERALE

Un momento, lei sta sollevando una questione pregiudiziale che determina una impossibilità di discutere l'argomento perché, a suo parere, contempla una modifica.

Consigliere COMES

Io ho già sollevato in commissione questo argomento, l'ingegnere mi ha risposto basandosi su una argomentazione, poi, ingegnere, mi confuterai. L'argomentazione principale dell'ingegnere è stata che il garage, il parcheggio multipiano ha una funzione pubblica. Io contesto questa affermazione per due motivi: il primo è che dato per assodato che è così che solo un piano copre totalmente la superficie coperta del fabbricato e quindi il secondo piano eccede la superficie coperta e secondo, sia nel caso del parcheggio multipiano, sia nel caso della palazzina. Dato come dato di partenza questo, secondo me, non è esatta la sua deduzione, per due motivi: primo, il fatto di averla assentita sulla palazzina residenziale di fatto non ha alcun interesse pubblico; secondo, il parcheggio pluripiano non ha funzione esclusivamente pubblica, è un parcheggio pluripiano con quattro piani, due piani interrati sono privati totalmente, il primo piano è quasi totalmente privato ed usato per come locali commerciali, quindi, la funzione di quell'edificio non può essere assolutamente intesa come solo pubblica e privata, è mista in questo caso. Di fatto, in questa maniera, noi stiamo violando il progetto, che viola l'articolo 3 delle NTA. Infatti, le NTA sono chiarissime in questo: possono dare la superficie coperta, se si va oltre la superficie coperta non è consentito. Se voi volevate farlo, potevate farlo, ma dovevate chiedere la modifica dell'articolo 3 delle NTA. Nella discussione su questo punto avrei detto che state creando un precedente gravissimo, ma questo sarebbe rimandato alla discussione del punto, voi di fatto state creando una variazione dell'articolo 3 e, ingegnere, io voglio che lei mi risponda su questo, che venga messo a verbale, perché mi riservo di fare ulteriori passi a sostegno della mia idea. Vorrei dire un'altra cosa, mi allargo un attimo nella discussione per spiegare il perché di questa mia digressione.

In commissione ci fu detto che noi Consiglieri dovevamo valutare e decidere solo sulla variazione dell'articolo 27 delle NTA, perché la transazione era già stata fatta dalla Giunta e il progetto in questo momento non ci compete. Io rivendico a questo Consiglio Comunale, alla funzione politica, non solo strettamente amministrativa dei Consiglieri Comunali, il diritto e il dovere di valutare nel suo complesso l'opera. Noi non possiamo soffermarci solo a valutare quello che voi volete e che è strettamente in punto di legge e di diritto. Certo, è vero, in punto di diritto, noi dovremmo valutare solo la variazione dell'articolo 27 delle NTA, però noi siamo eletti qui in rappresentanza di un disegno politico-amministrativo che gli elettori ci affidano, quindi dobbiamo valutare nel complesso i provvedimenti, perché non siamo cechi e sordi, sappiamo quello che questa variazione comporta poi come effetto pratico. Quello che vorrei avere io, come Consigliere Comunale, dalla struttura tecnica è un parere che mi aiuti a decidere su questa cosa. Invece, e qui cito un'altra cosa, la lettera fatta dai due dirigenti circa la fattibilità del progetto, nel momento in cui si è soffermata solo alla fattibilità urbanistica da un punto di vista di diritto urbanistico, ha, secondo me, gravemente sottovalutato il problema, ha messo anche i Consiglieri Comunali nella condizione di non essere adeguatamente informati su quello che stavano andando a fare. Questa, secondo me, è una violazione del dovere dei dirigenti di essere, in ragione di quello che è il ruolo che la legge di riforma degli Enti Locali affida ai dirigenti, arbitri e garanti della legalità nei confronti del Consiglio. Infatti, noi politici siamo titolari del potere di indirizzo, ma voi siete titolari del potere di applicazione

degli indirizzi di gestione, questo vi mette nella condizione di essere nei miei confronti garanti della legalità del provvedimento. Questo provvedimento, secondo me, non è legale e voi state venendo meno al vostro dovere.

SEGRETARIO GENERALE

Riassumo molto brevemente quello che ha detto il Consigliere Comes che ha sollevato una questione pregiudiziale, sostenendo che la proposta di delibera, così come impostata non può essere votata perché, a suo parere, contiene dei vizi di legittimità, vizi di legittimità che individuano nella non indicazione dell'articolo 3 delle NTA, come norma anch'essa da variare per effetto di questa proposta. Su questo argomento, ritengo opportuno che si pronunci il responsabile del servizio, per fornire elementi che siano a supporto o meno di quella valutazione appena espressa dal Consigliere Comunale, se la questione è legata alla mancata previsione di una variazione ad una norma del piano, è una questione che ha queste caratteristiche.

PRESIDENTE

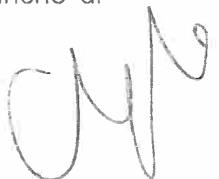
Prego ingegnere.

Ing. D'ONGHIA

Prendo atto dell'osservazione del Consigliere Comes ricordando che su questo tema abbiamo già ampiamente dibattuto nelle varie commissioni che ci sono state, specificando due aspetti, nel senso che, con questa ritipizzazione noi siamo andati ad individuare due aree quella a monte di edilizia residenziale privata, all'interno della quale si applicano, e così non può non essere, tutte le norme del Piano Urbanistico Generale inclusa la norma dell'articolo 3b a cui lei richiama. Quindi, se sul progetto edilizio che si andrà a presentare, perché oggi non siamo vedendo negli elaborati, il progetto edilizio di quell'area è stato, comunque esso stesso subordinato ad un rilascio di permesso di costruire che dovrà rispettare non l'articolo 3bis ma tutti gli articoli delle norme tecniche del P.U.G., quindi, ove quel progetto dovesse avere due o tre o sette piani interrati, i piani interrati eccedenti quello che è il limite di non calcolabilità, passatemi il termine, dell'articolo 3, saranno oggetto di valutazione nell'ambito dell'attribuzione di SUL che oggi, con questa norma, con la modifica del 27p stiamo dando al cittadino. Questo è quanto attiene l'area privata a monte della ferrovia.

Per quanto attiene all'area che diventerà pubblica a valle della ferrovia, lì la variante urbanistica si riferisce alla realizzazione di un'opera pubblica complessiva che ebbi modo di rappresentare in commissione, forse anche con l'ing. Colacicco sulla natura dell'opera pubblica, l'intera opera o la variante si riferisce all'opera pubblica rispetto alla quale non c'è un'applicazione di norme. Nello specifico nell'articolo 3p dell'edilizia privata, nel senso che trattandosi di opera pubblica, l'opera non soggiace a determinate norme, ma si approva così com'è nella sua interezza. Poi se all'interno di quest'opera pubblica, ci sono funzioni tutte pubbliche, funzioni tutte private, funzioni miste, è un altro problema. Noi stiamo parlando dell'opera pubblica complessiva all'interno della quale ci sono delle funzioni miste. La norma, premesso che non è applicabile o non è invocabile alcuna variante all'articolo 3p, né tanto meno lo si vuole e lo si può fare perché quell'articolo 3p ha una origine nella parte strutturale del piano, quand'anche oggi volessimo modificare quello, non lo potremmo fare, il riferimento per le zone di edilizia residenziale privata a monte della ferrovia soggiaceranno a tutte le norme del piano, ivi inclusa l'articolo 3p. Quindi ove c'è un numero di SUL interrato eccedente quella consentita in deroga, sarà detratta di 4 mila e 500 metri quadrati di SUL che nell'ambito di questa transazione stiamo riconoscendo al privato.

L'opera a valle è l'opera pubblica che è nei rapporti pubblico-privato e nella definizione del 27p dice - questa norma invoca il 27p - seppure inserendo una prescrizione specifica particolare, mi dice che l'opera pubblica è quella che stiamo facendo lì, il che non significa che stiamo derogando il 3p, perché il 3p fa riferimento alla quota di parcheggi di edilizia residenziale, in questa fattispecie di questo immobile non abbiamo. Io non ho la pretesa di avere la ragione, è la valutazione che, come ufficio, abbiamo fatto in ordine alla interpretazione della norma urbanistica. Ritengo e credo che sia stata condivisa, per quanto di competenza, dall'ufficio dei lavori pubblici, dal collega che naturalmente avrà modo anche di dire la sua rispetto alla quale cosa, il che non significa che ci stiamo arrogando la prerogativa di fare una forzatura rispetto a quell'attività di controllo che lei, come tutti i Consiglieri Comunali possono e devono assolutamente fare, perché sono anche di



ausilio all'attività gestionale degli uffici. Avendo, però, ritenuto quell'opera, un'opera pubblica che non soggiace a quelle norme, quella va, così come sta, tra l'altro così come sta, è quel progetto, così come sta, e quel progetto non a caso è il progetto che è allegato alla transazione, stiamo approvando il progetto, diversamente dall'opera privata, in cui diciamo: ti diamo un indice, l'abbiamo scritto, ti diamo un rapporto di copertura, quindi, il progetto che mi presenterai tu, privato, a monte soggiacerà a determinate norme, poi ci piace non ci piace, troppo, alto troppo basso, troppo privato, troppo pubblico, è un altro discorso. Ma quella è l'opera pubblica che nasce con quelle funzioni miste, con quelle destinazioni miste, perché nasce dall'equilibrio economico finanziario che è stato poi ampiamente verificato numericamente dal punto di vista della sostenibilità dell'accordo negli atti che sono allegati al fascicolo. Questo è il concetto fondamentale su cui abbiamo già avuto modo di confrontarci che era giusto esprimere a tutto il consesso.

PRESIDENTE

Grazie ing. D'Onghia. L'ing. Colacicco vuole aggiungere qualcosa? Prego ingegnere.

Ing. COLACICCO

Solo per, visto che sono stato chiamato in causa, giusto per dare un contributo di chiarezza alla vicenda. Quello che ha sostenuto il collega, è chiaramente indicato nel disposto del deliberato, cioè la variante che viene adottata, la norma tecnica che interviene, specifica chiaramente, divide due punti in buona sostanza: il punto a) che riguarda le aree a monte che riguardano l'intervento privato il punto b) che riguardano le aree a valle che riguardano l'intervento di parcheggio pluripiano. Nelle aree a monte, come indicazione complessiva, c'è scritto: "per una SUL complessiva di 3520 metri quadri con funzione residenziale oltre un livello di box interrati", quindi, l'indicazione della norma, giusto per sgomberare il campo. Mi rendo conto che può essere anche emerso qualche refuso nella documentazione, non so da dove lei faccia venire fuori questa sua valutazione, ma la parte importante è che il deliberato stabilisce esattamente questo fatto, nella parte che riguarda l'intervento privato, è evidente che resta un solo livello interrato, l'opera pubblica segue una logica diversa, perché l'opera pubblica come è nella ratio del Piano Urbanistico Generale segue una logica di intervento del pubblico a fronte di possibilità edificatorie che vengono consentite dalla norma urbanistica generale. Io ci tenevo, appunto, a fare questa precisazione, proprio per chiarire che il rapporto nelle vicende che ci hanno sempre visti interlocutori è sempre stato improntato alla massima correttezza, anche in questo caso non penso che si sia seguita una logica differente.

PRESIDENTE

Grazie ingegnere. Deve aggiungere altro Consigliere Comes? Prego.

Consigliere COMES

Io ritengo che il progetto non possa essere scisso in due parti diverse per vari motivi, perché altrimenti non si capirebbe innanzitutto perché sono state accorpate due particelle che sono separate da una invariante strutturale che là sta, lo prevede il piano, ma lo prevede. Voi le avete accorpate perché quelle particelle, evidentemente poi rientravano in una progettualità unica, quindi se io devo immaginare che quella è una progettualità unica lo capisco dal fatto che le particelle sono state unite, primo. Secondo, l'edificabilità che è stata data in più su quella particella a monte, oltre che poi il valore dato sulla particella più a valle, fa parte di una premialità dovuta per l'opera pubblica che viene realizzata. Quindi, il progetto è unico, lo dimostrano i dati di fatto di quello che state facendo. Voi avete innalzato quell'articolo 27p prevede una premialità in complessiva con tutto quello che poteva essere messo di 0,35 metri quadri per metro quadro, l'avete portata a 0,90 metri quadri per metro quadro perché? Evidentemente, perché volevate globalmente favorire un certo progetto e questo non è illegittimo, però mi serve per dimostrare che particella a) e particella b) sono riunite da un vincolo che è normale ed insito in tutto il programma. Poi l'edificio parcheggio pluripiano non è solo un parcheggio pluripiano, non ha solo funzioni pubbliche, ha funzioni private, ci sono mille metri di edifici commerciali a piano terra, quelli sono privati, quindi che funziona pubblica ha? È una funzione mista, come tale doveva essere applicata la regola che viene applicata alle opere private. Altrimenti lei sta mettendo su due piani diversi, i cittadini altri ed i signori che fanno questa transazione. Può essere tutto legittimo, ripeto, può essere anche fatto, è

una scelta dell'amministrazione, ma deve essere chiaramente esplicitata, non potete venire a dire a me che quello è un edificio con funzione pubblica esclusiva. Vi dico che è un edificio con funzione mista, pubblica e privata. C'è un interesse pubblico ed un interesse privato e guarda caso il privato si prende tutte e due i piani, se ci fosse stato un interesse anche pubblico nei due piani sotterranei avreste dovuto calcolare il 30% di premialità da prenderci come pubblico anche sul secondo piano, perché quella è una premialità in più.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere Comes. Ci sono altri chiarimenti? Deve aggiungere qualcosa, ingegnere?

Ing. D'ONGHIA

Solo per specificare che tra i due piani interrati nell'edificio a monte li avrò trovati nella proposta di parte del proponente che sono stati ricondotti perché ci riferiamo ad un indice, nella soluzione progettuale. Per quanto riguarda il discorso dell'opera pubblica o mista a valle, i due piani interrati, se vogliamo farli rientrare nella logica del 3p, potrebbero anche trovare la loro giustificazione nel fatto che un piano è tutto privato, quindi, ha il suo piano sotto parcheggio, che non paghi in termini di SUL e l'altro piano è il piano interrato parcheggio che non paghi dei quattro piani fuori terra. A quel punto, lei mi potrebbe dire che potrebbe essere nostro, però lì, a quel punto, la transazione potrebbe essere che noi ce li prendiamo tutti fuori terra, perché c'era anche la necessità di dividere e non avere una commistione di piani pubblico e privato e modificare la cosa. Quindi, da un punto di vista...

Interviene il Consigliere Comes fuorimicrofono

Ing. D'ONGHIA

Scusi Consigliere Comes, dal punto di vista della copertura rispetto all'articolo 3p ci sarebbe, poi nella scelta si può....

Interviene il Consigliere Comes fuori microfono

Ing. D'ONGHIA

Se questo può essere una specificazione a supporto del procedimento, possiamo anche ritenere questo e dire che, i tre più un piano...

Consigliere COMES

(...) delle due l'una: o si riconosce che l'edificio ha funzioni esclusivamente pubbliche e deve essere così però, altrimenti non sarebbe vero, oppure che ha funzioni miste ed in quel caso, entriamo nella logica dell'articolo 3 e il comune come minimo doveva prendersi nella transazione almeno il 30% non dico neanche tutto il piano che hai detto tu, ma almeno il 30% del valore. A questo punto, ho ragione io che dovevate venire in Consiglio Comunale dicendo nell'oggetto della delibera variazione dell'articolo 3 dell'articolo 27?

Ing. D'ONGHIA

Il concetto dell'opera pubblica, noi stiamo allegando un progetto di opera pubblica, quindi, voglio dire, per me, lì, non a caso nella norma specifica, perché non ci stanno come negli altri, questo è un altro 27p, una prescrizione specifica a parte, anche quei rapporti sono specifici per questo progetto, quindi, io l'equilibrio lo trovo tra quel progetto e quell'indice che do a monte. Ecco perché, per me, se non avessi allegato, scusami, il progetto dell'opera pubblica in questo provvedimento, non avessi espressamente citato all'interno della variante, avevi ragione tu a dire, che avendo messo dei parametri, avendo messo degli indici, doveva soggiacere a tutte le norme del piano, ma avendo allegato quel progetto l'equilibrio è con quel progetto e quell'opera pubblica.

Consigliere COMES

Questo si concentra nei 4 piani, perché altrimenti avreste fatto tre piani di parcheggi. L'equilibrio globale economico del progetto si raggiunge nella globalità del progetto e quell'edificio, continuo a dire, mettimi a verbale che secondo te quell'edificio è solo pubblico. Mettimi a verbale questo e io

poi dirò e andrò a chiedere ad altri, se questa cosa è vera, se ci sarà pure un giudice a Berlino che mi dirà che questa cosa è vera, ci sarà pure, perché io preannuncio che su questa cosa farò un esposto, perché dirò che in Consiglio Comunale ci avete fatto votare una cosa che non è così, perché quell'edificio non ha caratteristiche. Io ti sfido ad ammettere sul verbale, che quello edificio ha funzioni solo pubbliche, se fosse così, non c'è nessuna modifica dell'articolo 3, hai ragione tu, ma se così non è, non hai ragione questa è l'ultimo momento in cui puoi dire che non è così.

Ing. D'ONGHIA

Ribadisco quello che ho detto prima: questo è un edificio che ha, credo di averlo detto, funzioni miste pubbliche e private. Comunque è un'opera pubblica il cui progetto lo stiamo approvando. Noi stiamo approvando quel progetto, nella variante urbanistica, stiamo approvando quel progetto.

Consigliere COMES

Stiamo anche dando un corrispettivo ai privati, per questo, stiamo dando ai privati un regalo rispetto ad altri cittadini, questa è la verità. Non è un altro 27p, non è, lo state di fatto trasformando questa cosa, state prendendo un edificio a funzioni miste lo hai detto tu adesso e in questo edificio convive una parte pubblica e una parte privata che si prende la sua ciccìa, perché lì ci sono, alla fine della fiera ci sono i proprietari che prenderanno il residenziale, i mediatori e qualche altro che realizzerà l'opera prenderà il piano commerciale, questo è il disegno economico dell'opera, ma non è così, perché questo è un regalo incomprensibile al privato.

PRESIDENTE

Ci sono altri chiarimenti? Ing. Colacicco vuole aggiungere altro? No, tutto chiaro.

SEGRETARIO GENERALE

Il Consigliere Comes nel sollevare la questione pregiudiziale ha dovuto necessariamente approfondire alcuni aspetti correlati invece alla discussione del merito, dell'argomento. Il Consiglio Comunale è chiamato a pronunciarsi in ordine alla questione che è stata illustrata prima, ovvero la possibilità di discutere questo argomento, in quanto non contiene, a parere del Consigliere, una variante alle NTA che a suo parere sarebbe necessario, potenzialmente necessario. Da questo punto di vista non potrebbe essere discusso. Dopodiché, io mi permetto di evidenziare che tutte le questioni legati alla tipologia di opere, alle funzioni, lei le ha dovute illustrare perché danno supporto alla questione pregiudiziale, ma vengono valutate nel momento in cui il Consiglio Comunale ha sciolto la questione in ordine alla questione pregiudiziale, ovvero se l'argomento possa essere discusso o no. Io, chiaramente, il verbale il resoconto di tutta questa discussione è registrato e sarà riportato per intero, ma a me sembra, io non voglio aggiungere nulla di più di quanto non sia stato già detto, ma l'ing. D'Onghia non ha detto che, ha detto che l'opera è pubblica e penso che questo sia un aspetto sostanziale...

Interviene il Consigliere Comes fuori microfono

SEGRETARIO GENERALE

Ora vediamo, l'ingegnere è scusi presente e potrà ripetere quello che ha detto.

Interventi fuori microfono

SEGRETARIO GENERALE

Vi do lettura del regolamento. La questione pregiudiziale con cui si propone che un dato argomento non sia discusso per ragioni di legittimità e la questione sospensiva che non ci riguarda in questo momento, possono essere proposte da un Consigliere con richiesta scritta prima che abbia inizio la discussione, il Presidente ha tuttavia facoltà di ammetterla, anche nel corso della discussione, qualora la presentazione sia giustificata da nuovi elementi emersi dopo l'inizio della discussione. Entrambe le questioni hanno carattere incidentale e la discussione non può cominciare o proseguire prima che il Consiglio si sia pronunciato su di esse. Su tali questioni introdotte in tre minuti, può parlare un oratore a favore e uno contro per non più di tre minuti a favore e contro la questione pregiudiziale.

Consigliere MARASCIULO

Presidente, chiedo scusa Segretario, io non sono quello che pensa il Consigliere Regionale ma non sono comunque d'accordo, chiedo scusa Assessore, Segretario un momento, è stata posta, secondo me, una questione dal Consigliere Comunale Paolo Comes, non entro nel merito della forma, della prospettazione, perché se andiamo a seguendo la lettera di quello che dice l'articolo del regolamento, potremmo già proseguire nella discussione. Ma non voglio precludere al Consigliere Comes la possibilità di questa questione. Detto questo: chi stabilisce se quanto sollevato dal Consigliere Comes è una questione pregiudiziale? Ha posto una domanda, all'ing. D'Onghia alla quale l'ing. D'Onghia ha dato una sua risposta, da qui considerarla pregiudiziale e quindi eventualmente sottoporla ai voti, secondo me c'è una differenza abissale. È stata posta una questione, una domanda, l'ing. D'Onghia ha dato con contezza e certezza la sua risposta, credo che si possa tranquillamente proseguire anche perché, ribadisco, non voglio, Sindaco, non voglio entrare nel merito della forma dell'eventuale questione pregiudiziale prospettata dal Consigliere Comes, perché riconosciamo questa possibilità. Quello che discuto è se effettivamente sia o meno una questione pregiudiziale, ha posto un interrogativo a cui lei, ing. D'Onghia, ha risposto. Per cui, per quanto mi riguarda non credo che si debba affrontare una valutazione che, francamente, non riesco assolutamente a comprendere. Chiedo che la pregiudiziale venga rigettata, perché non è stata posta nei termini e con le forme di cui all'articolo del regolamento comunale. Qualora il Presidente abbia dato questa possibilità io non credo che il Presidente del Consiglio abbia fornito questa possibilità.

PRESIDENTE

Prego Consiglieri se ci sono altri chiarimenti. Credo che la risposta dell'ing. D'Onghia e il supporto dell'ing. Colacicco siano stati esaurienti ed abbiano dato certezza sul prosieguo del Consiglio Comunale e sulla bontà degli atti. Credo che il Consiglio Comunale debba andare avanti. Ci sono altri chiarimenti? Prego Consigliere Papiro.

Consigliere PAPIO

Io avrei bisogno dello stesso chiarimento. Capisco la volontà ma il problema è strettamente legato cioè se il Consigliere Comes pone un problema di illegittimità legata all'assenza della citazione dell'articolo 3 nel punto diventa fondamentale capire bene la sostanza. Poi sono d'accordo con il Sindaco che se il dirigente si assume la sua responsabilità della sua affermazione tanto da far andare avanti l'assise andiamo avanti, l'importante che ci sia certezza, perché la impossibilità da parte del Consiglio di fare un approfondimento in merito, è impossibile in questa sede, però è chiaro ci si assume tutte le responsabilità dei passi ulteriori che si potranno fare nel prosieguo.

PRESIDENTE

Prego Consigliere Barletta.

Consigliere BARLETTA

Io sono favorevole al progetto però non voglio andare incontro a niente, perché con il dubbio, voi avete avuto le certezze, io certezze non ne ho. Mi fa piacere che l'avvocato, non le ha date neanche perché ha detto che è una opera mista, tra pubblico e privato, come effettivamente quella opera è...

Interviene il Consigliere Marasciulo fuori microfono

Consigliere BARLETTA

Ma dimmi tecnicamente come fa ad essere pubblica una parte integrante che è di un privato?

Consigliere MARASCIULO

Ma mi dai atto che stiamo discutendo del merito del provvedimento?

Consigliere BARLETTA

Sì, quello che vogliamo discutiamo,...



Interventi fuori microfono

SEGRETARIO GENERALE

Vorrei mettere ordine. Il Consiglio anche per alzata di mano deve semplicemente dire se intende continuare la discussione dell'argomento o no, a fronte di quanto ha evidenziato il Consigliere Comes, per quanto attiene ad un profilo di non procedibilità correlata a questa proposta di delibera, perché non è prevista una variante secondo lui necessaria. Questo aspetto è stato chiarito dall'ing. D'Onghia il quale ha detto che anche sulla base della istruttoria che ha fatto, del progetto e della proposta di delibera, la modifica proposta non determina una modifica e una variante all'articolo 3 delle NTA che, tra l'altro, non potrebbe neanche contemplare, qui vi dovete fermare e poi il resto passa nella discussione. Se sciogliete questo nodo, ho detto anche per alzata di mano, dovete semplicemente dire se potete continuare a discutere questo argomento, se potete tutte le questioni che possono chiaramente anche determinare un approfondimento della natura dell'opera, seguono alla discussione, alla valutazione sulla possibilità di discutere l'argomento. Se volete vi do anche il mio parere. Secondo me, l'argomento può essere discusso.

SINDACO

Il tema è questo il Consiglio Comunale va avanti nella discussione del procedimento non implica, anzi, l'approfondimento. Del resto, signori, io non è che voglio, ma questo è frutto di un lavoro in cui tornando al ragionamento precedente, c'è una transazione in corso. Che significa? Significa che su un'area cosiddetta in formazione o presunta tale, c'era un contenzioso, quindi, proprio perché c'era il contenzioso è rimasta in formazione. Come tutte le precedenti aree in formazione con tre anni di ritardo, questa area qui rispetto a due anni fa quando procedemmo alla ritipizzazione delle aree in formazione, questa area qui non l'abbiamo tipizzata. Perché? Perché eravamo arrivati alla variante e su questa cosa qua, non c'era uno stato di progettazione condiviso tale da consentirci di fare all'epoca la tipizzazione.

Ora, sono passati due anni, sono stati fatti degli approfondimenti, poi uno può essere contrario al parcheggio multipiano come servizi al parco e alla città, può essere favorevole, ma questo attiene alle scelte politiche. Il Consigliere Comes ha posto una questione che io ho ascoltato, e dico solo che probabilmente se il dirigente mi avesse detto: no, un attimo, l'articolo 3, è chiaro che se l'articolo 3 entra in campo, è evidente che il provvedimento è improcedibile, perché è una modifica di natura non programmatica, di altra natura. Se il dirigente mi dice che, invece, non è così, perché indipendentemente dal fatto che un'opera pubblica, perché è un'opera pubblica mista, sono d'accordo, non è solo un'opera pubblica, però questa ricordatevi sempre è oggetto di urbanistica negoziata, è oggetto di un procedimento che esce un po' dagli articoli delle norme tecniche e si rifà comunque, è chiaro che si richiama a dei principi di norme tecniche. Ma se fosse la norma tecnica non la chiameremmo transazione, la chiameremmo oltre a dire la variazione, avremmo proceduto a tipizzarla classificandola in una norma ben definita. Io non è che non voglio seguire questo ragionamento, dico però che dall'analisi della discussione nel merito, forse tutti si possono convincere meglio, perché, vedete, il banco lo tiene in piedi la giustizia tra l'equilibrio pubblico e privato, cioè, Consigliere Comes, da quello che ho capito ecccepisce un piano interrato in più, se c'è un piano in più, o è pubblico o dovrebbe non esserci, richiamandosi ora, ma se senza una discussione nel merito, che ci ha convinto e ha illustrato al Consiglio Comunale chi ha fatto l'istruttoria tecnica, perché ha fatto l'istruttoria tecnica questo secondo piano interrato lo sa, a parte che c'è scritto in delibera, lo ha visto, lo ha computato. Allora io dico perché il Consiglio Comunale non dovrebbe discutere nel merito, chiedendo a chi ha seguito il procedimento dal punto di vista del bilanciamento perché vorrei essere qui chiamato a fare il mio lavoro che è quello delle scelte politiche, se qualcuno mi contesterà perché fare il parcheggio io prenderò posizione, se qualcuno mi contesterà che l'equilibrio pubblico privato non funziona, io dirò: non è il mio lavoro questo è lavoro di una istruttoria tecnica, a cui ho delegato non una, ma due ripartizioni tanto per essere sicuri, ne ho messe due insieme, per essere sicuro che la scelta politica sia garantita da una condizione base che vi prego di trattare sempre con grande rispetto e cioè che l'equilibrio pubblico privato si regge. Non cominciamo il Consiglio con un piano regalato, ho capito l'eccezione, mi sento, tutto sommato, di averla compresa, però la discussione ci consegnerà le ragioni per cui i due dirigenti delle due aree tecniche hanno, nonostante la conoscenza di un secondo piano interrato, ritenuta congrua la proposta di transazione. Questo è il semplice ragionamento. Peraltro,

Paolo, ora il rinvio di un provvedimento, la migliore riflessione passerà comunque da cosa? Passerà sempre dalla disamina di quello che è il progetto, la transazione, l'equilibrio tra il pubblico e il privato, non è che tu questo problema lo risolvi facendo un emendamento alla delibera. Strozzare il confronto, l'approfondimento tecnico finanziario, significa, secondo il mio modesto avviso, non venirne a capo, cioè noi non ne verremo a capo tra una settimana, perché tutto passa attraverso il convincimento di quella che è la discussione nel merito, perché se ci fermiamo a dire che è articolo 3, noi diciamo che è non è articolo 3, poi cosa diventa? Uno scontro tra lo è e non lo è? Quale è la proposta? C'è una proposta in cui trovare una soluzione a questa questione? Questo è il problema, non votare la procedibilità. Io sono a favore che il confronto vada avanti, perché dal confronto si può capire se, in effetti, indipendentemente dalla applicabilità degli articoli che, come sai, non stabiliamo io e te, stabilisce chi scrive gli atti deliberativi e ci mette un parere. Ma ci vogliamo convincere che i dirigenti, indipendentemente dall'articolo il conto l'hanno fatto tra pubblico e privato compreso quel piano interrato? Questa è la cosa importante, non è che ce lo siamo dimenticati. Credo che queste due questioni vadano risolte, anche perché, ripeto, il punto è: quale è la proposta? Al di là del voto sulla improcedibilità poi il passaggio successivo quale è?

PRESIDENTE

Grazie Sindaco. Prego Consigliere Comes.

Consigliere COMES

La mia perplessità è chiaro che io ho sottoposto le mie perplessità al Consiglio, ovviamente, siccome sono abbastanza conscio delle mie possibilità non è che posso stendermi e dire: non passate sul mio cadavere, anche perché non mi converrebbe. Se il Consiglio ritiene di proseguire nella discussione, vada avanti, a me interessava porre all'attenzione e a verbale alcuni punti che stavamo passando assolutamente sotto silenzio, perché adesso è chiaro e lampante che si attribuisce a questo edificio una funzione mista, cosa che non era tanto evidente, almeno da quello che si diceva prima, ma comunque va bene, Assessore, non ti stravaccare a terra, lo so benissimo, puoi dire quello che vuoi, dalle informazioni....

Intervento fuori microfono

Consigliere COMES

Mi fai finire? Ti prego, quella che è la mia preoccupazione preliminare su questa cosa è che intanto noi, nel comune di Monopoli, abbiamo una serie di aree in formazione, tutte quante saranno trattate con il regime dell'articolo 27 e potranno usufruire di opere pubbliche, quasi tutte, quanto quasi. Il problema è che in questa maniera, secondo me, voi poi, ditemi se sbaglio, poi verificheremo questa cosa per lo meno ci sarà la storia a dire: chi aveva ragione? Quello che mi preoccupa è che si sta creando un precedente pericoloso, perché qui ci potevano essere, guardi, io non entro nel merito in questo momento favorevole all'opera, il parco o altro, ma ci potevano essere diverse interpretazioni della funzionalizzazione di quell'area, si poteva anche semplicemente stabilire che quell'area poteva essere soltanto un parcheggio a gestione privata, comunque si dava al privato la possibilità di fare qualcosa. Lì è stato fatto un accordo complesso, che, tra l'altro, forse e qui lo accenno soltanto, avrebbe potuto meritare la strada dell'articolo 6, cioè quello degli accordi di programma, sarebbe stato più lampante, più logico, ma non è un accordo di programma, perché l'accordo di programma avrebbe dovuto essere fatto con la regione, se non sbaglio, almeno su questo penso di aver ragione. Promosso dal Sindaco però condiviso con la regione. Non avete seguito questa strada. È un piano complesso perché alla fine si riconosce al privato una serie di vantaggi e non sono vantaggi da poco, perché caso unico nell'intero P.U.G. che per le aree della cementeria, voi state riconoscendo un indice altissimo, 0,90 che è molto più alto dello 0,35 a cui tutte le altre aree possono aspirare. Quindi, state riconoscendo una funzione a questa area, quindi, state trattando in maniera diversa questa area, la state trattando in maniera diversa, il compenso è globale, cioè state dando una serie di vantaggi sulle due aree in compenso di quello che farà. Io dico che in questa maniera si crea un precedente pericoloso perché altri vi chiederanno la stessa cosa, avranno diritto di farlo, e in questo caso il comune avrà difficoltà, secondo me, a rispondere ma dovrà sempre concedere qualcosa in più. C'è un altro aspetto della questione, cioè qui il computo di questo computo squilibra, secondo me,

anche economicamente, la questione, la transazione. Perché? Perché sull'articolo 27 prescrive che il 30% del valore dell'opera deve essere riconosciuto pubblico, quel secondo piano è un di più, è un di più che si dà, questo può essere un calcolo opinabile, perché può essere opinabile questa cosa. Io credo, in questo momento, poi mi convincerete del contrario che questo squilibra economicamente ma pregiudizialmente. Ecco perché usavo il termine pregiudiziale, secondo me introduce nei fatti una modifica all'articolo 3, perché poi darà a tante altre persone che in aree simili chiederanno di fare opere pubbliche, chiederanno la possibilità di avere la superficie in più, sulla quale noi non stiamo prendendo niente in più.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Prego ing. D'Onghia.

Ing. D'ONGHIA

Volevo rispondere al Consigliere Comes, qualcun altro potrà richiedere. Noi queste cose le abbiamo già fatte, questo Consiglio Comunale le ha già approvate. Voglio ricordare che nell'ultima variante al 27p abbiamo introdotto l'articolo 27p/bis, che prevede degli indici che arrivano a 09, e prevede delle opere pubbliche che in quel caso erano alloggi di edilizia residenziale sociale, in un unico corpo con le opere private. Quindi, anche l'opera pubblica mista all'opera privata noi l'abbiamo già approvato, abbiamo già, come Consiglio Comunale, detto su una delle tante prescrizioni di quel famoso 27p, questa è una ulteriore norma che in linea con quelle, fatto salvo l'equilibrio complessivo dell'intervento, mi consente, come abbiamo già fatto, non è che lo faremo, lo abbia già fatto, di avere opere pubbliche miste strutturalmente, fisicamente con opere private e aver un indice di edificabilità al privato che arriva a 09, quindi 27p/bis l'abbiamo già approvato.

Intervento fuori microfono

Ing. D'ONGHIA

Quello è un altro discorso che è legato all'approvazione del progetto, noi stiamo approvando qui mentre in quel caso abbiamo dato delle norme, abbiamo dato dei parametri, abbiamo dato degli indici, qua stiamo dando un'opera, un progetto. Poi se non ci piace il Consiglio Comunale nel merito potrà dire: allora in quell'area vado a mettere un indice piuttosto che un parametro. Questo è un altro discorso. Però l'opera pubblica mista all'opera privata, l'abbiamo già approvato in questo Consiglio Comunale, l'indice 09, l'abbiamo già dato, l'avete votato alla unanimità come progetto, quindi...

Interviene il Consigliere Comes fuori microfono

PRESIDENTE

Consigliere Comes, lei non ha superato la posizione pregiudiziale?

SEGRETARIO GENERALE

Se è superata si va avanti con la discussione.

PRESIDENTE

Altrimenti chiederemo ai Consiglieri Comunali se ritengono di andare avanti.

Assessore LACATENA

Come ben sa il Consigliere Comes abbiamo affrontato questa visione...

PRESIDENTE

Scusi, Assessore, il Consiglio Comunale se ritiene di procedere non per appello nominale, ma per alzata di mano nel prosieguo della discussione del provvedimento. Consigliere Comes, è superato possiamo andare avanti?

Consigliere COMES

Voglio dire se qualcuno mi convince della cosa, cerco di prendere atto perché cerco di essere in qualche maniera pronto a cambiare le mie idee. In questo caso non l'ho assolutamente cambiata, però ovviamente non è che posso impedire al Consiglio di andare avanti nella discussione.

PRESIDENTE

Prego Assessore.

Assessore LACATENA

Grazie Presidente. Scusi Segretario, senza con ciò voler in alcun modo tentare di convincere nessuno, perché conosco bene le intelligenze delle persone con le quali ci stiamo confrontando su questo tema, l'abbiamo abbondantemente dibattuto in sede di commissione, come al solito con grande onestà ho smesso i dubbi che tu avevi insinuato nella mia persona, naturalmente nella verifica documentale. Perché se è pur vero che io mi affido totalmente alla struttura tecnica, però, come sempre, cerco di portare provvedimenti che sono valutati a 360 gradi anche dal punto di vista, la cosa che mi ha rassicurato totalmente rispetto alla questione che hai posto tu, Paolo, è la seguente, lo dico a tutto il Consiglio Comunale, se noi avessimo trovato una norma tecnica che all'interno delle NTA eccipiva questa questione, sicuramente tu avresti avuto ragione. Siccome noi abbiamo inserito una norma tecnica, rispetto all'intervento edilizio a monte, in cui abbiamo dato delle specifiche prescrizioni del 27p e stiamo approvando non a latere, ma in una unica transazione di accordo generale, l'opera pubblica, questa cosa mi ha abbondantemente confortato.

Peraltro, non si potranno ripetere o meglio negli altri 27p e meglio nelle aree in formazione che abbiamo votato 27p/bis e nelle aree per servizi, questa cosa è già abbondantemente superata, perché ci sono i parametri che vengono comunque rispettati dall'ASC. Per inciso dico anche, perché è giusto anche dirlo, che quella norma è scritta non in maniera chiara, perché parla di proiezione a terra della ASC, ma non riguarda questa questione perché le due questioni sono scisse, altrimenti avremmo trovato nella variante normativa, anche l'inserimento di questa deroga, che deroga non è, rispetto alle NTA che rimangono deroghe per qualsiasi altro tipo di intervento. Volevo offrire questa riflessione che è la riflessione che mi ha indotto a non chiedere ulteriormente, perché mi hanno abbondantemente soddisfatto quelle che erano le loro rappresentazioni da un punto di vista tecnico. Ma io sono andato a trovare il dato, l'ho ritrovato nella NTA del piano? No, sono sereno questo è stato il motivo per cui abbiamo condiviso e ho condiviso l'impostazione che hanno dato i due tecnici. Volevo offrire solo questo spunto di riflessione.

PRESIDENTE

Grazie Assessore. Quindi il Consiglio Comunale va avanti. Ci sono altri chiarimenti? Altrimenti passiamo agli interventi. Visto che non ci sono ulteriori chiarimenti passiamo agli interventi. Prego Consigliere Comes.

Consigliere COMES

Presidente, ero distratto perché essendo qui da qualche ora, io vengo da un turno di lavoro notturno, forse per questo ho sbagliato tutto. Io vorrei partire, cercherò di essere breve, però voglio partire da una premessa: non mi hai mai trovato contrario l'idea di fare in quella zona dei parcheggi, forse quando eravamo in amministrazione quella è stata una delle mie sconfitte politiche, perché, in qualche maniera, l'idea di fare dei parcheggi là l'avevo sostenuta anche un po' contro il mio passato e la mia vocazione più ambientalista che altro, perché ritenevo che, comunque, la città avesse bisogno di parcheggi. Ma dico questo perché mi propongo di dimostrare che quei parcheggi, così come sono fatti oggi, quell'opera così, è ininfluente a quello che doveva essere il fine principale di questa cosa, cioè se il fine principale di questa cosa è creare più parcheggi nella città, quindi, in qualche maniera alleggerire il carico di traffico nella città. Questa opera è per lo meno non negativa ma ininfluente in senso positivo su questa cosa. Vi spiegherò perché ma prima vorrei partire dalla storia di quel terreno perché non vorrei che qualcuno pensasse che noi o io in particolare ci accaniamo contro un terreno o contro qualcuno. Assolutamente, non siamo negazionisti né vogliamo che tutti debbano, che i privati non debbano avere la giusta soddisfazione dalle loro proprietà. Io però vorrei ricordare una cosa: c'è area bianca e area bianca, se possiamo generalizzare anche in termini inesatti questo problema, perché ci

sono le aree bianche che erano aree verdi dall'inizio e che nel Piano Regolatore Generale che poi per mancanza di volontà, per mancanza di soldi, per tanti altri argomenti i comuni non hanno saputo espropriare e realizzare. Ci sono le aree verdi che erano aree verdi e poi sono diventate aree bianche per una serie di vicissitudini giurisprudenziali, che derivano però non dall'essere stati immediatamente individuati come area verde dal Piano Regolatore Generale, erano il residuo verde di una zona in cui, in qualche maniera, l'urbanista aveva già, in qualche maniera, applicato una specie di, chiamiamo, compensazione ante litteram, perché quell'area in particolare faceva parte di un'area molto più vasta, su cui in gran parte sono stati edificati edifici a residenzialità privata era un'area, era parte di un'area che nel suo globale complesso aveva già dato abbondante reddito ai privati. Quindi per dire che non ci stiamo accanendo contro nessuno, è una area verde che non è stata realizzata, perché il comune non ha mai avuto la forza o la volontà di farlo negli anni, ma non era una ingiustizia il fatto che fosse diventata, fosse previsto che fosse una area verde. Detto questo, poi, il comune una decisione su quella area l'aveva presa, doveva essere una area di ingresso al parco di lama Belvedere e quindi rimanere un'area verde, a questo si sono opposti i privati e credo che, tutto sommato, la posizione espressa dall'amministrazione di Centro Sinistra di allora, quando disse, quando delegò l'interesse pubblico al progetto di finanza che prevedeva il parcheggio. E ricordo che in quel caso, mentre in una prima proposta i Corbacio avevano sostenuto la possibilità, la richiesta di un parcheggio pluripiano con una parte di uso privato commerciale per fini terziari dell'opera, l'amministrazione era invece orientata su un uso esclusivo a parcheggi e poi quella cosa non è andata avanti perché la maggioranza di quell'amministrazione decise che quella doveva essere un'area verde. In questo contesto e poi nei contesti di vicissitudini giudiziarie che sono seguite il prendere la manifestazione il fatto che, ad un certo punto, la Giunta Comunale abbia individuato quella nel piano, credo, correggetemi se sbaglio, nel piano delle aree in formazione previsto là l'espletamento di un parcheggio abbia, in qualche maniera - la realizzazione di un parcheggio -, secondo me, indebolito la posizione del comune rispetto a quella dei privati, sia nel ricorso al TAR che c'era e sia poi nel rapporto che c'è stato tra comune e privati. Questa posizione, secondo me, è stata ancora di più indebolita dal fatto che, comunque poi, si è esplicitata una manifestazione di interesse alla realizzazione dei parcheggi. Io dico una cosa, salto completamente per abbreviare il mio intervento la questione che ritengo essenziale, del fatto che i piani interrati, secondo me, sono un qualcosa in più che non doveva essere dato. A quel punto io vi pongo una domanda, perché se il privato doveva avere comunque, attenzione, noi, come amministrazione, avevamo il dovere di dare un indirizzo programmatico a quell'area e giustificarlo, non avevamo per forza l'obbligo di arrivare ad una transazione in cui il comune chiedesse un'opera pubblica realizzata per sé. In parole povere noi potevamo dire ai privati: va bene quella è un'area che non è più a verde, noi siamo dell'idea che possa non essere più a verde e io non sono adesso di quella idea, comunque noi non siamo più di quella idea, diciamo che quell'area è un'area fatta per realizzare parcheggi, realizzate parcheggi voi se volete farci qualcosa, perché non si può fare questa cosa? Perché invece si deve fare un'opera pubblica in cui il comune, l'amministrazione per aver i parcheggi, cede al privato la facoltà di costruire una residenzialità in più, cede anche la possibilità di insediare utenze commerciali per mille metri quadri e box privati nei piani interrati. Questo vi spiega perché da un punto di vista di snellimento del carico del traffico quella opera è ininfluente, perché mille metri quadri in più di superficie commerciale, porteranno comunque ad un carico di trasporto maggiore e quindi i posti auto in più che verranno realizzati, tutto sommato saranno in grande parte vanificati da questa cosa. Tanto è vero che anche i parcheggi di standard i più uno voi avete dovuto andarli a trovare sul tetto della costruzione, il quarto piano non coperto.

Allora, questa cosa, secondo me, non si giustifica da un punto di vista di vantaggio effettivo per la città, non si giustifica assolutamente. Di fatto diviene ancora una volta una occasione persa in cui questa amministrazione dimostra - ed io lo dico in maniera neutra perché non vorrei neanche colorirlo politicamente questa affermazione - che, tutto sommato, ha una predilezione verso una concezione della attività economica in cui si lascia fare al privato tutto quello che vuole.

Al di là di quello che può essere anche il cercare di armonizzare questo con gli interessi prevalenti del privato, perché in questo caso sono prevalenti gli interessi del privato, di cercare di armonizzarli con l'interesse pubblico, ma, alla fine, l'interesse pubblico diventa marginale a prezzo di un sacrificio di una area verde, che avrei sacrificato, perché, continuo a dire che i parcheggi li li vedevo, però vedevo solo i parcheggi, solo parcheggi, solo parcheggi a servizio della viabilità

pubblica. Il mio amico e collega Papio mi ha battuto su questa cosa, a suo tempo, mi ha fatto una ostruzione incredibile, è stato più bravo, forse aveva ragione lui, ora, alla fine noi abbiamo la punizione di quella cosa, caro Angelo, non solo non realizziamo il parco, realizziamo quello e altro, questo purtroppo succede. In una zona ed ancora una volta anche questo si lega a filo con quella che è una politica urbanistica dell'amministrazione e che nel caso della casina del serpente ha cercato di arrivare al minor danno possibile dell'impatto ambientale, Sindaco, al minor impatto ambientale possibile, ma comunque ad un impatto ambientale su una zona. Vi riconosco che abbiamo votato favorevolmente la delibera, perché riconosciamo il minore impatto possibile, il migliore compromesso a questo punto nella situazione di fatto, ma questo dell'area di via Marconi non è il migliore compromesso e nella stessa linea di concezione urbanistica, si inserisce quello che voi avete fatto come atti preliminari per l'utilizzo dell'area delle casermette, dove avete di fronte ad una pretesa dello Stato che, secondo me, era prevaricatrice, quella di dire ai comuni che dovevano comprarsi il terreno. Avete ceduto dicendo: va bene, lì faremo una quota di edilizia sociale, che diventa la foglia con cui coprire la vergogna di chiudere al pubblico 2 ettari di terreno in piena città che potevano e dovevano diventare area verde. Poi ci facciamo anche l'edilizia privata, per aver i soldi per acquistare l'area, questo nell'interesse con il Ministero della difesa avete più o meno fatto, quindi questa è la linea politica che voi seguite e mi trova totalmente in dissenso che ci porterà lì non ad avere dei vantaggi dai parcheggi, ma solo il vantaggio di privati che realizzeranno una serie di cose per conto loro ed il pubblico che si arrangia. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere Comes. Ci sono altri interventi? Prego Consigliere Papio.

Consigliere PAPIO

Grazie Presidente. È superfluo ricordare che con l'area della casina del serpente, fortemente decurtata dalle scelte che sono passate questa sera. Ora stiamo parlando dell'unica, ulteriore area verde rimasta all'interno del tessuto murattiano. Vorrei anche qui partire dal diverso taglio in cui bisognerebbe affrontare la questione, ci sono degli aspetti urbanistici, ci sono delle questioni legali, ci sono delle questioni di sicurezza, in questo caso credo molto più importante di quelle che già avevano preoccupato la commissione a proposito dell'area della casina del serpente. Le questioni legali credo che siano riassumibili in un paio di elementi importanti, i diritti dei proprietari che, sicuramente, ci sono, come ha già spiegato molto bene il Consigliere Comes, sono infinitamente meno significativi dei diritti dei proprietari dell'area della casina del serpente, lì c'era una lunga vicenda di un utilizzo a cui ad intermittenza i privati, sono stati privati negli anni. Qui stiamo parlando, invece, come anche in questo secondo caso ha spiegato benissimo il Consigliere Comes, stiamo parlando di un'area a standard che era nata per essere verde pubblico nel Piano Regolatore Generale e mai, come in questo caso, era equilibratamente un'area a verde pubblico perché coincidevano i proprietari delle aree attigue, gli stessi che hanno costruito palazzi da 7 piani fuori terra, erano proprietari di quest'area residuale, valorizzati come area a verde di quel quartiere.

Secondo aspetto legale è quello del contenzioso in atto. Stesso discorso legato al punto n. 1, se ci sono meno giustificazioni, probabilmente anche il TAR avrebbe tenuto conto di pretese inammissibili, ma noi siamo riusciti a dargli l'approvazione, come se avessero tutti i diritti di questo mondo. Abbiamo utilizzato l'intelligenza e la pervicacia dell'allora dirigente ing. Colacicco per andare a capire che il deliberato sulla perimetrazione del parco, perché è inutile dirlo che era un'area perimetrata da destinarsi a parco, da parte della massima assise cittadina, il 5 marzo del 2001 e abbiamo, chiaramente, perché quando l'ho già detto in commissione, quando i dirigenti sono troppo bravi nelle mani sbagliate rischiano di essere una arma micidiale, quello l'ho già detto al dirigente e ne approfitto per dirlo pubblicamente, è stato così bravo a leggere tra le righe di quella delibera e capire che non era un elemento escludente, però voglio dire c'è la valutazione politica, c'è un comune che per trent'anni li ha avuto un'area a verde pubblico, un comune che si è dotato di un Piano Urbanistico Generale che gli permetteva di salvaguardare e di trasferire questa sera non si poteva più parlare di trasferimenti, perché i consolidati non si trasferiscono, peccato che i consolidati si sono creati e non esistevano, ma noi siamo rigidi quando abbiamo bisogno di portare l'acqua al nostro mulino, poi diventiamo estremamente malleabili quando dobbiamo fare altro. Prendiamo atto, tanto con questi livelli di minoranza possiamo solo prendere atto di quello

che vogliono fare e strafare in questa città i nostri amministratori. Che una città si fosse dotata di una area verde per 30 anni, avesse tutti gli strumenti urbanistici con il nuovo piano per spostare gli eventuali diritti venuti fuori dalla realtà ormai di aree bianche, in cui erano finite tutta una serie di zone della nostra città, questo non ha importanza che una città si sia dotata con delibera di Consiglio Comunale di un parco che arrivava a coinvolgere quelle aree, nessuna importanza quando questo significa che proprio al massimo si poteva fare solo un parcheggio pubblico, se proprio l'interesse generale del parcheggio arrivava a superare l'interesse generale di un parco, ma questo non ha importanza, noi aspettiamo sempre, anzi, voi aspettate sempre, che sia il privato a venirci incontro a minacciarci quando deve andare al TAR e farci paura e a minacciarci quando viene con le sue proposte ed è lui a dettarci le regole. Senz'altro la capacità dei nostri dirigenti tecnici sono sicuro che abbia tentato di contemperare gli interessi in termini di volumetrie, in termini di risultato nella contrattazione con il privato, però resta una discriminante che è la stessa che abbiamo potuto osservare prima a proposito dell'area della casina del serpente, continuiamo a ragionare con stralci di progetti, facciamo operazioni complesse, siamo rimasti tutti in silenzio di fronte alla legittimità o meno, al passaggio, alla interpretazione, l'opera pubblica che è a servizio misto, tutta una serie di questioni di fondo, però noi riusciamo a dire al privato in questa trattativa, anzi, in questo accordo già fatto, non in questa trattativa, riusciamo a dire loro che ci hanno tot metri cubi, tot superficie di residenziale e commerciale in una certa area. Peccato che quella area è incastratissima, parlo ora dell'area a monte, è bloccata tra tutto il consolidato che scende da via Sant'Anna, è bloccato dall'ingresso dell'ospedale e deve fare i conti con una viabilità pessima in quel punto, senza neanche voler sottolineare l'importanza dell'asse di via Sant'Anna, per l'arrivo delle autoambulanze all'ospedale. Lo lasciamo anche fuori questo argomento, di una sensibilità assoluta. Bene, ma io come faccio a dare delle volumetrie in un accordo con i privati? Non ho un disegno precedente, uno schema di assetto precedente che mi dica, se quella viabilità in cui si andrà ad inserire quel nuovo consolidato, passatemi il termine, tanto ormai i consolidati sono diventati pane quotidiano, se quel volume residenziale non potrà diventare incompatibile? Perché è vero che non hanno ancora presentato il progetto esecutivo, ma il marciapiedino da due metri e mezzo e il volume osceno messo in quella posizione, in pianta noi l'abbiamo visto, non abbiamo visto il resto, non so se poi è fantastico quello che è venuto fuori ma avere un marciapiedino di quelle dimensioni significa: a) non poter fare quel viale che era stato predisposto nel disegno del parco e doveva collegare via Umberto con l'ingresso del parco nonché con l'ingresso dell'ospedale perché sono affiancati l'uno e l'altro, questo non lo possiamo realizzare lì, dove c'è il marciapiedino, ma non possiamo realizzarlo neanche nel primo tratto, perché tra via Umberto noi abbiamo 10 metri di un edificio preesistente e poi abbiamo una continuazione della strettoia perché è previsto l'accesso alle rampe che vanno, dei privati, che vanno giù ai due piani di cui si è parlato prima e quindi noi dobbiamo allontanarci di 30 o 40 metri prima che, grazie e solo grazie all'Autorità di Bacino, sono stati costretti i proprietari ad allargare il marciapiede perché hanno dovuto fare un secondo muro di protezione dai rischi di inondazioni e di travaso del torrente Ferraricchio che passa sotto via Marconi, per chi ancora non lo sapesse. È tutto normale, 40 metri di strettoia a valle, 30 o 40 metri di strettoia a monte, l'impossibilità di sostituire con una rotatoria. Queste cose le abbiamo dette, disegnate, discusse, presentate in conferenza stampa, presentate in documenti, si sono stancati i giornalisti di sentirci ripetere le stesse cose, tranne, guarda caso, io ho fatto un documento allo scorso Consiglio Comunale, l'ho indirizzato ai miei colleghi Consiglieri, sembra che gli unici che non sentano siano quei dell'amministrazione, perché loro hanno un progetto fantastico, un progetto che praticamente riempirà 5 piani in un coul de sac che vede tutti edifici a 7 piani fuori intorno. Bisogna essere impazziti, non è una questione di opinione, bisogna essere impazziti, saremo noi i responsabili perché quei piani lì stanno scaricando sul pubblico, è la parte pubblica che porterà le auto a scaricare gli idrocarburi fino al quinto piano delle residenze intorno e quegli stupidi dei proprietari che si stanno vendendo quella area, in grande parte di quei abitano intorno, hanno i figli che stanno crescendo negli appartamenti intorno. Siamo impazziti, in questa città siamo impazziti. Ma nonostante tutto, abbiamo fatto uno sforzo, per fare una proposta che potesse conciliarsi con quella che era la trattativa in corso, abbiamo detto: va bene, non gli chiedete 4 piani di parcheggio pubblico, dimezziamo, chiediamo solo due piani e chiedendo meno gli diamo meno, gli togliamo almeno il piano commerciale a piano terra e facciamo una piastra, facciamo un parcheggio a raso, a fianco a via Marconi e facciamo solo un livello al quale peraltro arriveremo a raggiungere la quota della stessa via Umberto nella parte più alta. C'è qualcosa ad

impatto zero che salvaguardava il vuoto che in quel punto di città c'è e sottolineo ancora una volta all'Assessore Lacatena non presente che tanto apprezza il piano paesaggistico dell'arch. Barbanente. Vorrei ricordare, anche in questo caso, in questa occasione, che il piano paesaggistico lì dove non determina dei vincoli ma liddove fa degli auspici, auspica che tutti i vuoti all'interno dei consolidati urbani siano consegnati tali, ma questo non ci interessa tanto se non siamo costretti a farle le cose, facciamo l'opposto, andiamo sempre a fare ciò che va incontro agli interessi dei privati, mai incontro a quelli che sono gli interessi generale. Prendiamo atto, continuiamo a prendere atto, ripeto, facendo sintesi di tutto ciò che abbiamo detto, noi abbiamo un'area che aveva tutti gli elementi per essere una area esclusivamente verde, per 30 anni ho detto, per 15 anni è stato parco perimetrato, gli standard erano bilanciati quindi i proprietari non avrebbero dovuto chiedere nulla di più di un delle aree a servizio di nuovo impianto che avevano senza una serie di premialità che gli sono state riconosciute, non chiuderei la partita riguardante i rischi idrogeologici, anche per quanto superficiali perché siamo in una zona a valle di una marea di zona edificata che scarica con velocità e con grande pendenze in quel punto. Inutile ricordare che già oggi basta un quarto d'ora di pioggia forte, per allagare tutto, perché si occludono le griglie. Possiamo dire quello che vogliamo, ma si occludono le griglie anche quando ci sono i fabbricati intorno, non si occludono solo quando abbiamo le aree libere. Senza contare l'effetto di vaso di raccolta che riesce a fare in questo momento quel terreno che, ovviamente, non farà più, quindi se si occludono le griglie sarà molto più grave e più veloce l'allagamento intorno. Ho appunti che diventano tutti inutili perché è inutile discutere con chi ha già deciso in fase di commissione di non consentire assolutamente nessun tipo di variazione o di ripensamento. Dico solo che qui stiamo facendo sull'area della casina del serpente c'erano delle difformità di visione ma c'era una validità nella impostazione nel voler risolvere contrattualmente con il privato i problemi legati a quell'area, qui c'è veramente uno scempio ingiustificato dove i privati non avrebbero alcun diritto di rivendicare ciò che hanno rivendicato e stanno ottenendo, dove noi stiamo ancora una volta andando a riconoscere tutto ciò che il privato può fare, senza avere la benché minima idea di quello che la città, di quello che il comune vuole fare dal punto di vista del pubblico in quella area, stiamo giocandoci anche questa chance ed è penoso essere testimone, Presidente.

PRESIDENTE

Grazie ci sono altri interventi? Prego Consigliere Barletta.

Consigliere BARLETTA

Arriviamo a quest'ora in condizione di sfinimento, non è possibile mettere due provvedimenti di questa importanza uno dietro l'altro, non è possibile, perché mi rendo conto che qui possiamo solo dare numeri ora. Il mio intervento sarà brevissimo, ma devo fare solo una domanda all'ex dirigente preferito del nostro Sindaco, ing. Colacicco, in un altro Consiglio Comunale se non ricordo male, fine novembre, nel momento in cui il Sindaco diede la delega alla pianificazione integrata, feci dei commenti, dicendo che, nonostante tutto aveva dato a lei dei premi che io non ritenevo fosse giusto darli, perché aveva commesso nel suo cammino determinati errori tra cui piazza Vittorio Emanuele, il no al progetto e l'ostruzionismo al progetto della casina del serpente, il no a questo progetto, al multipiano, e qui ho il suo parere, datato 5 aprile 2013, non voglio neanche leggerlo non ho più voglia, perché lei ha sempre sostenuto, devo dire, che voleva andare a sentenza su questo provvedimento. Mi deve dire, che cosa è successo dal 2013 ad oggi per cui ha cambiato idea, vorrei sapere solo questo. Dopodiché, me ne vado a casa, perché io devo partire. Grazie.

Ing. COLACICCO

Giusto una breve premessa. Io ho partecipato all'invito, di buon grado, che mi ha presentato il Sindaco questa sera, solo per fornire indicazioni, quindi, un contributo di chiarezza al contenuto di alcuni provvedimenti. Eviterò di fare polemica sulla base delle cose che lei ha riferito. Voglio solo, a beneficio di chiarezza e per la questione di rapporti, la questione che mi vedeva su cui ci siamo visti contrapposti, non è quella della contrarietà. Allora, Consigliere, il problema era diverso, era ed è ancora oggi quello di intervenire su una determinazione assunta dall'organo consiliare, in relazione ad un intervento pianificato dall'ente che prevedeva l'espressione di una volontà politica, su quella vicenda, come sta accadendo questa sera, la proposta di delibera porta all'esame del Consiglio, una scelta che è principalmente politica, cioè quella di decidere se proseguire con la

realizzazione di un indirizzo, oppure quella di procedere con la realizzazione di un indirizzo diverso. Parco oppure parcheggio. Quindi, era quello l'aspetto che mi ha sempre visto non contrario all'iniziativa, ma mi vedeva proteso a seguire un solco già tracciate da procedimenti amministrativi, fino a quando non fosse intervenuta una diversa determinazione dell'organo competente alle scelte politiche, che è il Consiglio. Se lei infatti verifica il contenuto, certamente lo ha fatto, il contenuto di questa delibera, leggerà che il primo aspetto è quello della definizione di una volontà politica chiara, a fronte di scelte diverse, che potevano prevedere o il parcheggio, o il parco. Quella scelta non competeva all'organo tecnico, tutto qui. Questa era la mia posizione.

PRESIDENTE

Grazie ingegnere. Ci sono altri interventi? Possiamo passare alla votazione? Prego Consigliere Papio.

Consigliere PAPIO

Grazie Presidente. Siccome sono stato prolisso, ripeto ciò che ho detto in poche parole, in modo che così possa rimanere, spero possa aiutare a riflettere prima del voto. Dell'area in cui ricadono le superfici residenziali dei privati, quella a monte così chiamata negli interventi precedenti, noi non sappiamo nulla tranne i diritti edificatori, mentre è determinante conoscere di più di quell'area prima di un accordo, ai fini di un opportuno ridisegno di viabilità di quella area, di cui quell'area ha particolarmente bisogno anche per l'importanza strategica di quel punto urbano. Due. Dell'area oggetto invece diciamo dell'area oggetto del progetto pubblico, vorrei ribadire la incompatibilità di quel progetto con la realizzazione di un viale di collegamento agli ingressi dell'ospedale e del parco dal centro della città, e vorrei ribadire l'inaccettabile eccesso di volumetrie, di piani e di concessioni fatte al privato. Ribadisco il tutto con l'aggravante di star ricevendo nel punto più sbagliato e più inopportuno 4 livelli di parcheggio pubblico sollevati di un piano da terra, stiamo facendo uno dei più grossi errori al di là della dimensione dell'intervento, uno dei più grossi errori urbanistici se così si può dire, visto che ne abbiamo fatti tanti altri nei mesi scorsi. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Prego Consigliere Pennetti.

Consigliere PENNETTI

Vorrei condividere un pensiero perché Monopoli ha bisogno di parcheggi, abbiamo bisogno di sbloccare un po' di strade perché si vede la necessità quando giri per la città con un'auto piccola, non riesci a risolvere il problema, guardando tutto il progetto di via Marconi con i due seminterrati, con il piano a livello di locali commerciali e posti auto a disposizione, a cielo aperto, veramente facciamo uno scempio alla città e, secondo il mio punto di vista, io non sono né un architetto, né un ingegnere, sono un semplice Consigliere e ragioniere perciò ragiono con i numeri, sono quasi convinta che la parte pubblica è proprio poca e quei mille e 104 metri di locale commerciale che daremo al primo piano in via Marconi, poi il parcheggio sarà a servizio soltanto di questi locali commerciali, anche perché in una prossimità, avrei scelto un altro posto per fare il parcheggio, perché lì avremo gli stessi problemi che abbiamo oggi, avremo solo tolta la visione a tutte le altre abitazioni, che abbiamo intorno, creato dei problemi all'ospedale e poi non avere più il passaggio che noi tutti speriamo per andare al parco, per andare alla lama, dato che non c'è nessuna possibilità. Infatti, in commissione fu chiesto se fosse possibile con il piano rialzato di creare un passaggio per poter fare visita al parco, che poteva essere uno sbocco anche turistico per Monopoli. Io non condivido questo chiamiamolo ecomostro che vogliamo fare, non sono per nulla d'accordo e per questo voterò no.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere Pennetti. Prego Assessore Lacatena.

Assessore LACATENA

Semplicemente per chiarire al Consiglio Comunale la procedura, oggi non si chiude la vicenda, stiamo adottando un provvedimento, che poi sarà sottoposto al regime delle osservazioni e partecipazione così come previsto dalla legge 20 e dai pareri che sono tutti insiti nella questione. In

particolare mi riferisco alla autorizzazione paesaggistica, alla Vas, ai pareri del genio civile, a tutti i pareri degli enti competenti, quindi, voglio rasserenare ulteriormente che oggi la questione non si chiude con questa vicenda, perché ho visto che è stata omessa la questione procedurale. Noi stiamo facendo l'adozione della variante con l'approvazione dell'opera pubblica, quindi noi avremo tutto il periodo di partecipazione con i cui cittadini potranno migliorare l'intervento con le osservazioni, in cui incideranno sicuramente rispetto a tematiche che abbiamo affrontato che fa le verifiche sulla incidenza ambientale, quindi, tutte le perplessità che sono state poste, verranno vagliate dagli enti sovra ordinati, aggiungo per inciso questioni tutte poste in rilievo, in transazione, perché vi è una condizione risolutiva espressa, all'interno della transazione, in cui viene espressamente indicato che nel momento in cui qualsiasi ente sovra ordinato rispetto al comune, dovesse esprimere o dare dissenso rispetto al progetto, la condizione si ritiene, il contratto, l'accordo, risolto senza alcun onere a carico del comune. Ci tenevo a rammentare questo ulteriore aspetto che è importante. Oggi non si sta chiudendo la procedura, oggi inizia una procedura che deve vedere coinvolti tutti quei sistemi partecipativi, autorizzativi degli enti sovra ordinati. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Assessore. Prego Consigliere Napoletano.

Consigliere NAPOLETANO

Presidente, se non ci sono altri interventi, vorrei fare una dichiarazione di voto è possibile?

PRESIDENTE

Si sono conclusi gli interventi? Ci sono altri interventi? Chiudiamo la fase degli interventi. Prego per dichiarazione di voto.

Consigliere NAPOLETANO

Intanto, io ho ascoltato con attenzione tutto il dibattito sul provvedimento che, comunque, è complesso e può essere visto da punti di vista differenti. Partendo dal presupposto che quell'area ha una necessità di una riqualificazione, che l'idea di costruire dei parcheggi e destinarli a parcheggi non credo che sia peregrina e non credo che, come avete già ricordato voi, la cosa non sia stata caldeggiata in precedenza anche dalle altre amministrazioni, quindi, credo che non sia contestabile questo, atteso che, come diceva l'ing. Colacicco poi c'è da esprimersi rispetto ad un indirizzo politico, questo lo fa la politica, lo stiamo facendo in quest'aula, quindi, la questione è questa. Premetto che sono entrata in aula con l'intenzione di ascoltare il dibattito perché l'idea, l'alternativa in questo momento alla non realizzazione del parcheggio non credo sia emersa, nel senso mi sembra di capire se lì non si realizzano quelle opere, non credo che si realizzerà qualcos'altro per altro tempo, ritengo che l'area vada riqualificata, certamente è anche lecito il dubbio, il fatto che pur volendo sostenere questo provvedimento, credo che nessuno di noi si voglia pentire tra 10 anni di aver votato qualcosa che probabilmente ha insito in sé dei rischi che sono, Assessore, i rischi che lei stesso stava sottolineando rispetto al rischio idrogeologico, rispetto a quella è una area molto sensibile da quel punto di vista. Quindi, ritengo che, ribadisco, non vorrei pentirmi di aver approvato questo provvedimento e facendo queste premesse, avendo ascoltato con interesse anche il dott. Comes che ha fatto i suoi rilievi, ma avendo accolto tutto quello che è emerso dal dibattito, anche gli interventi dei dirigenti, io una delle poche volte che probabilmente lo farò, l'ho fatto in questi anni, vorrei preannunciare il mio voto di astensione, perché ritengo di non avere tutti gli elementi in questo momento di poter dare un voto differente da questo.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Ci sono altre dichiarazioni di voto? Prego Consigliere Suma.

Consigliere SUMA

Io sono molto preoccupato, circa il voto al quale, è stato testimone non collaborerò con il personale consenso, perché già c'era un vizio procedurale che avevamo sollevato, è stato ampiamente detto che ci sono delle perplessità, circa uno sbilanciamento verso interessi privati che sarebbero particolarmente favoriti. E poi io ve lo dico, sono particolarmente spaventato, poi,

dal luogo dove questo parcheggio dovrebbe sorgere o sorgerà, noi continuiamo a volte ad essere sorpresi e anche ad essere indignati dinanzi a notizie che riguardano disastri di città talvolta a noi molto lontane, la cui diagnosi poi è sempre la solita, una non congrua valutazione dei rischi idrogeologici, quindi, in conseguenza di agenti atmosferici, di variazioni climatiche, dell'allineamento sfavorevole dei pianeti, mettetela come volete, poi comportano i disastri a cui ci stiamo abituando ad assistere. Sarebbe veramente clamorosa che nella nostra città ciò avvenisse, che la scelta che noi, come Consiglio Comunale, che voi come maggioranza oggi andiate a deliberare, quindi, a mettere per iscritto, possa un giorno essere guardata come un grande errore, credo che poi l'arch. Papio, scevro da catastrofismi è stato abbastanza chiaro. Il mio voto è quello del Consigliere Comes sarà contrario per i motivi che davvero vi ho con grande sincerità esposto. È chiaro che non posso assolutamente sperare in un ripensamento vostro, l'ho detto prima, lo ripeto, mi sembra che questo sia il momento e il luogo dove un altrove decide e questo logo poi delibera, che si possa intervenire poi non intervenire con commenti e dichiarazione di voto, talvolta molte offese dalle mie considerazioni. Però, di certo, anche questo punto all'ordine del giorno non cambia assolutamente la musica, ritengo che si giunga qui e che il dibattito, questo, non sia il luogo in cui si dibatte e si riflette, come spesso si dice riempiendoci la bocca, per il bene della città, ma si decida solo e soltanto perché si è deliberato altrove che ciò debba accadere e che la direzione da prendere sia quella, la maggioranza ce la vede, speriamo che anche gli astri, l'allineamento questa volta favorevole siano con voi, perché qualora qualcosa debba accadere per eventi climatici eccezionali, la responsabilità sarà la vostra non certo la nostra.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere Suma. Possiamo passare alla votazione. prego Segretario.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Segretario Generale pone in votazione palese, per appello nominale, l'argomento in oggetto segnato, che viene approvato.

L'esito della votazione è il seguente:

CONSIGLIERI PRESENTI:	n. 20
CONSIGLIERI ASSENTI:	n. 5 (Alba, Barletta, Palmisano, Iaia, Morga)
ASTENUTI:	n. 2 (Napoletano, Sorino)
CONSIGLIERI VOTANTI:	n. 18
VOTI FAVOREVOLI:	n. 14
VOTI CONTRARI:	n. 4 (Pennetti, Suma, Comes, Papio)

PRESIDENTE

Favorevoli 14, contrari 4, astenuti 2 il provvedimento è approvato. Stessa votazione per l'immediata esecutività?

La votazione sortisce il medesimo risultato della precedente.

PRESIDENTE

Stessa votazione.

E, pertanto:

OGGETTO: Attuazione dell'accordo ex art.11 della L. 241/90 per la realizzazione di un parcheggio pluripiano in via Marconi. ADOZIONE di variante puntuale al PUG programmatico di Monopoli ex art. 12, comma 2 della LR 20/2001. APPROVAZIONE del progetto preliminare dell'opera pubblica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

il Comune di Monopoli istitui con Del.C.C. n°7/2001 il parco urbano nella zona denominata Lama Belvedere e successivamente con atti di Giunta e di Consiglio inserì tale intervento nella programmazione triennale delle OO.PP. reiterandone il vincolo preordinato all'esproprio con Del.C.C. n°56/2006 ed approvando il progetto definitivo delle opere a farsi con la previsione dell'occupazione delle aree, per i relativi piani particellari di esproprio;

tra queste aree ricadevano anche quelle allibrate in catasto al foglio 11, p.lle 725, 1835 e 2596 di proprietà dei signori Corbacio-Carvisiglia-Andretta (di seguito denominati tutti *eredi Corbacio*), che intervennero nel procedimento espropriativo ottenendo pronunce a loro favorevoli giusta i seguenti provvedimenti giurisdizionali:

- *Decreto del Presidente del TAR (n. 49 del 22.1.2007);*
- *Ordinanza di sospensione (n. 80 del 31.01.2007) del provvedimento di occupazione di urgenza dei suoli di cui trattasi (fg. 11 p.lle 725, 1835 e 2596. Decreto Dirigente LL.PP. n. 25 del 27.12.2006);*

con delibera consiliare n. 68 del 22.10.2010 il Comune di Monopoli ha approvato il nuovo P.U.G. all'interno del quale le aree dei ricorrenti erano gravate da un vincolo di inedificabilità stante la previsione del PAI che riteneva le aree in oggetto soggette a media pericolosità idraulica;

con ricorso n°1262/2011 i ricorrenti avevano impugnato la delibera di approvazione del PUG censurando la scelta del Comune di Monopoli di attribuire a parte dei suoli la destinazione del PUG/P "Costesto in formazione" e chiedendo l'attribuzione della tipizzazione dell'intera area di loro proprietà a "Contesto urbano esistente consolidato ad alta densità" anche in forza della destinazione impressa con lo strutturale e per effetto delle destinazioni programmatiche delle aree circostanti;

successivamente a seguito della realizzazione di opere di canalizzazione idraulica messe in atto a monte del bacino, che hanno mitigato il rischio, è intervenuta la deperimetrazione da parte dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia di una notevole porzione dell'ambito urbano interessato da pericolosità idraulica tra cui le aree dei ricorrenti;

a seguito di tale deperimetrazione i ricorrenti in data 10 febbraio 2012 con nota prot. n°8179 e successiva integrazione del 24.5.2012 prot n°29174 hanno presentato una proposta progettuale per la realizzazione di un parcheggio pluripiano di cui tutti i livelli fuori terra superiori al primo sarebbero stati ceduti alla A.C. a fronte della tipizzazione (quale contropartita) di altra loro area;

la suddetta proposta concerne, complessivamente, la sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra le vie S.Anna, serg. Corbacio e Marconi, il tutto sulle aree censite in catasto al foglio n. 11, particelle n. 2596, 1834, 6339 e 6340 (ex p.la 6275, già p.la 725 parte);

CONSIDERATO CHE

la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 155/2012 del 10.09.2012, nelle more dell'iter giurisdizionale dinanzi al TAR relativamente ai ricorsi pendenti, ha ritenuto di interesse pubblico la proposta di urbanizzazione delle aree così come formalizzata dagli "eredi Corbacio";

con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 14.11.2012, l'Esecutivo dell'Ente, nel dar seguito alla precedente dichiarazione di pubblico interesse, ha approvato il "Piano dei Servizi", quale strumento finalizzato alla gestione del PUG. Detto strumento alla tav. 2 intitolata "La nuova città pubblica. Contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano. Individuazione di aree pubbliche (70% St) e private (30% St)", riporta per le aree in fregio alla via Marconi, di proprietà dei sig.ri Corbacio, la dicitura "proposta di realizzazione di parcheggio pluripiano in via G. Marconi". Lo stesso strumento, alla tav. 3 intitolata "La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano" ed alla tav. 3.1 intitolata "La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto nel centro storico e quartiere murattiano (Zona i)" definisce le aree in fregio alla via Marconi "S7 — Parcheggi"

la proposta degli eredi Corbacio, nelle more dei contenziosi, è stata oggetto di valutazione onde pervenire ad una ipotesi conciliativa, in relazione agli aspetti meramente urbanistici, finalizzata all'assegnazione per le aree di cui trattasi di una destinazione urbanistica che superi il rinvio "dinamico" dell'art. 30/P delle NTA del PUG;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28.02.2014, l'Esecutivo ha manifestato la volontà di realizzare un parcheggio pluripiano nell'area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di Via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto ed ha deliberato, tra gli indirizzi della Amministrazione, di porre in essere un sistema coordinato di iniziative pubbliche e private per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggi ed in particolare: Area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto ed adiacente alla linea ferroviaria attraverso la realizzazione di un autosilo multipiano "pubblico-privato", allo scopo di "perseguire un programma di miglioramento del sistema della mobilità urbana anche attraverso la riduzione del numero di veicoli circolanti nel centro cittadino "Murattiano" per il tramite della realizzazione di un efficace sistema di parcheggi secondo le indicazioni contenute nel "PUM di area vasta";

VISTA

la nota del 27.03.2014 prot n. 17068 con la quale, alla luce delle predette determinazioni della Giunta Comunale, gli eredi Corbacio, tra cui i due ricorrenti nei ricorsi più sopra precisati, comproprietari delle aree portate in catasto al fg 11 particelle nn. 6339 e 6340 (ex p.lla 6275, già p.lla 725 parte) - 2596 e 1834, hanno inoltrato alla Amministrazione comunale una proposta che prevede una ipotesi di definizione urbanistica per le aree di cui trattasi, caratterizzata dalla tipizzazione a "contesti per servizi di nuovo impianto", con disciplina analoga a quella di cui all'art. 27/P NTA PUG ancorché necessitante di una ulteriore prescrizione specifica n.7 che preveda specificatamente:

1. *Indice di fabbricabilità e = 4560mq/5077 mq = 0,90 circa mq/mq;*
2. *Realizzazione di residenziale per Sul 3520 mq;*
3. *Realizzazione di commerciale per Sul 1040 mq;*
4. *Realizzazione di superfici di parcheggio per 1170 mq per livello, organizzate su quattro livelli da cedere al Comune di Monopoli.*

RITENUTO CHE

la superficie a parcheggio "fuori terra" che il proponente si impegna a cedere all'Amministrazione (a fronte della destinazione residenziale delle aree più a monte che restano di proprietà privata), con la sua estensione assolve alle seguenti funzioni:

1. Realizzazione di un'opera pubblica per una superficie pari a 1030,15 mq, relativa all'incremento del valore di SUL corrispondente all'edificazione residenziale richiesta con la proposta di accordo (quantificazione dell'opera pubblica a farsi effettuata in via analogica sulla base delle regole di cui all' art. 27.07/P delle NTA del PUG. La proposta è quindi quella di cedere alla Amministrazione un'opera pubblica il cui valore corrisponde - secondo i criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche - al surplus di edificazione rispetto all'indice assunto come base per le aree prive di destinazione specifica (indice $i = 0,15$ mq/mq);
2. Dotazione di standard P2 corrispondenti alle superfici residenziali e commerciali a farsi (secondo le aliquote rispettivamente 0,10 mq/mq e 0,80 mq/mq) per un totale complessivo di 1184 mq;
3. Cessione in favore della Amministrazione di ulteriori aree in qualità di equivalente della metà della quota parte della superficie di intervento priva di destinazione specifica (al netto, cioè, delle altre parti in proprietà già a destinazione "consolidato ad alta o media densità") pari a $4759 \text{ mq}/2 = 2538,50 \text{ mq}$;
4. Cessione in favore della Amministrazione di uno spazio delle dimensioni di 50 mq al livello terra (corrispondente alla destinazione d'uso commerciale) quale spazio a servizio e per la gestione del parcheggio pubblico pluriplano;

in sintesi, la somma complessiva delle aree da cedere a parcheggio corrisponde a:

- a) 1031 (opera pubblica) + 1184 (P2) + 2380 (50% Sup. priva di destinazione specifica) mq = 4595 mq;

quella complessivamente ceduta nella proposta corrisponde a:

- b) 4680 mq (superiore a 4595 mq), cui devono aggiungersi i 50 mq a livello "zero" quali spazi nella disponibilità della Amministrazione con destinazione commerciale;

la cessione all'Amministrazione dell'opera pubblica e dell'area è da considerarsi quale contropartita per la tipizzazione dell'area a contesto per servizi di nuovo impianto (con NTA di nuova formulazione) e la realizzazione del parcheggio pluriplano, il cui valore dei beni ceduti è corrispettivo degli effettivi indici di SUL realizzabile;

il diritto alla edificabilità di base rispetto a quanto consentito con l'attuale art 27/P NTA viene ad essere incrementato con previsione di apposita norma integrativa, in modo simile a quanto previsto dai criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche di cui agli art.6/S e art.27/P;

conseguentemente, la tipizzazione deve essere effettuata riconoscendo la destinazione a contesti per servizi di nuovo impianto con previsione di disciplina normativa urbanistica del PUG mediante introduzione, all'art. 27/P della NTA PUG, del punto 27.10 con prescrizione specifica n.7, secondo quanto più sopra già precisato;

la proposta presentata dagli eredi Corbacio in data 27.3.2014, in merito all'equilibrio "*interesse economico pubblico/ privato*", è sostenibile;

la definizione delle aree a cedersi quale contro prestazione del diritto ad edificare è coerente con tutti i principi già cristallizzati nelle NTA del PUG e riferibili all'istituto della "*compensazione urbanistica*";

CONSIDERATO CHE:

sulla base di quanto riportato nei capoversi che precedono, la chiusura transattiva della vertenza, rappresenta la soluzione più idonea sotto il profilo dell'efficacia dell'azione dell'Amministrazione;

DATO ATTO CHE:

la Giunta Comunale con proprio atto n°55 del 1.04.2015 ha approvato uno schema di transazione per la risoluzione della vertenza amministrativa della vicenda, dando mandato agli uffici di assumere le determinazioni conseguenti, necessarie per il perfezionamento istruttorio della variante al PUG programmatico;

con il richiamato atto di Giunta, gli uffici sono stati autorizzati alla predisposizione degli atti tecnico-amministrativi necessari alla "*proposta di introduzione di variante puntuale al PUG/P*", da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale finalizzata alla concreta attuazione della proposta di sistemazione presentata dagli eredi Corbacio mediante la tipizzazione delle aree oggetto di proposta di sistemazione urbanistica (in catasto al foglio n. 11, particelle n. 2596, 1834, 6339 e 6340);

la proposta, già valutata favorevolmente dalla Giunta ai fini della sistemazione urbanistica delle aree di cui trattasi, contempla che sul primo lotto (foglio n. 11, particelle n. 2596 e 1834), venga atterrata tutta la SUL residenziale ed i relativi parcheggi di pertinenza e sul secondo lotto (foglio n. 11, particelle n. 6339 e 6340) non venga atterrata alcuna SUL residenziale, ma solo eventuali quote direzionali, commerciali e naturalmente i parcheggi pubblici per la realizzazione di almeno 170 posti auto da cedere al comune;

nella transazione sono stati indicati anche i termini ed i reciproci impegni dell'accordo mediante specifica previsione che prevede che al primo Consiglio Comunale utile, comunque entro e non oltre il 30.9.2015 si provveda alla:

a) adozione di deliberazione di ritipizzazione delle aree a contesti nuovo impianto ex art.27/p (ed esecuzione di tutte le connesse verifiche istruttorie, ivi incluse quelle di natura ambientale) a mezzo variante puntuale in conformità alle pattuizioni del presente accordo da parte del Consiglio Comunale di Monopoli;

b) contestuale approvazione dell'intervento proposto - recante progettazione preliminare dell'opera pubblica e schema di convenzione regolante i termini del programma edilizio e delle cessioni a questo sottese - in ragione della previsione di esecuzione del parcheggio multipiano interamente a carico del privato;

VISTO

l'accordo ex art. 11 della L.n° 241/1990 e s.m.i. sottoscritto in data 22.06.2015

il progetto preliminare depositato in data 27.07.2015 redatto in conformità a quanto disposto dagli artt. 17 e segg. del DR 207/2010, costituito dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Studio di fattibilità ambientale;
- Computo metrico;
- Prime indicazioni per la stesura del Piano di sicurezza e coordinamento;
- Tavole grafiche:
 1. Planimetria - Stralci;
 2. Stralci PPTR;
 3. Planimetria;
 4. Pianta Piano Tipo – Pianta Piano Terra – Pianta Primo Interrato – Pianta Piano Secondo Interrato;
 5. Pianta Piano Copertura;
 6. Prospetti – Sezioni – Rendering;
- Studio Geologico;

oltreché lo Schema di Convenzione;

RILEVATO CHE

in ordine al progetto preliminare dell'opera pubblica, il competente ufficio della III^A.O. ha espresso il proprio parere con delle condizioni da recepirsi sul successivo livello di progettazione condizionato con nota n°38306 del 31.07.2015 nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10 iii-a) dell'accordo di cui sopra;

la SUL attribuibile impegna ulteriori 88 stanze (3520 mq di SUL con incidenza di 1 stanza per ogni 40 mq) incrementano l'offerta residenziale prevista dal PUG/P vigente pari a 13065 stanze portandola a 13.153 stanze comunque inferiore all'offerta massima prevista dal PUG/S pari a 14.676 stanze;

la variante rientra nella fattispecie di cui all'art. 5, lett. C) del Regolamento Regionale n°18 del 9.10.2013 in materia di VAS, e pertanto tale variante rientra tra i piani da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS che, ai sensi della Del. GR n°2347 del 4.12.2013, è stata delegata ai sensi dell'art. 4, comma 3 della LR 44/2012, al comune di Monopoli;

VISTO il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (G.U. n. 227 del 28 agosto 2000, Supplemento Ordinario n. 162);

VISTI il DPR 6 Giugno 2001, n. 380, nonché il D Lgvo 12 aprile 2006, n. 163 e relativo regolamento di attuazione;

VISTA la Legge Regionale 27 luglio 2001 n. 20, nonché la Legge Regionale 14 dicembre 2012 n. 44 ed il relativo regolamento attuativo n°18/2013;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 22.10.2010 di approvazione definitiva del PUG, pubblicata sul BURP n. 167 del 04.11.2010, nonché le successive varianti intervenute;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 09.05.2014 recante "Istituzione dell'ufficio di pianificazione integrata territoriale. Approvazione regolamento di funzionamento";

VISTI i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti competenti, resi ex art. 49 e 147 bis D. Lg. vo 267/00;

con gli esiti della votazione innanzi riportati

DELIBERA

- 1) **DI PRENDERE ATTO** della transazione - stipulata fra il Comune di Monopoli e gli eredi Corbacio in esecuzione della Del. G.C. n. 55/2015 e sottoscritta in data 22/06/2015 - a totale tacitazione di tutte le pretese afferenti il contenzioso insorto tra Comune di Monopoli e gli eredi Corbacio e relativo alle aree "censite in catasto al Fg. 11, p.lle 1834, 2596, 5292, 6275, 6276";
- 2) **DI DICHIARARE** la volontà politica di destinare alla infrastrutturazione a parcheggio pluripiano le aree censite in Catasto al Fg. 11 p.lle 6339, 6340, 2270 quale prioritaria per l'amministrazione rispetto ad ogni altra ipotesi di sviluppo urbanistico della parte di territorio corrispondente;
- 3) **DI DICHIARARE** conseguentemente superata ogni precedente deliberazione in merito, ivi inclusa quella afferente la realizzazione del tratto terminale del Parco di Lama Belvedere, stante l'interesse pubblico alla realizzazione del parcheggio di che trattasi così come dichiarato con atto di giunta n.155 del 10.09.2012;
- 4) **DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 20/2001 la variante puntuale al PUG/P finalizzata alla concreta attuazione della proposta di sistemazione presentata dagli eredi Corbacio mediante la tipizzazione dell'area in parola come "Contesti per Servizi di nuovo impianto" di cui all'art. 27/P delle NTA PUG con l'introduzione del punto 27.11 con la seguente prescrizione specifica n.7:

27.11 Prescrizioni specifiche 7
- I Contesti contrassegnati da una "P" nell'elaborato PUG/P 1 - Urbano sono disciplinati dalle seguenti norme:
a) sulle aree situate a monte della linea ferroviaria. (fg. 11, p.lle 1834 2596 - intersezione tra via Sant'Anna e via Marsala), sono realizzabili edifici a destinazione residenziale-commerciale e/o terziarie, per una SUL complessiva di 3520 mq con funzioni residenziali (U 1/1) oltre un livello di box interrati;
b) sulle aree situate a valle della linea ferroviaria (fg. 11 p.lle 6339 e 6340 - lungo la via Marsala) 1040 mq. di superficie con funzioni commerciali e/o terziarie (U 2/1; U 2/2; U3/1 e U 3/2) localizzate al piano terra dell'autosilo, oltre due livelli interrati destinati a parcheggi ed oltre i livelli del parcheggio pluripiano da cedere all'Amministrazione. Tutto per complessivi mq 4560 di Sul, (oltre il parcheggio pubblico fuori terra) su un'area di superficie complessiva di 5.077 mq.
Il tutto come da progetto preliminare approvato con Del.C.C. n°...del... in esecuzione dell'accordo transattivo del 22/06/2015.
- 5) **DI APPROVARE** il progetto preliminare costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica Illustrativa;
 - Studio di fattibilità ambientale;

- Computo metrico;
 - Prime indicazioni per la stesura del Piano di sicurezza e coordinamento;
 - Tavole grafiche:
 1. Planimetria - Stralci;
 2. Stralci PPTR;
 3. Planimetria;
 4. Pianta Piano Tipo – Pianta Piano Terra – Pianta Primo Interrato – Pianta Piano Secondo Interrato;
 5. Pianta Piano Copertura;
 6. Prospetti – Sezioni – Rendering;
 - Studio Geologico;
- 6) **DI APPROVARE** lo Schema di Convenzione allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 7) **DI DARE ATTO** che tale deliberazione non è soggetta a verifica di compatibilità regionale in quanto apporta variazioni sole alle previsioni programmatiche del P.U.G. ai sensi dell'art.12, comma 2 della L.R. 20/2001;
- 8) **DI DARE ATTO** che tale delibera sarà depositata presso la Segreteria comunale e dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante pubblicazione su tre quotidiani, con oneri a carico degli eredi Corbacio, nonché mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici;
- 9) **DI DARE ATTO** che in virtù dei principi di massima trasparenza e partecipazione ed in analogia del principio stabilito dall'art. 11, comma 5 della L.R. 20/2001 chiunque potrà presentare le proprie osservazioni entro 60 giorni dalla data del deposito in Segreteria comunale;
- 10) **DI DEMANDARE** ai Dirigenti delle Aree Tecniche, prima della approvazione definitiva della ritipizzazione, ogni necessaria attività istruttoria (urbanistica, edilizia e di realizzazione dell'opera pubblica) connessa alla esecuzione dell'allegato accordo, ferme ed impregiudicate le verifiche di compatibilità della variante introdotta rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinata o di carattere settoriale che prescindono dalle valutazioni di competenza dell'ente locale;
- 11) **DI DEMANDARE** alla delegata commissione locale l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante;
- 12) **DI DEMANDARE** al Dirigente dell'Area Organizzativa IV Urbanistica le determinazioni conseguenti, autorizzandolo alla stipula della Convenzione di cui al punto 10 iii-a) dell'accordo che prevede: il frazionamento dell'area da cedersi, la cessione delle aree pubbliche, il progetto planivolumetrico della sistemazione complessiva dell'area e il progetto esecutivo dell'opera pubblica, come sopra verificati.

Successivamente il Consiglio Comunale, stante la urgenza di provvedere, con separata votazione e all'unanimità, ha dichiarato il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - 4° comma – del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali – Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 nr.267 .-

Comune di MONOPOLI - Albo Pretorio On Line

COMUNE DI MONOPOLI

PROPOSTA SCHEMA DI CONVENZIONE

DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO EX ART. 11 L. N.

241/1990 E S.M.I. DEL 22.06.2015

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno in ... , via n. ..., ove richiesto
Dinanzi a me , notaio in iscritto al collegio
notarile del distretto di

sono comparsi

- dott. D'ONGHIA Amedeo, ingegnere, nato a il giorno
, nella sua qualità di Dirigente Responsabile dell'area IV
"Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente" del Comune di
Monopoli, il quale dichiara di intervenire al presente atto
in virtù dei poteri derivatigli dall'art. 107 e seguenti del
D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, per dare esecuzione alle
seguenti delibere della Giunta Comunale/Consiglio Comunale:
G.C n°55 del 1/04/2015, nonché dello Statuto del Comune di
Monopoli
n. ... del e n. ... del , esecutive a
norma di legge che in copia si allegano al presente atto
rispettivamente sotto le lettere "..."/e "...";

e

- CORBACIO Vincenzo, nato a Monopoli (BA) il 9 settembre 1963
e residente a Mozzo (Bergamo) in via Don Grassi n. 3, codice
fiscale CRB VCN 63P09 F376H, il quale dichiara di essere
coniugato in regime di separazione dei beni
e di intervenire al presente atto sia in proprio che in nome
e per conto, e quindi in rappresentanza, delle signore:

* CORBACIO Vincenza, nata a Monopoli (BA) il 10 ottobre 1959
ed ivi residente in Contrada Antonelli n. 576/D, codice
fiscale CRB VCN 59R50 F376B, la quale, in persona del suo
rappresentante, dichiara di essere coniugata in regime di
separazione dei beni;

* CORBACIO Giulia, nata a Monopoli (BA) il 7 gennaio 1958 ed
ivi residente in via Gaspare Farulla n. 18, codice fiscale
CRB GLI 58A47 F376N, la quale, in persona del suo
rappresentante, dichiara di essere coniugata in regime di
comunione legale dei beni;

* CORBACIO Giustina, nata a Monopoli (BA) il 15 ottobre 1961
ed ivi residente in via Padre Pietro Manghisi n. 48, codice
fiscale CRB GTN 61R55 F376B, la quale, in persona del suo



rappresentante, dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni;

* CORBACIO Maria Donata, nata a Monopoli (BA) il giorno 1 gennaio 1966 ed ivi residente in via V. Cuoco n. 42, codice fiscale CRB MDN 66A41 F376K, la quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere legalmente separata;

* CORBACIO Palma, nata a Monopoli (BA) il 7 giugno 1968 ed ivi residente in via Nino Bixio n. 278, codice fiscale CRB PLM 68H47 F376S, la quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

* CORBACIO Caterina, nata a Monopoli (BA) il 10 gennaio 1953 ed ivi residente in via Arenazza n. 6, codice fiscale CRB CRN 53A50 F376Y, la quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di non essere legata da vincolo matrimoniale, autorizzato in forza di procura speciale a rogito Notaio Patricia Rotondo di Monopoli in data 29 maggio 2015, repertorio n. 93, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " ";

- CORBACIO Angelo, nato a Napoli il 27 marzo 1962 e residente a Monopoli (BA) in via Marsala n. 67, codice fiscale CRB NGL 62C27 F839U, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni

e di intervenire al presente atto sia in proprio che in nome e per conto, e quindi in rappresentanza, dei signori:

* CARVISIGLIA Domenica, nata a Pozzuoli (NA) il 3 maggio 1938 e residente a Monopoli (BA) in via Marsala n. 67, codice fiscale CRV DNC 38E43 G964E, la quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di non essere legata da vincolo matrimoniale;

* CORBACIO Vincenzo, nato a Napoli il 2 dicembre 1959 e residente a Monopoli (BA) in via Baione n. 64, codice fiscale CRB VCN 59T02 F839U, il quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

* CORBACIO Pasquale, nato a Monopoli (BA) il 24 aprile 1966 ed ivi residente in via Tommaso Avezzano Comes n. 43, codice fiscale CRB PQL 66D24 F376X, il quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

* CORBACIO Caterina, nata a Monopoli (BA) il giorno 1 aprile 1969 ed ivi residente in via Marsala n. 67, codice fiscale

CRB CRN 69D41 F376K, la quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni,

autorizzato in forza di procura speciale a rogito Notaio Patricia Rotondo di Monopoli in data 03 giugno 2015, repertorio n. 94, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " ";

- LABBATE Francesco, nato a Monopoli (BA) il 12 dicembre 1977 ed ivi residente in Contrada Mozzo n. 516, codice fiscale LBB FNC 77T12 F376G, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto, e quindi in rappresentanza, dei signori:

* CORBACIO Vincenzo, nato a Monopoli (BA) il 6 maggio 1954 ed ivi residente in via Marsala n. 67, codice fiscale CRB VCN 54E06 F376G, il quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

* CORBACIO Maria, nata a Monopoli (BA) il giorno 1 agosto 1960 ed ivi residente in via Marsala n. 102, codice fiscale CRB MRA 60M41 F376J, la quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni;

* CORBACIO Caterina, nata a Monopoli (BA) il 10 marzo 1957 ed ivi residente in via Umberto I n. 68, codice fiscale CRB CRN 57C50 F376G, la quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni,

autorizzato in forza di procura speciale a rogito Notaio Patricia Rotondo di Monopoli in data 05 giugno 2015, repertorio n. 98, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " ";

- ANDRETTA Umberto, nato a Monopoli (BA) il 18 aprile 1990 ed ivi residente in Contrada Cacaveccia n. 246, codice fiscale NDR MRT 90D18 F376W, il quale dichiara di essere celibe e di intervenire al presente atto sia in proprio che in nome e per conto, e quindi in rappresentanza, dei signori:

* ANDRETTA Pietro, nato a Monopoli (BA) il 4 febbraio 1958 ed ivi residente in Contrada Macchia di Monte n. 319, codice fiscale NDR PTR 58B04 F376L, il quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di non essere legato da vincolo matrimoniale;

* ANDRETTA Mauro, nato a Monopoli (BA) il 21 settembre 1988

ed ivi residente in Contrada Macchia di Monte n. 319, codice fiscale NDR MRA 88P21 F376N, il quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere celibe, autorizzato in forza di procura speciale a rogito Notaio Patricia Rotondo di Monopoli in data 10 giugno 2015, repertorio n. 100, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " ";

- TAURO Luigia, nata a Monopoli (BA) il 15 giugno 1962 ed ivi residente in via Marsala n. 67, codice fiscale TRA LGU 62H55 F376I, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto, e quindi in rappresentanza, della signora:

* CORBACIO Palma, nata a Monopoli (BA) il 17 giugno 1934 ed ivi residente in Corso Umberto I n. 88, codice fiscale CRB PLM 34H57 F376H, la quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni,

autorizzata in forza di procura speciale a rogito Notaio Patricia Rotondo di Monopoli in data 15 giugno 2015, repertorio n. 103, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " ";

- CORBACIO Caterina, nata a Monopoli (BA) il 14 agosto 1969 ed ivi residente in contrada Impalata n. 474/D, codice fiscale CRB CRN 69M54 F376F, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nome e per conto, e quindi in rappresentanza, del signor:

* CORBACIO Francesco, nato a Monopoli (BA) il 15 giugno 1930 ed ivi residente in via Marsala n. 82, codice fiscale CRB FNC 30H15 F376R, il quale, in persona del suo rappresentante, dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni,

autorizzata in forza di procura speciale a rogito Notaio Patricia Rotondo di Monopoli in data 16 giugno 2015, repertorio n. 104, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Le parti, in proprio e come sopra rappresentate, premettono di ritenere e considerare rilevanti i seguenti aspetti ai fini della pattuizione.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO

1. I signori Corbacio Vincenzo (nato a Monopoli il 9 settembre 1963), Corbacio Vincenza, Corbacio Giulia, Corbacio Giustina, Corbacio Maria Donata, Corbacio Palma (nata a Monopoli il 7 giugno 1968), Corbacio Caterina (nata a Monopoli il 10 gennaio 1953), ciascuno per la quota di 9/360 (nove trecentosessantesimi), Corbacio Angelo, Corbacio Vincenzo (nato a Napoli il 2 dicembre 1959), Corbacio Pasquale, Corbacio Caterina (nata a Monopoli il giorno 1 aprile 1969), ciascuno per la quota di 12/360 (dodici trecentosessantesimi), Carvisiglia Domenica, Corbacio Vincenzo (nato a Monopoli il 6 maggio 1954), Corbacio Maria, Corbacio Caterina (nata a Monopoli il 10 marzo 1957), ciascuno per la quota di 24/360 (ventiquattro trecentosessantesimi), Andretta Umberto, Andretta Pietro, Andretta Mauro, ciascuno per la quota di 3/360 (tre trecentosessantesimi), Corbacio Palma (nata a Monopoli il 17 giugno 1934) e Corbacio Francesco, ciascuno per la quota di 72/360 (settantadue trecentosessantesimi), sono comproprietari di distinte aree censite al catasto del Comune di Monopoli, foglio 11, p.tc 1834, p.tc 2596 - p.tc 6340 e p.tc 6339.
2. In data 10.02.2012, acclarata al protocollo comunale al n. 8179, i proprietari delle aree in oggetto, in catasto censite al foglio n. 11, particelle n. 2596, 1834, 6339 e 6340 (ex p.lla 6275, già p.lla 725 parte), hanno presentato una proposta di sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree di cui innanzi. Tale proposta è stata successivamente integrata con nota del 24.05.2012 assunta al protocollo dell'Ente sotto il n. 29174.
3. La proposta progettuale presentata dagli eredi Corbacio prevede, oltre che la realizzazione di abitazioni per edilizia residenziale privata, anche la realizzazione diretta da parte loro - nel rispetto delle norme sull'evidenza pubblica - di un parcheggio pluripiano.
4. La Giunta Comunale, con Deliberazione n. 155/2012 del 10.09.2012, nelle more dell'iter giurisdizionale dinanzi al TAR relativamente ai tre ricorsi, ha ritenuto di interesse pubblico la proposta di urbanizzazione delle aree (realizzazione di parcheggio ed edilizia a valenza residenziale) e, all'uopo, ha dato mandato agli uffici urbanistici di predisporre una scheda di valutazione

dell'opera sotto il profilo della pubblica utilità, rispetto alle destinazioni urbanistiche da adottare.

5. Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 14.11.2012, l'Esecutivo dell'Ente, nel dar seguito alla precedente dichiarazione di pubblico interesse, ha approvato il "Piano dei Servizi", quale strumento finalizzato alla gestione del PUG. Detto strumento alla tav. 2 intitolata "La nuova città pubblica. Contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano. Individuazione di aree pubbliche (70% St) e private (30% St)", riporta per le aree in fregio alla via Marconi, di proprietà dei sig.ri Corbacio, la dicitura "proposta di realizzazione di parcheggio pluripiano in via G. Marconi". Lo stesso strumento, alla tav. 3 intitolata "La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano" ed alla tav. 3.1 intitolata "La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto nel centro storico e quartiere murattiano (Zona I)" definisce le aree in fregio alla via Marconi "S7 - Parcheggio".
6. Una ipotesi di infrastrutturazione a mezzo realizzazione di autosilo (parcheggio pubblico pluripiano) è stata già sottoposta (nelle linee generali) al vaglio della Autorità di Bacino per la Puglia in ragione della sua prossimità al tratto interrato terminale della Lama Belvedere noto come "Canale Ferraricchio". L'esito della valutazione preliminare è stato favorevole alla realizzazione del parcheggio, come risulta dal parere favorevole emesso dalla Autorità di Bacino con la propria nota prot. 15035 del 19.12.2012.
7. I competenti uffici comunali, già in data 14.01.2013, hanno rassegnato all'Amministrazione una serie di valutazioni che definivano diverse condizioni di equilibrio per l'esecuzione di una iniziativa privata che, in forza di varie ipotesi di destinazione urbanistica introduceva, seppur in via parametrica, caratteristiche dimensionali e prestazionali dell'opera a realizzarsi con funzioni di parcheggio.
8. La proposta degli eredi Corbacio, nelle more dei contenziosi, è stata oggetto di valutazione onde pervenire ad una ipotesi conciliativa, in relazione agli

aspetti meramente urbanistici, finalizzata all'assegnazione per le aree di cui trattasi di una destinazione urbanistica che superi il rinvio "dinamico" dell'art. 30/P delle NTA del PUG.

9. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28.02.2014, l'Esecutivo ha manifestato la volontà di realizzare un parcheggio pluripiano nell'area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di Via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto ed ha deliberato, tra gli indirizzi della Amministrazione, di porre in essere un sistema coordinato di iniziative pubbliche e private per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggi ed in particolare: Area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto ed adiacente alla linea ferroviaria attraverso la realizzazione di un autosilo multipiano pubblico-privato", allo scopo di "perseguire un programma di miglioramento del sistema della mobilità urbana anche attraverso la riduzione del numero di veicoli circolanti nel centro cittadino "Murattiano" per il tramite della realizzazione di un efficace sistema di parcheggi secondo le indicazioni contenute nel "PUM di area vasta". (cfr. p.to 1 sub c delle premesse del provvedimento n. 38/2014).

10. Con la nota del 27.03.2014 prot n. 17068, alla luce delle predette determinazioni della Giunta Comunale, i signori Corbacio-Cavisiglia, tra cui i due ricorrenti, comproprietari delle aree portate in catasto al fg 11 particelle nn. 6339 e 6340 (ex p.lla 6275, già p.lla 725 parte) - 2596 e 1834, hanno inoltrato alla Amministrazione comunale una proposta che prevede una ipotesi di definizione urbanistica per le aree di cui trattasi, caratterizzata dalla tipizzazione a "contesti per servizi di nuovo impianto", con disciplina analoga a quella di cui all'art. 27/P NTA PUG ancorchè necessitante di una ulteriore prescrizione specifica n.7 che preveda specificatamente:

1. Indice di fabbricabilità e = $4560\text{mq}/5077\text{mq} = 0,90$ circa mq/mq;
2. Realizzazione di residenziale per Sul 3520 mq;
3. Realizzazione di commerciale per Sul 1040 mq;
4. Realizzazione di superfici di parcheggio per 1170 mq

per livello, organizzate su quattro livelli da cedere al Comune di Monopoli.

11. A fronte della possibilità di realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale nelle aree "a monte" (fg. 11, p.lle 1834 e 2596), i comproprietari Corbacio-Carvisiglia-Andretta intendono corrispondere la realizzazione di un parcheggio pluripiano con superficie di parcheggio pari a $1170 \text{ mq} \times 4 = 4680 \text{ mq}$ da cedere alla Amministrazione, oltre che cessione di locale di superficie non inferiore a 50 mq al piano terra dell'autosilo finalizzato alla gestione dello stesso
12. La superficie a parcheggio "fuori terra" che il proponente si impegna a cedere all'Amministrazione (a fronte della destinazione residenziale delle aree più a monte che restano di proprietà privata), con la sua estensione assolve alle seguenti funzioni:
 1. Realizzazione di un'opera pubblica per una superficie pari a $1030,15 \text{ mq}$, relativa all'incremento del valore di SUL corrispondente all'edificazione residenziale richiesta con la proposta di accordo. La quantificazione dell'opera pubblica a farsi viene effettuata in via analogica sulla base delle regole di cui all' art. 27.07/P delle NTA del PUG. La proposta è quindi quella di cedere alla Amministrazione un'opera pubblica il cui valore corrisponde - secondo i criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche - al surplus di edificazione rispetto all'indice assunto come base per le aree prive di destinazione specifica (indice $i = 0,15 \text{ mq/mq}$);
 2. Dotazione di standard P2 corrispondenti alle superfici residenziali e commerciali a farsi che restano private (secondo le aliquote rispettivamente $0,10 \text{ mq/mq}$ e $0,80 \text{ mq/mq}$) per un totale complessivo di 1184 mq ;
 3. Cessione in favore della Amministrazione di ulteriori aree in qualità di equivalente della metà della quota parte della superficie di intervento priva di destinazione specifica (al netto, cioè, delle altre parti in proprietà già a destinazione "consolidato ad alta o media densità") pari a $4759 \text{ mq}/2 = 2538,50 \text{ mq}$;
 4. Cessione in favore della Amministrazione di uno spazio delle dimensioni di 50 mq al livello terra (corrispondente alla destinazione d'uso commerciale)

quale spazio a servizio e per la gestione del parcheggio pubblico pluripiano.

In sintesi, la somma complessiva per le aree da cedere a parcheggio corrisponde dunque a:

- a) 1031 (opera pubblica) + 1184 (P2) + 2380 (50% Sup. priva di destinazione specifica) mq = 4595 mq;
- b) quella complessivamente ceduta nella proposta corrisponde a 4680 mq (superiore a 4595 mq), cui devono aggiungersi i 50 mq a livello "zero" quali spazi nella disponibilità della Amministrazione con destinazione commerciale.

13. La proposta presentata dai comproprietari Corbacio-Carvisiglia in data 27.3.2014, in merito all'equilibrio "interesse economico pubblico/ privato", è sostenibile.

14. La definizione delle aree a cedersi quale contro prestazione del diritto ad edificare è risultata coerente con tutti i principi già cristallizzati nelle NTA del PUG e riferibili all'istituto della "compensazione urbanistica".

15. Firma accordo transattivo ex art. 11 l. n. 241/1990 e s.m.i. del 22.06.2015.

16. La proposta dei Sigg. Corbacio si sostanzia nei seguenti elaborati crittografici:

- Relazione tecnico illustrativa con quadro economico.
- Studio di fattibilità ambientale;
- Computo metrico estimativo;
- Prime indicazioni stesura PSC;
- Studio Geologico;
- Tav. 1: Planimetria e stralci;
- Tav. 2: Stralci PPTR;
- Tav. 3: Planimetria generale;
- Tav. 4: Pianta Piano Tipo, Terra, Primo e Secondo Interrato;
- Tav. 5: Pianta Piano Copertura;
- Tav. 6: Sezione, Prospetti e Simulazione 3 D.

Tutto ciò premesso

da formare parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente convenzione, tra le parti, come sopra costituite, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1

PRESA D'ATTO

Il Comune di Monopoli, in forza dell'accordo del 22.06.2015 ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990:

- ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n..... del..... il progetto preliminare per la realizzazione di parcheggio multipiano da realizzarsi sull'area individuata in catasto al foglio 11 p.lle 6339 e 6340, composto da due piani interrati destinati a box auto e depositi di proprietà privata, un piano terra destinato a locale commerciale di proprietà privata (che ospita anche un locale pubblico di superficie non inferiore a 50 mq finalizzato alla gestione del parcheggio) ed ulteriori tre livelli fuori terra, oltre al lastrico solare, destinati a parcheggio auto di proprietà pubblica;
- ha adottato la ritipizzazione delle aree di proprietà Corbacio-Carvisiglia-Andretta in "contesti per servizi di nuovo impianto", con disciplina analoga a quella di cui all'art. 27/P NTA PUG ancorchè necessitante di una ulteriore prescrizione specifica che preveda specificatamente:
 1. Indice di fabbricabilità = 0,90 circa mq/mq;
 2. Realizzazione di residenziale per Sul 3520 mq;
 3. Realizzazione di commerciale per Sul 1040 mq;
 4. Realizzazione di superfici di parcheggio per 1170 mq per livello, organizzate su quattro livelli da cedere al Comune di Monopoli, oltre che locale di superficie non inferiore a 50 mq finalizzato alla gestione del parcheggio.

Articolo 2

..... CESSIONI AL COMUNE OPERA PUBBLICA

I Sigg. Corbacio (o loro aventi causa), in relazione alla presente convenzione, si impegnano, in attuazione della stessa, alla realizzazione a loro cura e spese e cessione, dell'opera pubblica prevista negli elaborati scrittografici allegati costituita da parcheggio pluripiano con superficie di parcheggio pari a $1170 \text{ mq} \times 4 = 4680 \text{ mq}$, oltre locale di superficie non inferiore a 50 mq al piano terra dell'autosilo finalizzato alla gestione dello stesso, che assolve alle seguenti funzioni:

1. Realizzazione di un'opera pubblica per una superficie pari a 1030,15 mq, relativa all'incremento del valore di

SUL corrispondente all'edificazione residenziale richiesta con la proposta di accordo. La quantificazione dell'opera pubblica a farsi viene effettuata in via analogica sulla base delle regole di cui all'art. 27.07/P delle NTA del PUG. La proposta è quindi quella di cedere alla Amministrazione un'opera pubblica il cui valore corrisponda - secondo i criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche - al surplus di edificazione rispetto all'indice assunto come base per le aree prive di destinazione specifica (indice $i = 0,15$ mq/mq);

2. Dotazione di standard P2 corrispondenti alle superfici residenziali e commerciali di proprietà privata a farsi (secondo le aliquote rispettivamente $0,10$ mq/mq e $0,80$ mq/mq) per un totale complessivo di 1184 mq;
3. Cessione in favore della Amministrazione di ulteriori aree in qualità di equivalente della metà della quota parte della superficie di intervento priva di destinazione specifica (al netto, cioè, delle altre parti in proprietà già a destinazione "consolidato ad alta o media densità") pari a 4759 mq/2 o $2538,50$ mq;

La superficie complessiva per le aree da cedere a parcheggio corrisponde a: mq 1031 (opera pubblica) + mq 1184 (P2) + mq 2380 (50% Sup. priva di destinazione specifica) mq = 4595 mq; quella complessivamente ceduta nella proposta corrisponde a 4680 mq (superiore a 4595 mq), cui devono aggiungersi i 50 mq a livello "zero" quali spazi nella disponibilità dell'Amministrazione con destinazione commerciale.

La cessione all'Amministrazione dell'opera pubblica e dell'area è da considerarsi quale contropartita per la tipizzazione dell'area a contesto per servizi di nuovo impianto (con NTA di nuova formulazione) ed il cui valore dei beni ceduti prescinde dagli effettivi indici di SUL realizzabile.

Il costo complessivo delle opere a farsi e da cedere in proprietà della amministrazione è superiore ad Euro $2.200.000$ come risultante dal quadro economico allegato alla relazione tecnico illustrativa del progetto preliminare.

Il parcheggio multipiano dovrà essere completata entro ventiquattro mesi dal rilascio del relativo P.d.C. e comunque prima dell'ultimazione dei lavori degli interventi di edilizia privata. Il rilascio del certificato di agibilità

dell'opera pubblica è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità per gli interventi di edilizia privata salvo cause di forza maggiore e cause che non dipendono dalla volontà degli eredi Corbacio o loro aventi causa.

Trattandosi di opera ricompresa nelle opere di urbanizzazione secondaria a realizzarsi da privati, l'appalto della stessa seguirà la procedura prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i., inoltre così come precisato nella determina dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture n. 7 del 16.7.2009 si precisa che:

- la funzione di stazione appaltante è in capo al privato titolare del P.d.C. ovvero agli eredi Corbacio o loro aventi causa;
- gli eventuali risparmi di spesa rimangono nella disponibilità della stazione appaltante privata, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso privato;

il collaudo, come già affermato nella determina n. 2 del 25.2.2009 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del P.d.C., ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'amministrazione che va esplicata nell'approvazione degli atti di collaudo.

Articolo 3

...INTERVENTI EDILIZI PRIVATI...

Gli eredi Corbacio o loro aventi causa potranno quindi realizzare:

- sulle aree situate a monte della linea ferroviaria. (fg. 11, p.lle 1834 e 2596 - intersezione tra via Sant'Anna e via Marsala), volumetrie a destinazione residenziale-commerciale e/o terziarie, per 3520 mq con funzioni residenziali (U 1/1) oltre uno o due livelli di box interrati;
- sulle aree situate a valle della linea ferroviaria (fg. 11 p.lle 6339 e 6340 - lungo la via Marsala) 1040 mq. di superficie con funzioni commerciali e/o terziarie (U 2/1; U 2/2; U3/1 e U 3/2) localizzate al piano terra

dell'autosilo, oltre due livelli interrati destinati a parcheggi.

Tutto per complessivi mq 4560 di Sul, (oltre il parcheggio pubblico fuori terra) su un'area di superficie complessiva di 5.077 mq.

Articolo 4

..... OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli eredi Corbacio o loro aventi causa, in relazione alla presente convenzione, si impegnano, in attuazione della stessa, alla realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di parcheggio, reti fognante, idrica, telefonica, gas metano, elettrica e di pubblica illuminazione) previste negli elaborati scrittografici che saranno allegati al PUE relativo alla realizzazione del parcheggio multipiano e della palazzina destinata a civile abitazione, nonché alla cessione delle medesime unitamente alle relative aree, senza corrispettivo, al Comune di Monopoli.

Gli eredi Corbacio o loro aventi causa, si impegnano ad eseguire le dette opere contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto.

Saranno a carico degli eredi Corbacio o loro aventi causa, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, nonché la manutenzione ed esercizio dei servizi anzidetti, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere che avverrà, a semplice richiesta della parte più diligente, dopo la loro ultimazione ed esecuzione del collaudo tecnico amministrativo con esito positivo e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla data del collaudo stesso.

A garanzia degli obblighi precisati al presente articolo gli eredi Corbacio o loro aventi causa, si obbligano ad offrire una Polizza Fideiussoria come per Legge.

Qualora gli eredi Corbacio o loro aventi causa, non abbiano provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei termini stabiliti, il Comune di Monopoli si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere gli eredi Corbacio o loro aventi causa, in mora con un preavviso non inferiore a mesi sei.

Articolo 5

..... OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli eredi Corbacio o loro aventi causa, in relazione alla presente convenzione, si impegnano, in attuazione della stessa, alla realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione secondaria previste negli elaborati scrittografici che saranno allegati al PUE relativo alla realizzazione del parcheggio multipiano e della palazzina destinata a civile abitazione, nonché alla cessione delle medesime unitamente alle relative aree, senza corrispettivo, al Comune di Monopoli.

Gli eredi Corbacio o loro aventi causa, si impegnano ad eseguire le dette opere contemporaneamente alla realizzazione di ciascun lotto.

Sarà a carico degli eredi Corbacio o loro aventi causa, la manutenzione ordinaria e straordinaria del Parcheggio Pluripiano, sino alla data di consegna al Comune delle dette opere che avverrà, a semplice richiesta della parte più diligente, dopo la loro ultimazione ed esecuzione del collaudo tecnico amministrativo con esito positivo e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla data del collaudo stesso.

A garanzia degli obblighi precisati al presente articolo gli eredi Corbacio o loro aventi causa, si obbligano ad offrire una Polizza Fideiussoria come per Legge.

Qualora gli eredi Corbacio o loro aventi causa, non abbiano provveduto alla esecuzione di tutte le opere suindicate nei termini stabiliti, il Comune di Monopoli si sostituirà nell'esecuzione delle medesime, utilizzando la copertura assicurativa. In tal caso, comunque, il Comune dovrà mettere gli eredi Corbacio o loro aventi causa, in mora con un preavviso non inferiore a mesi sei.

Articolo 6

ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Prima del rilascio dei singoli permessi di costruire ovvero di titolo equipollente previsto dalla legge, è dovuta:

a) Per gli oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione primaria (art.16 del DPR 380/01):

La differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati, quale contributo ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01, all'atto del rilascio del permesso di costruire e, in proporzione alla SUL concessa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.U.E., quale

risultante dal quadro economico del progetto esecutivo approvato con determina dirigenziale dell'A.O. III n..... del..... - **se positiva** - andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

b) Per gli oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria (art.16 del DPR 380/01):

La differenza tra gli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati, quale contributo ai sensi dell'art.16 del DPR 380/01, all'atto del rilascio del permesso di costruire e, *in proporzione alla SUL concessa*, il costo delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel P.U.E., quale risultante dal quadro economico del progetto esecutivo approvato con determina dirigenziale dell'A.O.III n..... del..... - **se positiva** - andrà versata al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

c) il contributo di cui all'art.16 del DPR 06/06/01 n.380 relativo al costo di costruzione, da versarsi con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Articolo 7

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

I costruendi edifici corrisponderanno per dimensione di massimo ingombro, numero dei piani e Superficie Utile Lorda alle indicazioni contenute nelle planimetrie e negli altri elaborati grafici costituenti il Piano Urbanistico Esecutivo nei limiti di cui alle norme tecniche di attuazione del piano stesso.

Alle ubicazioni, dimensioni, altezze e volumi dei fabbricati, in sede di richiesta del permesso di costruire, potranno essere apportate variazioni che non incidono in maniera significativa sui parametri urbanistici che connotano il P.U.E. in dipendenza della morfologia e costituzione geologica del suolo, della tipologia e distribuzione degli alloggi e/o degli ambienti per usi diversi oltre che per esigenze architettoniche.

In sede di richiesta del permesso di costruire potranno essere apportate varianti alla sistemazione delle aree scoperte di uso esclusivo del lotto nel rispetto dei relativi parametri urbanistici.

Per i termini di inizio ed ultimazione dei lavori valgono le norme stabilite dal regolamento edilizio per tutte le costruzioni nonché dal DPR 380/01.

Articolo 8

OBBLIGHI

I lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, degli immobili il riferimento alle clausole ed obblighi contenuti nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata.

Articolo 9

SANZIONI

In caso di inadempienza da parte degli eredi Corbacio o loro aventi causa di una qualsiasi clausola della presente convenzione il Comune ha la facoltà di sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire nelle zone interessate alle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo raccomandata.

Articolo 10

CONTESTAZIONI

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Bari.

Per tutto quanto non previsto e per la esatta esecuzione di quanto si è convenuto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti nelle materie di cui trattasi.

Articolo 11

DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni 10 (dieci).

Articolo 12

NORME FINALI

La presente convenzione verrà trascritta integralmente nei registri immobiliari. Tutte le spese relative ed altre conseguenti ed eventuali sono a totale carico degli eredi Corbacio o loro aventi causa.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla presente convenzione saranno a carico degli eredi Corbacio o loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Le parti, avendone conoscenza, mi dispensano dalla lettura degli allegati

Io notaio

dell'atto ho dato lettura ai componenti che l'approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su fogli per pagine

Sottoscritto alle ore

Firmato:

Comune di MONOPOLI - Albo Pretorio On Line



Comune di MONOPOLI - Albo Pretorio On Line



Città di Monopoli

(Provincia di Bari)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. NR. 32 DEL 27-10-2015

OGGETTO: Attuazione dell'accordo ex art.11 della L. 241/90 per la realizzazione di un parcheggio pluripiano in via Marconi. ADOZIONE di variante puntuale al PUG programmatico di Monopoli ex art. 12, comma 2 della LR 20/2001. APPROVAZIONE del progetto preliminare dell'opera pubblica.

PARERE REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente della III AREA ORGANIZZATIVA per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 49. 1^ comma e dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, esprime il seguente parere:

Favorevole.

Parere reso anche in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 09 maggio 2014 recante "Istituzione dell'ufficio di pianificazione integrata territoriale. Approvazione regolamento di funzionamento".

Monopoli, 08 settembre 2015

IL DIRIGENTE A.O. III TECNICA LL.PP.
Responsabile Ufficio di Piano
(Ing. Pompeo COLACICCO)

PARERE REGOLARITA' CONTABILE

Per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 49. 1^ comma del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, si esprime il seguente parere:

_____ A
i sensi dell'art. 151 del citato Decreto, si attesta che la spesa di € _____ è stata imputata all'intervento _____ cap. _____ del bilancio/peg _____.
(Impegno Provv. _____ Defin. _____).
Monopoli,

IL DIRIGENTE A.O. SERVIZI FINANZIARI
(Dott. Francesco SPINOZZI)

Comune di MONOPOLI - Albo Pretorio On Line



Città di Monopoli

(Città Metropolitana di Bari)

ALLEGATO ALLA ~~PROPOSTA DI~~ DELIBERAZIONE DI C. C. - NR. 39 DEL 27/10/2015


Oggetto: Attuazione dell'accordo ex art. 11 della L. 241/90 per la realizzazione di un parcheggio pluripiano in via Marconi.
ADOZIONE di variante puntuale al PUG programmatico di monopoli ex art. 12, comma 2 della LR 20/2001.
APPROVAZIONE del progetto preliminare dell'opera pubblica

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 49. 1^a comma del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, si esprime il seguente parere:

PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA VARIANTE URBANISTICA

Monopoli, 8 settembre 2015


IL DIRIGENTE A.O. IV
Edilizia Privata- Urbanistica- Ambiente
(Ing. Amedeo D'ONCHIA)

PARERE REGOLARITA' CONTABILE

Per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 49. 1^a comma del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, si esprime il seguente parere:

NON NECESSITA

Ai sensi dell'art. 151 del citato Decreto, si attesta che la spesa di € _____
è stata imputata all'intervento _____ cap. _____ del
bilancio/peg _____. (Impegno Provv. _____ Defin. _____).

Monopoli, _____

IL DIRIGENTE A.O. SERVIZI FINANZIARI
Dott. Francesco SPINOZZI

Comune di MONOPOLI - Albo Pretorio On Line

Letto, confermato e sottoscritto.

Del che si è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Christiana ANGLANA

IL PRESIDENTE

F.to Rag. Aldo ZAZZERA

N..... REG. PUBBL.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene affissa all'albo Pretorio il **5 NOV. 2015** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 124 del D. Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Monopoli **5 NOV. 2015**

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Christiana ANGLANA

Copia conforme per uso amministrativo.

Monopoli li **5 NOV. 2015**

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Christiana ANGLANA)

Il Segretario Generale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

- che la presente deliberazione :

è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000);

è divenuta esecutiva il _____ decorsi i 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°, D.Lgs. n. 267/2000)

Monopoli **5 NOV. 2015**

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Christiana ANGLANA

Copia conforme per uso amministrativo.

Monopoli li **5 NOV. 2015**

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Christiana ANGLANA)

Comune di MONOPOLI - Albo Pretorio On Line