

Modugno, 2 agosto 2019

Comune di Modugno

comunemodugno@pec.rupar.puglia.it

Al Responsabile del Servizio 4

Ing. Domenico Petruzzellis

assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

e p.c.

Al Sindaco

sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Agli Assessori

Alfonsi Antonio

a.alfonsi@comune.modugno.ba.it

Banchino Leonardo

l.banchino@comune.modugno.ba.it

Benedetto Francesca

f.benedetto@comune.modugno.ba.it

Formicola William

w.formicola@comune.modugno.ba.it

Luciano Incoronata Maria

im.luciano@comune.modugno.ba.it

Sciannimanico Danilo

d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it

Ilaria Leandro

i.leandro@comune.modugno.ba.it

Responsabile Ufficio Legale

ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Segretario Generale

Dott. Gianbattista Rubino

Responsabile anti-ritardo

segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

del Comune di M O D U G N O



Oggetto: Proposta di Variante e completamento maglia "n" ex P.d. Z. 167/62
ai sensi della Variante al PRGC approvata con DGR n. 562/2005 -
Pratica edilizia SUE: n° 41/2012.
Procedimento di Adozione Variante al PdL (Delib.G.M. n. 59 del 07/05/2019).
Diffida alla conclusione del procedimento di approvazione definitiva.

La sottoscritta società **Habitat Costruzioni S.r.l. in liquidazione** con sede in Modugno alla Via S. Giuseppe, 10 - 70026 Modugno (Ba) rappresentata dal geom. Pasquale LOMBARDI, ivi domiciliato per la carica,
con riferimento alla pratica edilizia in oggetto,
premessi che:

- in data 07/05/2019 con atto di Giunta Comunale n. 59 è stata adottata la proposta di Variante e completamento della maglia "n" dell'ex P.d.Z. presentata dalla scrivente e rubricata agli atti del SUE al n. 41/2012;
- entro la scadenza temporale (ore 24,00 del 17/06/2019) prevista per la presentazione delle osservazioni dalla L.R. n. 59/80 è pervenuta una 1^ osservazione, a mezzo pec, a firma dell'ing. Giuseppe CAPRIULO come protocollata al n. 31194 del 18/06/2019;
- il giorno successivo alla scadenza (il 18/06/2019), fuori termine, è stata depositata e protocollata una ulteriore osservazione (2^), a firma dell'ing. Patrizia PALERMO;
- in data 17/07/2019 la scrivente Società trasmetteva a mezzo PEC al Servizio 4 Assetto del Territorio le proprie controdeduzioni alle osservazioni pervenute al fine di partecipare al procedimento in corso, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 241/1990 (controdeduzioni che si allegano alla presente, al fine di consentirne una pronta lettura e far comprendere le "reali" motivazioni sottese alle osservazioni pervenute);
- nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 59/2019 è scritto "... *Considerato che trattasi di una variante al piano di lottizzazione su aree ex P.d.Z., il cui **procedimento di formazione**, per quanto sopra evidenziato, **segue l'iter previsto dall'art. 16, comma 10, prima parte, della L.R. 20/2001** (doppio passaggio in C.C. per ADOZIONE e successiva APPROVAZIONE...*" e "... *che per l'intervenuta **legge regionale n. 21/2011** gli strumenti urbanistici attuativi... sono posti in capo alle **competenze della Giunta***";
- ai sensi del richiamato art. 16 comma 7 della L.R. 20/2001 è previsto che "...**entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di acquisizione degli atti di consenso di cui al comma 5, il Consiglio comunale approva in via definitiva il PUE, pronunciandosi altresì sulle osservazioni presentate nei termini**";
- il comma 5 dell'art. 16 sopra richiamato è relativo ad aree sulle quali insistono vincoli specifici, caso che non ci riguarda e che quindi non richiede l'acquisizione di atti di consenso e pertanto nel procedimento de quo il termine perentorio di 30 giorni entro il quale approvare la Variante al PUE decorre dalla data di scadenza delle osservazioni (17/06/2019);
- per quanto sopra, il termine entro il quale doveva approvarsi in via definitiva la Variante al



PUE era il **17/07/2019**;

- sono intervenuti diversi colloqui tra la scrivente, i propri progettisti ed il Responsabile del Servizio 4 al fine di agevolare, con la partecipazione al procedimento, il lavoro a svolgersi da parte degli Uffici Comunali;

Tutto quanto sopra premesso, con la presente siamo ad intimare e diffidare alla conclusione del procedimento quanti in indirizzo e ciascuno per le proprie competenze al fine di concludere l'iter di approvazione definitiva secondo i termini **PERENTORI** previsti per legge entro e non oltre 10 giorni dalla presente.

In mancanza non esiteremo a denunciare alle Autorità competenti tale grave situazione e ad intraprendere ogni iniziativa per la tutela degli interessi della Habitat Costruzioni S.r.l.

E' il caso di evidenziare che proprio con riferimento alla pratica in oggetto, erano già emersi elementi che ci avevano portato ad approfondire le ragioni degli inspiegabili ritardi nella definizione del procedimento. Ci si augura davvero che l'andamento delle pratiche giacenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sia condizionato da illegittime interferenze politiche della maggioranza. E', tuttavia, palese come tale situazione stia cagionando un danno ingiusto alla Habitat Costruzioni S.r.l.; ed è proprio per questa ragione che abbiamo dovuto nuovamente conferire espresso mandato al nostro difensore affinché svolga le necessarie indagini, attraverso gli strumenti offerti dal Codice di Procedura Penale, per fare luce su quanto sta accadendo.

Distintamente

Habitat Costruzioni S.r.l.

HABITAT

COSTRUZIONI S.p.A.

Via San Giuseppe, 10 - 70026 MODUGNO (Ba)

Partita IVA 04399110727

Tel./Fax 080 5767662

Gent.mo
Responsabile
Servizio 4 - Assetto del Territorio
Comune di Modugno
Via Rossini, n. 49
70026 MODUGNO (BA)

a mezzo pec: assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Modugno, 17 luglio 2019

Oggetto: Proposta di Variante e completamento maglia "n" ex P.di Z. 167/62
ai sensi della Variante al PRGC approvata con DGR n. 562/2005 -
Pratica edilizia SUE: n° 41/2012.
Procedimento di Adozione Variante al PdL (Delib.G.M. n. 59 del 07/05/2019).
Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

La sottoscritta società **Habitat Costruzioni S.r.l. in liquidazione** con sede in Modugno alla Via S. Giuseppe, 10 - 70026 Modugno (Ba) - tel/fax 0805367662, rappresentata dal geom. Pasquale LOMBARDI, ivi domiciliato per la carica, con riferimento alla pratica edilizia in oggetto,

premessi

- che in data 07/05/2019 con atto di Giunta Comunale n. 59 è stata adottata la proposta di Variante e completamento della maglia "n" dell'ex PdZ presentata dalla scrivente e rubricata agli atti del SUE al n. 41/2012;
- che entro la scadenza temporale (ore 24,00 del 17/06/2019) prevista per la presentazione delle osservazioni dalla L.R. n. 59/80 è pervenuta una 1^ osservazione, a mezzo pec, a firma dell'ing. Giuseppe CAPRIULO come protocollata al n. 31194 del 18/06/2019;
- che il giorno successivo alla scadenza (il 18/06/2019), fuori termine, è stata depositata e protocollata una ulteriore osservazione (2^), a firma dell'ing. Patrizia PALERMO.

Tutto ciò premesso e considerato che è interesse della scrivente partecipare al procedimento in corso con la presentazione di proprie controdeduzioni alle osservazioni formulate, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 241/1990 espone quanto segue.

Controdeduzioni alle osservazioni

A - Osservazioni a firma ing. G. Capriulo del 17/06/19.



L'estensore delle osservazioni formulate nella nota del 17/06/19 presenta una serie di rilievi sia di tipo amministrativo che tecnico-urbanistico che meritano, per la presunta rilevanza o spessore degli aspetti denunciati, delle risposte adeguate.

A.1 - Osservazione n. 1

Capriulo: *"La variante regionale in parola (D.G.R. n. 562 del 31/05/2005) non risulta essere mai stata recepita dal Comune di Modugno. In sostanza, non risulta alcun atto del Consiglio Comunale di approvazione definitiva e/o di presa d'atto"*.

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento per le considerazioni che seguono. La procedura di formazione ed approvazione di una Variante ad un PRG è regolamentata dal **penultimo comma dell'art. 16 della L.R. n. 56/80**, che così recita: *"Le Varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G."*. Tale procedimento è dettato dallo stesso art. 16 che nei vari commi descrive l'iter di formazione ed approvazione del PRG. Detto iter prescrive i seguenti passaggi amministrativi:

8° comma:..... (omissis); *la Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, dopo aver motivato eventuali decisioni difformi rispetto al parere del C.U.R. ed alle indicazioni del PRG, delibera l'approvazione o il rinvio (al Comune) del P.R.G.;*

10° comma: - *la Giunta Regionale - previa motivazione di eventuali decisioni difformi rispetto al parere del C.U.R. - può apportare al PRG le sole modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni di cui al precedente 4° comma e quelle necessarie per coordinare le scelte del PRG con quelle operate da altri piani territoriali e con le prescrizioni della presente legge.*

11° comma: - *Il Consiglio Comunale - entro 60 giorni dal ricevimento - adotta le proprie decisioni sulle modifiche di cui al comma precedente con delibera che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa all'Assessore Regionale all'Urbanistica entro 15 giorni. La Giunta Regionale, entro i successivi 30 giorni, delibera l'approvazione del PRG.*

12° comma: - *La delibera di approvazione del PRG è pubblicata per estratto sul BURP e sulla G.U.*

Orbene, per la pratica in questione il percorso amministrativo è stato il seguente:

1) - la Regione ha deliberato l'approvazione della citata variante al PRG con D.G.R. n.

562 del 31/03/2005; 2) - la stessa ha successivamente trasmesso la Deliberazione al Comune di Modugno; 3) - di conseguenza, il Comune di Modugno non ha inteso utilizzare la procedura prevista dall'11° comma per non avere, evidentemente, interesse a controdedurre; 4) - nel silenzio, la Segreteria della Giunta Regionale ha provveduto alla pubblicazione finale della Variante al PRG sul BURP n° 66 suppl. del 02/05/2005 (**Allegato 1**), oltre che sulla G.U. Il tutto secondo la procedura ex **art. 16 della L.R. n. 56/80**. Dal dettato legislativo **l'iter si conclude non di certo con un atto Comunale in ordine alle modifiche o decisioni difformi apportate dalla Giunta Regionale (ndr: atto che costituisce per il Comune solo una facoltà e non un obbligo), bensì con la pubblicazione sul BURP e sulla GU da parte della Regione.**

Ed è tutto quanto, di fatto, accaduto.

A latere, sarà consentito, non può che destare sorpresa alla scrivente il fatto che **l'estensore** della osservazione, da un lato, e precisamente **all'epoca in cui ricopriva il ruolo e le funzioni di dirigente del 2° Settore** (Urbanistica ed Edilizia privata) del Comune di Modugno, nella sua Relazione del 29/03/2011 integralmente riportata nella Deliberazione di C.C. n. 26 del 11/05/2011, nel riportare la cronistoria urbanistica della maglia "m", afferma testualmente, nel pieno della responsabilità del ruolo ricoperto, **la perfetta legittimità dell'iter seguito dalla Variante** (leggere: *"" Tali aree sono state oggetto di Variante al PRG, adottata con deliberazione di C.C. n. 21/2001 e definitivamente approvata con D.G.R. n. 562/2005, **entrambe esecutive**""*), per altro verso, **oggi che, risulta, invece, imputato in un processo penale per reati commessi contro la pubblica amministrazione, il patrimonio e la scrivente, adombra un difetto di procedura**, che, secondo legge, avrebbe semmai commesso l'Assessorato Regionale con la pubblicazione della Variante sul BURP senza la presa d'atto del Comune. Tutto ciò configura inequivocabilmente solo un **atteggiamento emulativo** da parte dell'estensore della osservazione.

A.2 - Osservazione n. 2

Capriulo: *""La Norma Tecnica di Attuazione adottata dal Consiglio Comunale il 28/03/2001 è stata, in sede di istruttoria regionale, integrata e puntualmente emendata: sia dalla Relazione istruttoria del S.U.R....., sia dal parere del C.U.R. (omissis)..... Pertanto, la norma da osservare per la corretta adozione del PdL è (costituita da) quella indicata nella Delibera (di Consiglio) Comunale (del 28/03/2001) ma opportunamente, oltre che doverosamente, integrata/emendata dal dispositivo*

regionale. Difatti la suddetta specificazione in dispositivo di Delibera, coerentemente alla istruttoria del S.U.R., inequivocabilmente, richiamandosi a precedenti interventi di recupero in tema di edilizia economica e popolare, peraltro realizzati dallo stesso proponente il presente PdL, ne costituisce palmare conferma".

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, anche in questo caso, l'estensore della osservazione lascia adombrare un difetto di applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG, laddove manifesta il sospetto che il Comune non avrebbe imposto al soggetto attuatore della Lottizzazione (la scrivente società) **né** in passato **né** nel prossimo progetto di completamento dalla maglia, rappresentato dalla Variante al PdL, il rispetto dell'edilizia abitativa convenzionata (ndr.: ex artt. 17-18 DPR 380/01). Sulla questione **occorre, pertanto, fare delle doverose precisazioni sulle espressioni "edilizia convenzionata" oppure "costruzione convenzionata"** riportate negli atti deliberativi o nei pareri espressi dagli organi tecnici comunali e regionali. L'estensore dell'osservazione, in sostanza, ritiene che, nel caso che riguarda, l'intervento edilizio proposto dalla società debba attuarsi nel rispetto degli **artt. 17-18 del DPR n. 380/01**, che prevede una serie di condizioni, impegni, ecc. che ricorrono "qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'art. 18". In tal caso il successivo art. 18 del DPR n. 380/01 prescrive l'obbligo del soggetto attuatore di sottoscrivere una specifica convenzione, secondo uno schema tipo approvato dalla Regione, con la quale sono "stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti d'obbligo in ordine essenzialmente:
a) indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
b) la determinazione dei prezzi di cessione sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché spese generali, ecc.;
c) la determinazione dei canoni di locazione,;
d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 anni e non inferiore a 20 anni".

e null'altro. Nel caso in questione, il soggetto attuatore **invece**, si assume l'onere, non di poco conto, di acquisire a sue esclusive spese le aree di interesse pubblico (viabilità e standards), di realizzare a sue esclusive spese le opere di interesse pubblico (urbanizzazioni primarie e secondarie), e di cederle, gratuitamente, senza alcuno scomputo dal contributo di costruzione, al Comune. E, nel caso che riguarda la maglia

"n", stiamo parlando di una superficie di ben 11796 mq. (e non di 6739 mq.), sistemata a verde ed attrezzature sportive, destinata al servizio pubblico (del quartiere). E' di ogni evidenza l'enorme beneficio/utilità ricavato dall'Ente pubblico laddove a fronte del riconoscimento dei diritti edificatori riconosciuti al soggetto attuatore "nel rigoroso rispetto dei parametri urbanistici del PRG vigente", e senza alcuna ulteriore premialità, ottiene "a costo zero" l'acquisizione di un'area di 11796 mq. già sistemata. L'utilità/beneficio dell'Ente pubblico, corrispondente all'onere di tale impegno da parte del soggetto attuatore, supera, a dir poco, i due milioni di euro. E', decisamente palmare, tanto per usare una espressione cara all'estensore dell'osservazione, come a fronte di tale beneficio conseguito dall'Ente pubblico, ed a fronte di tali enormi costi sostenuti dal soggetto proponente - non previsti dagli artt. 17 e 18 del DPR n. 380 - come la interpretazione ipotizzata dall'estensore dell'osservazione sia fuori di ogni logica. Non risulta da alcun testo, sia negli atti comunali che in quelli regionali (SUR e CUR), l'esplicito richiamo all'edilizia convenzionata di cui agli artt. 17 e 18 del DPR n. 380. D'altro verso, risulta, invece, che il Comune ha esplicitamente dichiarato, ed il SUR ed il CUR non l'hanno modificato, il metodo attuativo del PdL laddove riporta:

"Tali interventi sono stati realizzati da soggetti privati che, in cambio della realizzazione delle opere di interesse pubblico, hanno potuto compensare i costi attraverso la costruzione e l'immissione sul mercato immobiliare di un certo numero di alloggi, per i quali è stato costituito un diritto proprietario ovvero..... (omissis)..."

Un altro passaggio significativo della questione lo si riscontra nella lettura della Relazione illustrativa e NTA **(Allegato 2)** che ha accompagnato la Variante al PRG (DGR n. 562/05). Infatti, al paragrafo 2, 2° capoverso, si legge:

- "" A tal fine, (omissis)
- proprietà ovvero(omissis).....;
- impegno a cedere (omissis).....;
- impegno a realizzare a propria cura e spese l'intero intervento, nelle sue parti di edilizia residenziale convenzionata da utilizzare per l'affitto o la vendita sul libero mercato e di urbanizzazione pubblica;
- fornitura di (omissis).....;""

Ed ancora, l'art. Unico delle N.T.A. della Variante al PRG (DGR n. 562/05) al 5° comma così recita:

"" Gli interventi di completamento e recupero urbano potranno essere realizzati sia da soggetti pubblici - - sia da soggetti privati

*che.....(omissis). Nel caso che l'intervento venga proposto da
soggetti privati, essi dovranno (omissis), dovranno accettare
espressamente i contenuti dello schema di convenzione allegato alla presente
norma. Nel caso di(omissis)..... ""*

E', pertanto, indiscutibilmente provato che **nello schema di convenzione non viene nè esplicitamente nè implicitamente fatto alcun riferimento all'edilizia convenzionata ex artt. 17 e 18 del DPR n. 380/01**, ragion per cui viene confermata come la osservazione inoltrata sull'argomento dall'ing. Capriulo sia del tutto priva di fondamento. Sorge, però, sull'argomento in parola l'interrogativo: a cosa intendessero il Comune e la Regione riferirsi quando utilizzavano l'espressione "costruzione convenzionata". La risposta è palmare. Il Comune e la Regione, non avendo mai fatto alcun richiamo esplicito agli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/01, hanno inteso subordinare, invece, al soggetto attuatore il rilascio del titolo edilizio al rispetto dei seguenti impegni e/o specifiche:

- "" - proprietà ovvero disponibilità delle aree perimetrate nella variante, in una o più maglie;*
- impegno a cedere gratuitamente al Comune di Modugno le aree residue dal progetto di insediamento da destinare a standards residenziali e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria su di esse localizzate;*
- impegno a realizzare a propria cura e spese l'intero intervento, nelle sue parti di edilizia residenziale convenzionata da utilizzare per l'affitto o la vendita sul libero mercato e di urbanizzazione pubblica;*
- fornitura di idonee garanzie finanziarie e tecniche""*

mediante la sottoscrizione di una convenzione urbanistica. Tutto ciò e null'altro.

In definitiva, si è del parere, come innanzi ampiamente illustrato, che nel caso in questione, la procedura attuativa sia del progetto iniziale che della Variante all'esame non sia quella prevista dagli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/01 bensi quella relativa al rilascio di un titolo edilizio subordinato alla sottoscrizione di una convenzione sui reciproci impegni con l'Ente pubblico. In altri termini, quello che il legislatore ha denominato **"Permesso di costruire convenzionato" (vedere art. 28-bis del DPR n. 380/01)**.

A.3 - Osservazione n. 3

Capriulo: *""L'atto di Convenzione (Rep. n. 173633, Racc. 26049) viene sottoscritto in data 24/02/2007, mentre l'atto di Cessione del suolo a titolo gratuito (Rep. n. 181099, Racc. n. 30504) viene rogato in data 22/12/2010, ossia dopo circa 3 anni (per la precisione due anni e dieci mesi). Si è valutata la evidente discrasia tra la data in cui avviene la cessione e la data stabilita all'art. 6 della Convenzione?*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento.

Infatti, *"per la precisione"* il tempo trascorso è pari a 1.216 giorni, 173,72 settimane, 39,95 mesi, 3,33 anni.

La ragione del mancato rispetto del termine previsto in Convenzione (24.08.2007, ossia sei mesi dalla data di sottoscrizione della Convenzione) e quella di trasferimento delle aree (22.12.2010) **è stata di ordine squisitamente tecnico:** poiché fra le aree da cedere al Comune rientrava anche quella circostante i fabbricati residenziali, al di sotto della quale erano previsti nel progetto -e sono stati poi realizzati- i parcheggi, l'operazione di denuncia in Catasto di detti parcheggi privati non sarebbe stata più possibile. In altri termini, **se il passaggio in proprietà delle aree (circostanti il fabbricato) al Comune fosse stata formalizzata entro il 24.08.2007, quando i parcheggi non erano stati ancora realizzati** -essendo allora ultimati solo gli scavi ed alcune fondazioni-, **la successiva denuncia in Catasto dei parcheggi privati** (formalizzata a fine lavori, ovvero nel luglio 2010) **non sarebbe stata accoglibile** da parte dell'Agenzia del Territorio, dal momento che la Habitat non avrebbe avuto più alcun titolo, avendo trasferito tutti i diritti su dette particelle catastali.

In ogni caso, tale scadenza, ancorché non rispettata (il **termine** è assolutamente **"acceleratorio" e non perentorio**), non pare sanzionabile da alcun punto di vista. Lo stesso Comune non ha mai sollecitato, né messo in mora la Società.

A.4 - Osservazione n. 4

Capriulo: *""Si è valutata la differenza, in termini di diritto reale, tra quanto stabilito in art. 6 della suddetta Convenzione, ove si fa riferimento a cessione piena della proprietà e quanto, invece, statuito in atto di cessione, ove, in contrasto con quanto stabilito (omissis), l'area di 6739 mq. è stata ceduta non proprietà piena ma come proprietà superficiaria?"*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, preliminarmente, occorre riportare l'art. 6 della CONVENZIONE (**Allegato 3**) : *"La cessione delle aree, della superficie complessiva*



di metri quadrati 11796 (undicimilasettecentonovantasei), avverrà a titolo gratuito e riguarderà le superfici individuate in mappa catastale al foglio n. 23, parte delle particelle n.ri 613, 615 e 850 per metri quadrati 5975 (cinquemilanovecentosettantacinque) e intere particelle n.ri 852, 843, 847, 848, 844, 846, 849 e 616 per metri quadrati 5821 (cinquemilaottocentoventuno); detta cessione sarà formalizzata entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, previo deposito per l'approvazione del necessario tipo di frazionamento. A seguito della cessione sopra citata, il Comune avrà la piena e immediata disponibilità delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria ed agli standard urbanistici, senza dover attendere altre formalità successive. Le superfici residue della maglia edificabile, al netto delle aree cedute, così come individuate nell'elaborato grafico allegato sub "I" ospiteranno il sedime dei fabbricati residenziali e rimarranno di piena proprietà del Proponente."

Dopo un'attenta lettura, ci chiediamo:

- dove l'“Osservante” ha rilevato le parole “cessione piena della proprietà” ?;

All'articolo 6 della Convenzione, sopra riportato, si parla di “cessione delle aree” che sarà formalizzata *“previo deposito per l'approvazione del necessario tipo di frazionamento”* e di *“piena e immediata disponibilità delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria ed agli standard urbanistici”*.

Al fine di meglio comprendere la pretestuosità ed Inconsistenza delle Osservazioni occorre ricostruire il percorso tecnico-giuridico che ha portato all'atto di cessione del 22.10.2010.

Sul mancato rispetto del termine di sei mesi, previsto all'art. 6 della Convenzione, per effettuare la cessione delle aree si è già accennato al punto precedente. **La cessione doveva avvenire “previo deposito per l'approvazione del necessario tipo di frazionamento”**; tale pratica catastale è stata presentata ed approvata dall'Agenzia del Territorio nell'anno 2010, quando, a lavori ultimati, è stato possibile elaborare il relativo tipo mappale in modo da identificare le aree oggetto di cessione gratuita al Comune, quelle di sedime dei fabbricati e l'area al piano interrato adibita a parcheggi privati conformemente al progetto approvato.

In mancanza del ridetto tipo mappale la cessione delle aree non sarebbe stata possibile; come detto, il termine di sei mesi non poteva che essere un termine “acceleratorio” e rispettarlo avrebbe significato cedere tutte le aree nella loro intera consistenza (quindi, incluse quelle che sarebbero state oggetto di edificazione) con la conseguente impossibilità di presentare il frazionamento da parte della Società proponente che sarebbe risultata non proprietaria delle aree.

E' poi opportuno precisare, considerata la "dimenticanza" dell'"Osservante" che **oggetto di cessione non sono stati solo 6739 mq, bensì 11796 mq.**

Il Notaio incaricato di redigere l'atto di cessione delle aree in favore del Comune di Modugno (il medesimo Notaio che aveva rogato la CONVENZIONE URBANISTICA), intervenuto in data 22.12.2010 rep. n. 181099 (**Allegato 4**), **ha ritenuto, esaminati gli atti, i progetti e lo stato dei luoghi, di prevedere la cessione in piena proprietà di 5057 mq** (tutte le aree poste su Via Paradiso e Via San Giuseppe) **e la proprietà superficiaria di 6739 mq. considerata la destinazione a standard (verde pubblico) al piano terra e la destinazione a parcheggi in proprietà privata al piano interrato.**

La cessione in tali termini **è stata condivisa con gli Uffici Comunali** che, evidentemente, hanno approvato tale impostazione: **proprietà superficiaria – senza alcun limite temporale, come normalmente avviene - o piena proprietà, considerata la destinazione a verde pubblico dell'area, non comportava alcuna differenza.**

Ciò che è sfuggito all'"Osservante" – nonostante gli "svariati" accessi agli atti effettuati nel corso degli ultimi anni a "fini difensivi" – è l'**intervenuto ATTO DI RETTIFICA DI CESSIONE DI SUOLO A TITOLO GRATUITO a rogito Notaio Rinaldi del 31.03.2015 Rep.n. 32565 (Allegato 5).**

Per sgomberare il campo da qualsivoglia equivoco ed **evitare sterili strumentalizzazioni da parte di soggetti in mala fede**, si è ritenuto di rettificare l'atto di cessione intervenuto nell'anno 2010, modificando il trasferimento dell'area da proprietà superficiaria in piena proprietà.

Tale rettifica è intervenuta senza alcun problema da parte della scrivente e, soprattutto, non ha comportato alcuna modificazione della realtà fattuale.

In conclusione, **la Società Habitat con la realizzazione del proprio intervento, ha evitato al Comune di Modugno di corrispondere circa € 1.500.000,00 di indennità per espropri**, divenendo proprietario dei suoli a costo zero, ed ottenuto la realizzazione di **opere a beneficio pubblico per un valore di € 600.000,00 circa, in eccesso di circa € 100.000,00 rispetto a quanto stabilito in Convenzione.**

Se ci è consentito chiedere: l'"Osservante", quando dal mese di luglio 2007 al mese di luglio 2011 ha ricoperto il ruolo di Dirigente del II Settore del Comune di Modugno, si è "preoccupato" di verificare, relativamente ad altra lottizzazione realizzata nel territorio comunale, l'intervenuta sottoscrizione di Convenzioni Urbanistiche, a seguito di deliberazioni di Consiglio Comunale (n. 66/2005 e n. 60/2006), che avrebbero dovuto



garantire la realizzazione di "opere di interesse comune" e di uso pubblico quali una Casa di Riposo e Casa Protetta da 120 posti ed un Cineteatro per manifestazioni teatrali e culturali da 290 posti, a fronte della cubatura concessa? Si è preoccupato del "nobile fine" sotteso a tale iniziativa edilizia? Si è preoccupato della mancata fruizione da parte della collettività del Cineteatro (come stabilito nelle deliberazioni di Consiglio Comunale) e di n. 7 posti letto gratuiti nella Casa di Riposo? La risposta è: NO!

Di tali gravi omissioni (queste sì) si è interessata, però, la Procura della Repubblica

A.5 - Osservazione n. 5

Capriulo: *"... si è valutata la coerenza di quanto pattuito nell' ATTO DI CESSIONE con quanto stabilito in RELAZIONE ILLUSTRATIVA E N.T.A., laddove, nel penultimo capoverso della Norma, si riporta:omissis... In generale, l'intervento dovrà prevedere, a fronte della concessione edilizia per l'edificazione dei volumi residenziali e terziari residui ammissibili, la realizzazione e successiva cessione al patrimonio indisponibile del Comune di Modugno, delle aree e delle opere di interesse pubblico su di esse collocate; le superfici necessarie alla costruzione degli immobili residenziali e terziari e i loro spazi di accesso (marciapiedi, piazzole di accesso, camminamenti)rimarranno di proprietà del proponente ovvero in saranno concesse in diritto superficario nel caso il proponente sia un ente pubblico."?* *"...omissis...In sostanza, da quanto si rileva in termini di cessione di una superficie di 6739 mq (seimilasettecentotrentanove), in proprietà superficaria, come si colloca tale Atto rispetto alle N.T.A. dinanzi richiamate? Il proponente...risulta essere un ente pubblico?"*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento.

Premesso che l'Osservazione, se fondata, a seguito dell'intervenuto ATTO DI RETTIFICA DI CESSIONE DI SUOLO A TITOLO GRATUITO a rogito Notaio Rinaldi del 31.03.2015 Rep.n. 32565, risulta superata, si intende evidenziare la mancata comprensione (?) da parte dell'"Osservante" di quanto riportato.

La N.T.A. prevedeva che *"le superfici necessarie alla costruzione degli immobili residenziali e terziari e i loro spazi di accesso (marciapiedi, piazzole di accesso, camminamenti) rimarranno di proprietà del proponente"*, esattamente ciò che è avvenuto e che *"saranno concesse in diritto superficario nel caso il proponente sia un ente pubblico"*, caso non verificatosi in quanto il proponente è stato un privato.

Il soggetto della previsione contenuta nella N.T.A. sono "le superfici necessarie alla costruzione" e non le aree destinate a standard ed oggetto di cessione gratuita in favore del Comune di Modugno.

A.6 - Osservazione n. 6

Capriulo: *"Si è valutata - anche nei numerosi sopralluoghi effettuati, in data, come, in ingresso al complesso edilizio de quo, punto obbligato di passaggio, si rilevi coerentemente al verbalen. 33452 del 01/07/2011 e allegato rilievo fotografico, la evidente presenza di cancello elettrico scorrevole a chiusura del complesso edilizio?"*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, nell'anno 2007, **unitamente ai tecnici comunali del Settore Lavori Pubblici e della Società Autostrade S.p.A., fu concordato** di sostituire la vecchia recinzione metallica sostenuta da paletti fatiscenti e semplicemente appoggiata sul terreno con una nuova recinzione composta da una paretina in cls armato poggiante su cordolo di fondazione in c.a. e da una sovrastante ringhiera metallica (lato nord della maglia "N"); in tale occasione fu concordata, sempre unitamente ai tecnici comunali, l'estensione di tale soluzione tipologica sia lungo il lato ovest (a confine con altra proprietà privata: area a servizi n. 34) che lungo gli altri lati prospicienti la viabilità pubblica (lati ovest e sud: via San Giuseppe).

Tale soluzione progettuale fu ritenuta necessaria, da tutti i presenti, sia in ordine a problemi di sicurezza, a **tutela degli spazi sistemati a verde**, altrimenti non protetti da atti vandalici diffusi durante le ore notturne per l'assenza di ogni forma di sorveglianza, sia per la funzione di **parete di contenimento del futuro terrapieno** da assolvere nella sistemazione della parte nord-est del lotto, considerato il forte dislivello fra la quota di marciapiede esistente nel tratto nord di Via San Giuseppe e quella della futura sistemazione interna al lotto.

Altro aspetto, e non secondario, della soluzione adottata, è rappresentato dalla **protezione degli impianti** di raccolta, stoccaggio, sollevamento e smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai lastrici solari degli edifici, costituiti da quadro elettrico, vano pompe, ecc., realizzati per l'irrigazione del verde pubblico, in alternativa all'uso del pozzo artesiano ivi esistente, ed il tutto nell'ottica di una ecosostenibilità dell'intervento. Come pure, va sottolineata la soluzione, autonomamente adottata dalla Società proponente, sull'apertura di un **passaggio pedonale fra lo spazio pubblico a verde della maglia "N" e l'area privata**, all'epoca di proprietà della stessa società, individuata con l'area a servizi n. 34 **sul Viale della Repubblica**, offrendo così agli abitanti del quartiere **un collegamento pedonale più breve** ed agevole con Viale della Repubblica e con il plesso scolastico "San Domenico Savio".

Davvero non si comprende ove sia la violazione e/o l'infrazione commessa dalla Habitat(!). Che ha invece reso -gratuitamente- un **utile servizio alla comunità**, occupandosi di tenere indenne l'area in questione da eventuali sgraditi ingressi. L'apposizione di un cancello all'ingresso dell'area a verde circostante gli edifici residenziali (ptc. 1373) è cagionata solo ed esclusivamente dall'esigenza di preservare l'area dalle -purtroppo non infrequenti- incursioni di estranei, soprattutto nelle ore notturne.

D'altro canto è ormai "prassi" consolidata quella di limitare l'accesso in spazi a verde pubblico in determinate fasce orarie della giornata. Lo stesso Comune di Modugno ha limitato, infatti, l'accesso al parco urbano di via Verga solo in due fasce orarie della giornata. E, a quanto pare, si accinge a fare altrettanto nel parco sistemato su via Carafa, viste le conseguenze negative (distruzione di varie attrezzature da parte di vandali) derivate dall'assenza di ogni minima forma di recinzione.

Per concludere, **tutte le aree destinate a verde e parcheggi pubblici per un totale di 11796 mq e non solo 6739 mq**, come continua a riportare l'"Osservante", (poste su Via Paradiso e Via San Giuseppe) **sono fruibili ed esclusivamente quelle identificate con l'attuale particella 1373, recintata, sono "...interdette al pubblico transito nelle sole ore notturne, al fine di garantire la sicurezza pubblica e di prevenire atti vandalici ..."** come riportato nella Deliberazione Commissariale n. 101 del 03.06.2015 a firma dell'allora Commissario Straordinario, Prefetto Mario Ruffo (Allegato 6).

A.7 - Osservazione n. 7

Capriulo: *""Risulta essere prevista la presenza di tale cancello in qualche elaborato progettuale grafico e/o scritto-grafico del PUE che ha consentito la realizzazione dell'intervento edilizio?*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Premesso che nella **prassi** di tutti i Comuni, compreso quello di Modugno, il progetto di una recinzione viene depositato solo quando riguarda suoli liberi, dal momento che è la recinzione stessa a rappresentare l'oggetto del titolo edilizio, e che, al contrario, non viene mai rappresentata in tutti gli altri casi (come certamente avvenuto anche durante la "dirigenza Capriulo"), al solo fine di evitare strumentalizzazioni, è stata presentata dalla scrivente SCIA "in sanatoria" n. 186/2015 del 04/05/2015 (forse unico caso a Modugno), titolo edilizio evidentemente "sfuggito" all'"Osservante".

A.8 - Osservazione n. 8

Capriulo: *""L'intervento è stato realizzato a seguito di approvazione del PUE mediante D.C.C. n. 67 del 15/12/2005 (adozione) e D.C.C. n. 59 del 12/12/2006 (approvazione) (omissis) Fatto sta, come rilevato in sede di sopralluogo e annesso rilievo fotografico del 01/07/2011,, il proponente dell'intervento, se da una parte, cedeva alla Città un'area di mq. 6739, dall'altra parte, sine titolo,....., mediante il succitato cancello sottraeva all'uso della Città detta area destinata a verde pubblico e parcheggi pubblici.*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, come innanzi detto, con il primo atto di cessione si sono cedute gratuitamente arre per complessivi 11796 mq, di cui 6739 mq in proprietà superficiaria, come ampiamente già illustrato. A seguito dell'intervenuto atto di rettifica, le aree sono tutte in proprietà piena del Comune di Modugno. Non è stato sottratto alcunchè all'uso della Città.

A.9 - Osservazione n. 9

Capriulo: *""... sulla base di quale atto autorizzatorio/deliberativo, in palese contrasto con gli atti abilitativi che ne hanno consentito la edificazione, si consente al proponente di accorpare la citata area a standards al lussuoso complesso immobiliare "le dimore 2" a detrimento dell'uso pubblico cui era preposta?*

Nel ringraziare preliminarmente per il complimento, evidentemente indice di gradimento dell'"Osservante", l'atto autorizzativo che consente di chiudere esclusivamente nelle ore

notturne il cancello carrabile è la **Deliberazione Commissariale n. 101 del 03.06.2015 a firma dell'allora Commissario Straordinario, Prefetto Mario Ruffo, che, evidentemente non ha rilevato il "palese contrasto con gli atti abilitativi che ne hanno consentito la edificazione".**

A.10 - Osservazione n. 10

Capriulo: *"Come mai,, non si è tenuto conto della precedente Ordinanza, in atti prot. n. 33505 del 04/07/2011?"*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, La Responsabile del Settore Urbanistica nella "ricostruzione cronologica" parte dall'Ordinanza n. 1259 del 2012, in quanto nel corso dei lavori del Consiglio Comunale del 28/07/2017 un Consigliere Comunale ne ha richiesto la verifica dell'ottemperanza.

Quanto alla "omissione" commessa dagli Uffici Comunale circa la **"...precedente Ordinanza, in atti prot. n. 33505 del 04/07/2011"**, siamo noi che ci permettiamo di chiedere al Pregiatissimo Ingegnere: **come avrebbe potuto il Comune di Modugno tener conto di una Ordinanza di lottizzazione abusiva, demolita con Sentenza n. 1485 emessa dalla Sezione Terza del Tar Puglia?**

Nonostante le gravi accuse ed un processo in corso, costui si permette di chiedere *"... come mai, se mi è consentito chiedere, non si è tenuto conto della precedente Ordinanza, in atti prot. n. 33505 del 04/07/2011 (All. n. 10)?"*

Noi, ci permettiamo di chiedere al pregiatissimo Ingegnere: come avrebbe potuto il Comune di Modugno tener conto di una Ordinanza di lottizzazione abusiva, demolita con Sentenza n. 1485/2011 emessa dalla Sezione Terza del Tar Puglia-Bari?

E' sorprendente come l'ing. Capriulo abbia già dimenticato che sulla questione, sul piano amministrativo, il **TAR Puglia-Bari - Sez. 3^ con Sentenza n. 1485/2011 depositata in Segreteria il 06/10/2011 (Allegato 7)** (e passata in giudicato) così ebbe a dichiarare:

"Il TAR per la Puglia (Sezione Terza) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, accoglie la domanda demolitoria e per l'effetto annulla il provvedimento prot. n. 33505 del 04/07/2011 del Comune di Modugno"

Forse l'attento ing. Capriulo sperava che tale circostanza, a distanza di 8 anni, gli addetti ai lavori l'avessero dimenticata. Ma non solo, va anche sottolineato che detta Ordinanza, oltre che sul piano amministrativo, come già visto "cassata", fu anche oggetto di

indagine, sul piano penale, da parte della Procura della Repubblica del Tribunale di Bari **nell'ambito del proc. pen. n. 14239/2010 (che vede appunto quale imputato anche l'Ing. Giuseppe Capriulo)**. In tal senso è bene rimarcarlo, **fu conferito incarico (su richiesta del Pubblico Ministero Dott. Francesco Bretone) all'ing. prof. Michele Stella**, dirigente di ricerca presso l'Istituto per le tecnologie della costruzione del consiglio nazionale delle ricerche, *"... di verificare la legittimità dell'atto amministrativo prot. n. 33505 del 4 luglio 2011 a firma dell'ing. Capriulo..."*

Naturalmente, il consulente tecnico del Pubblico Ministero **non rilevò in alcun modo gli estremi della lottizzazione abusiva (Relazione di Consulenza Tecnica depositata presso la cancelleria della Procura il 14/10/2011)**.

Tutto quanto innanzi, pur a perfetta conoscenza dell'ing. Capriulo, perchè interessato personalmente, non gli ha impedito, però, di lanciare, a distanza di 8 anni, questi sospetti sperando nella cattiva memoria degli addetti ai lavori.

A.11 - Osservazione n. 11

Capriulo: *"Nel citato allegato alla Relazione Tecnica della Responsabile dell'Urbanistica, si rileva che sono stati resi più pareri legali. Si sono verificate le eventuali compatibilità alla espressione di detti pareri?"*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, i pareri sono stati richiesti, come si rileva in maniera del tutto palmare, a due legali: il primo, esterno, è l'**Avv. De Nicolò**, legale costituito del Comune di Modugno nel ricorso presso il TAR promosso dalla Sig.ra Petruzzelli Giuditta Santa avverso la deliberazione di C.C. N. 6 del 16/02/2011 (giudizio conclusosi con Sentenza della Terza Sezione Tar Puglia n. 1322/2018 (Allegato 8) che ha definitivamente sancito la correttezza dell'iter seguito per la ridetta delibera) , il secondo, interno al Comune di Modugno, è l'**Avv. Cristina Carlucci**.

Se, come immaginiamo, l'intento dell'"Osservante" è quello di sollevare eventuali "incompatibilità" del legale comunale con la scrivente o suoi progettisti, animato anche dal noto **astio personale** verso il ridetto legale, non possiamo che far rilevare come non colga nel segno.

Il parere reso, condiviso, peraltro, dalla Responsabile del Servizio Urbanistica, ha riguardato esclusivamente la procedura amministrativa da seguire, come, d'altro canto, prevista da un preciso articolo di legge.

Se l'Avv. Carlucci avesse rilevato motivi di incompatibilità, come fatto in altre occasioni, si sarebbe certamente astenuta.

B - Osservazioni a firma ing. P. Palermo del 18/06/19.

B.1 - Osservazione n. 1

Palermo; *""Avendo l'Ufficio verificato l'inesistenza degli ascensori per alcune scale (E-F), si ritiene che l'intervento non possa considerarsi conforme ai titoli originari e, quindi, che l'agibilità sia decaduta. Di conseguenza ci si chiede se in tali circostanze sia legittima l'adozione del provvedimento di cui alla D.G. n. 59/2019"".*

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, premesso che la questione è stata ampiamente dibattuta fra l'ing. Patrizia Palermo e la Responsabile pro-tempore del Servizio 4 - Assetto del Territorio del Comune di Modugno, arch. Elena Biagia Mucerino, e la copiosa corrispondenza intercorsa fra le parti è disponibile agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (vedi nota a firma della Responsabile Arch. Mucerino del 07/12/2018 prot. n. 64410 **Allegato 9**), **sorprende come l'osservante abbia già dimenticato che, a conclusione di tutta una serie di verifiche fatte dall'Ufficio Comunale, il procedimento amministrativo di verifica dell'agibilità, avviato con nota prot. n. 695 del 05/01/2018 si è concluso ed è stato definitivamente archiviato con nota prot. n. 6548 del 31/01/2018 (Allegato 10).**

D'altro verso riesce, oggettivamente, molto difficile comprendere come l'assenza di una condizione di agibilità di un immobile o la decadenza della stessa (espressione singolare utilizzata dall'osservante) possa impedire l'iter di approvazione di una Variante ad un Progetto attuativo del PRG. Si può concludere che, l'osservante dopo aver ricevuto un riscontro puntuale delle sue lamentele da parte dell'Ufficio Tecnico, anziché ricorrere in altre sedi per vantare le proprie ragioni, ha pensato bene di attivare la procedura delle osservazioni al provvedimento di Adozione esclusivamente per **fini emulativi** nei confronti della scrivente, con la quale **pende un contenzioso in sede civile; pende, invece, in sede amministrativa tra l'""Osservante"" ed il Comune di Modugno altro contenzioso relativo all'Ordinanza di Demolizione n. 4 del 14/03/2019 emessa a seguito di abusi commessi dall'Osservante quale conduttore di un'unità immobiliare di proprietà della scrivente Società.**

B.2 - Osservazione n. 2

Palermo; *""Il provvedimento in esame non fa alcun cenno all'edilizia convenzionata ed è pertanto in evidente contrasto con:*

- DGR n. 562/2005;
- Parere CUR n. 06/2005;
- Parere SUR prot. n. 12 del 19/11/2004;
- Atto di indirizzo del Commissario Prefettizio (recepito dalla Regione Puglia) di variante alla maglia "b" che fa parte dello stesso gruppo delle maglie "m", "n" e "c". In quella maglia (b) gli interventi sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata ed è stato stabilito che tali interventi costituissero atto di indirizzo per interventi analoghi (appunto le maglie "m", "n" e "c").

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, sulla questione **si riportano le stesse considerazioni** innanzi **illustrate** nel riscontro della scrivente **alla osservazione n. 2** formulata dall'ing. Capriulo.

B.3 - Osservazione n. 3

Palermo; *"Non si conosce il metodo di calcolo dei volumi attualmente presenti, pertanto si presume che sia stata utilizzata la norma (NTA) attualmente vigente. Pertanto si chiede, in particolare, se le scale siano state computate ai fini della volumetria complessiva"*.

Riscontro di parte interessata:

La osservazione è priva di fondamento. Infatti, spiace dover far osservare che le tavole progettuali riportano, peraltro con certa ridondanza, le dimostrazioni grafico-analitiche delle superfici di piano (Sp) che hanno concorso al computo del Volume di progetto. Dalla semplice visione delle stesse, si evince inequivocabilmente che **le scale sono state computate ai fini delle volumetria di progetto**. L'osservazione desta, comunque, sorpresa dal momento che due sono le ipotesi in gioco: 1) - o l'osservante non ha preso visione degli elaborati grafici allegati alla proposta di Variante al PRG, oppure, 2) - il contrario, ovvero li ha esaminati; *"terzium non datur"*. Nel primo caso, in assenza di presa visione, non è ammissibile alcun tipo di giudizio da parte dell'osservante, perchè non giustificato; nel secondo caso, (se ha avuto, invece, modo di esaminare le tavole allegate al PdL) la osservazione presentata ha decisamente un carattere emulativo dal momento che il problema non sussiste poichè i volumi di vani scala sono stati regolarmente computati nella volumetria massima ammissibile, ed un tecnico che tale vuole qualificarsi lo può facilmente riscontrare.

Ma visto che si è tirata in gioco la Normativa Tecnica corre l'obbligo di fare alcune precisazioni.



La osservante ignora, ma è comprensibile per un tecnico che dimostra di essere all'oscuro della legislazione urbanistica regionale, che nel caso in specie, essendo stata la pratica in questione presentata nel 2012, **la L.R. 18/05/2017, n. 11, come modificata dalla L.R. 27/11/2017, n. 46** prescrive testualmente all'art. 3:

""Le determinazioni sui procedimenti edilizi faranno riferimento alle disposizioni vigenti al tempo di presentazione o deposito della pratica edilizia nelle forme previste, ivi compresi gli strumenti urbanistici esecutivi adottati entro la data del 31/12/2017 e gli atti di pianificazione comunale comunque denominati in ogni loro elemento, presentati entro la data del 31/12/2017. Tali disposizioni si applicano anche per le successive varianti in corso d'opera della stessa pratica edilizia""

Per tali aspetti lo era allora e lo è ancora oggi **applicabile**, senza ombra di dubbio, la **normativa vigente all'epoca, allorquando i vani scala aperti per oltre la metà del loro perimetro non rientravano nel calcolo della superficie di piano e del volume. Pur tuttavia**, in ossequio all'orientamento assunto "ab origine" sul progetto di che trattasi, che è stato quello di mettersi sempre nelle condizioni più restrittive fra le due normative applicabili, **tali vani scala sono stati inseriti nel calcolo del volume di progetto e rientrano nella volumetria massima ammissibile.**

Distintamente

HABITAT
COSTRUZIONI S.p.A.
Via San Giuseppe 10 - 70026 MODENA (BA)
Partita IVA 04399110727
Tel./Fax 040.5367662

Da: Per conto di: habitatcostruzionispa@pec.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
Inviato: venerdì 2 agosto 2019 10:13
A: ufficio tecnico; Staff. Sindaco Pec Modugno; sindaco;
ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it; segretario generale;
a.alfonsi@comune.modugno.ba.it; l.banchino@comune.modugno.ba.it;
f.benedetto@comune.modugno.ba.it; w.fomicola@comune.modugno.ba.it;
im.luciano@comune.modugno.ba.it; d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it;
i.leandro@comune.modugno.ba.it
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: diffida conclusione procedimento Variante PUE Maglia N
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (1,92 MB)
Firmato da: posta-certificata@pec.aruba.it

Priorità: Alta

Messaggio di posta certificata

Il giorno 02/08/2019 alle ore 10:12:33 (+0200) il messaggio
"diffida conclusione procedimento Variante PUE Maglia N" è stato inviato da
"habitatcostruzionispa@pec.it"
indirizzato a:
a.alfonsi@comune.modugno.ba.it d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it
f.benedetto@comune.modugno.ba.it i.leandro@comune.modugno.ba.it im.luciano@comune.modugno.ba.it
l.banchino@comune.modugno.ba.it w.fomicola@comune.modugno.ba.it
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it comunemodugno@pec.rupar.puglia.it
segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it
ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec292.20190802101233.14968.148.1.68@pec.aruba.it



Modugno, 2 agosto 2019

Comune di Modugno
comunemodugno@pec.rupar.puglia.it

Al Sindaco
sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Agli Assessori

Alfonsi Antonio
a.alfonsi@comune.modugno.ba.it
Banchino Leonardo
l.banchino@comune.modugno.ba.it
Benedetto Francesca
f.benedetto@comune.modugno.ba.it
Formicola William
w.formicola@comune.modugno.ba.it
Luciano Incoronata Maria
im.luciano@comune.modugno.ba.it
Sciannimanico Danilo
d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it
Ilaria Leandro
i.leandro@comune.modugno.ba.it

Al Responsabile del Servizio 4
Ing. Domenico Petruzzellis
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it
Responsabile Ufficio Legale
ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it
Segretario Generale
Dott. Gianbattista Rubino
Responsabile anti-ritardo
segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

del Comune di M O D U G N O

Oggetto: Aree a Servizi n. 33 e 34. Nota a firma del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio del 24.05.2019 in atti comunali Prot. n. 26855. Diffida ad adempiere

Il sottoscritto Geom. Pasquale Lombardi, nella Sua qualità di legale rappresentante della Habitat Costruzioni S.r.l., anche per conto e nell'interesse della Ellerre S.r.l. (avente causa della Habitat Costruzioni S.r.l.), in riferimento al procedimento riportato in oggetto, premesso che:

- con nota del 21.05.2019 in atti comunali prot. n. 25824 si invitava l'Amministrazione " ... a rettificare il contenuto del "Verbale di incontro" sottoscritto in data 24.03.2014, ratificato con Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 07.04.2014, esclusivamente nella parte in cui prevede la cessione in favore del Comune del locale da realizzarsi sull'area a servizi n. 34 "...in relazione alla volumetria relativa al suolo di proprietà comunale nel lotto H 33"...", alla luce della accertata mancanza di titolarità del suolo da parte del Comune di Modugno,
- in riscontro, l'allora Responsabile del Servizio 4 inviava alla scrivente la nota del 24.05.2019 prot. n. 26855, confermando che "... la predetta area non è ancora nella disponibilità patrimoniale di questo Ente e, pertanto, in riferimento al verbale sottoscritto in data 24/03/2014, ratificato con delibera di Giunta Comunale n. 29 del 07/04/2014, nella parte in cui si prevede la cessione a favore del Comune del locale a realizzarsi sull'area a Servizi della Maglia H34, locale la cui volumetria deriverebbe dal suolo di "proprietà" comunale nella Maglia H33, la scrivente ritiene che tale parte possa essere considerata come errore "essenziale" e, pertanto, annullabile ai sensi dell'art. 1429 del Codice Civile...";
- a mezzo Pec del 06/06/2019, 24/06/2019, 28/06/2019 si è sollecitato un incontro con il Responsabile del Servizio 4 al fine di conoscere quali determinazioni intendesse assumere l'Amministrazione Comunale, evidenziando come la situazione di stallo stesse causando una serie di ripercussioni negative su tutte le Società interessate della questione;
- in data 16/07/2019 si è tenuto un incontro con il Responsabile del Servizio 4 Ing. Domenico Petruzzellis alla presenza, oltre che della scrivente, dei progettisti incaricati, nel corso del quale si è rappresentata l'urgenza di definire il procedimento, che vede coinvolte più Società con un cantiere in essere e rapporti da definire in conseguenza delle determinazioni dell'Amministrazione





comunale;

- alla data odierna, alcun riscontro è pervenuto, nonostante la disponibilità manifestata dal ridetto Responsabile del Servizio 4.

Tutto quanto innanzi premesso, siamo ad intimare e diffidare alla conclusione del procedimento quanti in indirizzo e ciascuno per le proprie competenze, evidenziando che proprio con riferimento alla pratica in oggetto, erano già emersi elementi che ci avevano portato ad approfondire le ragioni degli inspiegabili ritardi nella definizione del procedimento (richiesta con nota inviata a mezzo pec in data 10/12/2018). Ci si augura davvero che l'andamento delle pratiche giacenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sia condizionato da illegittime interferenze politiche della maggioranza. E', tuttavia, palese come tale situazione stia cagionando un danno ingiusto alla Habitat Costruzioni S.r.l. e suoi aventi causa; ed è proprio per questa ragione che abbiamo dovuto nuovamente conferire espresso mandato al nostro difensore affinché svolga le necessarie indagini, attraverso gli strumenti offerti dal Codice di Procedura Penale, per fare luce su quanto sta accadendo.

Distintamente

Habitat Costruzioni S.r.l.

HABITAT
COSTRUZIONI S.p.A.
Via San Giuseppe, 10 - 70026 MODUGNO (BA)
P. IVA n. 04399110727
Tel./Fax 080/5367662

L'avente causa

Ellerre S.r.l.

Via San Giuseppe, 10

70026 Modugno (BA)

ellerresrl@pec.it

ELLERRE S.R.L.
Via San Giuseppe 10
70026 MODUGNO (BA)
CIE/P. IVA 05706640728

Da: Per conto di: habitatcostruzionispa@pec.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
Inviato: venerdì 2 agosto 2019 12:51
A: ufficio tecnico; Staff. Sindaco Pec Modugno; sindaco; ufficio legale; segretario generale; assessore alfonsi; assessore banchino; assessore benedetto; assessore formicola; assessore luciano; assessore sciannimanico; assessore leandro
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: aree a servizi n. 33 e n. 34 - diffida conclusione procedimento
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (1,21 MB)

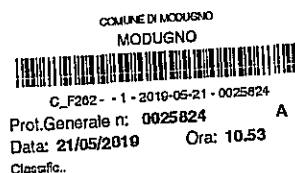
Priorità: Alta

Messaggio di posta certificata

Il giorno 02/08/2019 alle ore 12:50:46 (+0200) il messaggio
"aree a servizi n. 33 e n. 34 - diffida conclusione procedimento" è stato inviato da
"habitatcostruzionispa@pec.it"
indirizzato a:
a.alfonsi@comune.modugno.ba.it d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it
f.benedetto@comune.modugno.ba.it i.leandro@comune.modugno.ba.it im.luciano@comune.modugno.ba.it
l.banchino@comune.modugno.ba.it w.fomicola@comune.modugno.ba.it
assettodelterritorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it comunemodugno@pec.rupar.puglia.it
segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it
ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec292.20190802125046.06204.320.1.65@pec.aruba.it



Modugno, 21 maggio 2019



Comune di Modugno
comunemodugno@pec.rupar.puglia.it

Al Sindaco
sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Agli Assessori

- ✓ **Alfonsi Antonio**
a.alfonsi@comune.modugno.ba.it
- ✓ **Banchino Leonardo**
l.banchino@comune.modugno.ba.it
- ✓ **Benedetto Francesca**
f.benedetto@comune.modugno.ba.it
- ✓ **Formicola William**
w.formicola@comune.modugno.ba.it
- ✓ **Luciano Incoronata Maria**
im.luciano@comune.modugno.ba.it
- ✓ **Sciannimanico Danilo**
d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it
- ✓ **Ilaria Leandro**
i.leandro@comune.modugno.ba.it

✓ **Al Responsabile del Servizio 4**
Arch. Elena Biagia Mucerino
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

✓ **Responsabile Ufficio Legale**
ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

✓ **Segretario Generale**
Dott. Gianbattista Rubino
segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

del Comune di MODUGNO



Oggetto: riscontro nota a firma del Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio del 06.05.2019 in atti comunali Prot. n. 23201.

Il sottoscritto Geom. Pasquale Lombardi, nella Sua qualità di legale rappresentante della Habitat Costruzioni S.r.l., in riscontro alla nota riportata in oggetto, intende precisare quanto segue.

Per quanto attiene la maglia "M", nel ringraziare l'Arch. Mucerino per la disponibilità mostrata, in occasione dell'incontro con il nostro tecnico Ing. Nicola Trentadue, nel "riprendere" una pratica giacente dall'anno 2011, riportando gli incontri su di un piano squisitamente tecnico, di cui purtroppo si era persa l'abitudine, è doveroso precisare che il richiamo alla maglia "m", contenuto nelle richieste di accesso agli atti inviateVi dallo studio legale da noi incaricato, è stato determinato esclusivamente dalla circostanza che l'iter relativo alla maglia "n" veniva sospeso a fronte della pendenza del ricorso sulla maglia "m", presentato dalla Signora Petruzzelli.

Infatti, oggetto della richiesta di accesso agli atti del giorno 08.04.2019, in atti comunali prot. n. 18543, è esclusivamente il parere legale redatto dall'avvocato Michele Denicolò circa la possibilità di procedere comunque alla adozione/approvazione della variante al piano di lottizzazione della maglia "n" nelle more della definizione del ricorso innanzi citato.

Pertanto, con le ridette richieste di accesso agli atti non si è inteso assolutamente compulsare la conclusione del procedimento amministrativo della maglia "m", e ciò nonostante lo stesso sia in attesa di approvazione definitiva dall'anno 2011.

Per quanto riguarda la maglia "n", si prende atto dell'adozione della Variante da parte della Giunta Municipale nel corso della seduta del 7 u.s.

Infine, quanto alla questione della titolarità del relitto di suolo ricadente sull'area a servizi n. 33, (già di proprietà della Società scrivente), si evidenzia, anche per conto e nell'interesse della Ellerre S.r.l. (avente causa della Habitat Costruzioni S.r.l.), come l'approvazione di uno schema di convenzione tra il Comune di Modugno e la Società Autostrade per l'Italia S.p.A., ad opera della delibera n. 42 di Giunta Municipale del 26.03.2019, non produca alcun effetto sulle problematiche sin qui sollevate.

Dalla consultazione dell'albo pretorio si è appurato preliminarmente che oggetto di pubblicazione, oltre alla delibera di Giunta Comunale n. 42 26.03.2019, è esclusivamente lo schema di convenzione, e non anche tutti gli allegati citati nella

ridetta deliberazione e nella bozza di convenzione.

La mancata pubblicazione dei sopra detti allegati, oltre a rendere incompleta (inefficace?) la pubblicazione, non consente di valutare compiutamente gli atti "portati a conoscenza" della cittadinanza attraverso la pubblicazione all'albo pretorio.

Ad ogni buon conto, dalla lettura di quanto è stato possibile consultare, si evince che la bozza di convenzione approvata, oggetto di futura sottoscrizione tra le parti, prevede la concessione dell'utilizzo in favore del Comune dell'area autostradale di mq. 3.049,15 distinta nel N.C.T. del Comune di Modugno al fg. 23 mappale 459 (parte) "*... ed evidenziata con quadrettatura rossa nella planimetria allegata al presente atto sub "B"* (planimetria non pubblicata all'albo pretorio). L'utilizzo in favore del Comune di Modugno viene concesso al fine di consentire la realizzazione delle opere, come da tavole progettuali approvate dalla ridetta deliberazione, elaborati non allegati e che, pertanto, non è stato possibile consultare.

Al successivo art. 10 della bozza di convenzione si legge che "*... Autostrade per l'Italia si impegna a trasferire in proprietà al Comune, che si impegna ad acquistare, al termine dei lavori oggetto del presente atto, l'area evidenziata con quadrettatura rossa nella planimetria allegata al presente atto sub "B", (planimetria non allegata) che è parte della più ampia consistenza immobiliare distinta nel N.C.T. del Comune di Modugno al fg. 23 mappale 459... il trasferimento immobiliare dovrà avvenire entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al precedente art. 9...*".

L'art. 9, intitolato "Verbale di fine lavori", prevede che all'ultimazione dei lavori oggetto della convenzione, previa verifica di constatazione dell'esecuzione delle opere e acquisizione di tutti i certificati previsti dalle vigenti disposizioni di legge, sarà redatto un verbale da inviarsi al Ministero.

Al successivo art. 13 della bozza di convenzione si legge che "*...il presente atto sarà efficace solo dopo la sua approvazione da parte del Ministero...*".

Da quanto sopra esposto, si ribadisce a seguito di una consultazione "parziale", non sfuggirà che il Comune di Modugno diverrà proprietario dell'area in questione solo a seguito di una lunga serie di attività, ad opera del Comune di Modugno (che dovrà realizzare i lavori), della Società Autostrade e del Ministero competente, in un tempo assolutamente indeterminabile e dipendente da eventi che potrebbero subire ogni e qualsivoglia imprevisto.

Considerato che

- il Verbale "di incontro" del 24.03.2014 ha sostanzialmente modificato il contenuto delle convenzioni urbanistiche sottoscritte nel 2012 a rogito del Notaio Ernesto Fornaro e conseguentemente modificato quanto statuito dal

Consiglio Comunale, organo "sovrano" in materia urbanistica, nella Delibera di C.C. n. 10 del 24.02.2011;

- che in dette convenzioni erano stati già stabiliti gli oneri a carico della Società, nonché le opere di urbanizzazione a realizzarsi;
- che con le modifiche predette, non si è fatto altro che gravare la Società di altri oneri non previsti;
- la Società ha accettato le condizioni dettate dalla Amministrazione, per il tramite dell'allora Responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Francesca Sorricaro, a fronte della prospettazione di un quadro giuridico e fattuale che abbiamo, purtroppo, scoperto essere radicalmente diverso dai termini che ci erano stati descritti.
- non c'è bisogno di essere un giurista per comprendere che non si possa validamente mantenere un accordo preso sulla base di elementi ritenuti essenziali e poi rivelatisi sin dall'origine insussistenti. Pensare di far sopportare al privato i tempi 'biblici' dell'amministrazione - con riferimento ad una circostanza importante come la titolarità di un bene immobile che era stato oggetto di disposizione - appare ingiusto oltre che gravemente dannoso; e ciò soprattutto se l'inconveniente sia stato causato da un approccio che eufemisticamente definiremmo 'superficiale' da parte di chi doveva, invece, espletare le dovute verifiche prima di impegnare l'amministrazione e un'impresa privata in un accordo negoziale.

Tutto quanto innanzi premesso, si invitano quanti in indirizzo e ciascuno per le proprie competenze a rettificare il contenuto del "Verbale di incontro" sottoscritto in data 24.03.2014, ratificato con Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 07.04.2014, esclusivamente nella parte in cui prevede la cessione in favore del Comune del locale da realizzarsi sull'area a servizi n. 34 "*...in relazione alla volumetria relativa al suolo di proprietà comunale nel lotto H 33*", fermi restando gli impegni assunti nel ridetto Verbale del 24/03/2014, limitatamente alla parte di esso relativa alla "*... sistemazione dei parcheggi prospicienti l'edificio scolastico, all'interno delle aree di proprietà comunale ... al fine di meglio garantire la fruibilità e la sicurezza dei genitori e bambini ...*".

In mancanza di tale rettifica, entro e non oltre 15 gg dalla presente, nel senso di rinuncia alla cessione in favore del Comune di Modugno del locale nei termini riportati nel Verbale sopra citato, provvederemo ad azionare ogni e qualsivoglia rimedio a tutela delle nostre ragioni.

Ad integrazione della richiesta di accesso agli atti dell'8 aprile 2019, si chiede di consentirci l'accesso e fornirci copia di tutti gli allegati citati nella deliberazione di Giunta Municipale n. 42 del 26.03.2019 e nella bozza di convenzione approvata, allegati non pubblicati all'albo pretorio.



Tale richiesta è estesa alla documentazione cartacea, ai dati informatici o su supporto magnetico eventualmente già archiviati, rinvenibili presso l'attuale sito di conservazione.

Distintamente

Habitat Costruzioni S.r.l.

HABITAT
COSTRUZIONI S.p.A.
Via San Giuseppe, 10 - 70026 MODUGNO (BA)
P. IVA n. 04399110727
Tel./Fax 080.6367662

L'avente causa

Ellerre S.r.l.

Via San Giuseppe, 10

70026 Modugno (BA)

ellerresrl@pec.it

ELLERRE S.R.L.
Via San Giuseppe, 10
70026 MODUGNO (BA)
C.F./P. IVA 05706640728

POSTA CERTIFICATA: riscontro nota comunale del 06.05.2019 prot. n. 23201

Da : Per conto di: habitatcostruzionispa@pec.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

mar, 21 mag 2019, 10:07

Oggetto : POSTA CERTIFICATA: riscontro nota comunale del 06.05.2019 prot. n. 23201

3 allegati

A : comunemodugno@pec.rupar.puglia.it, sindaco <sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it>, ufficio tecnico <assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it>, ufficio legale comune modugno <ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it>, segretario generale <segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it>, a alfonsi <a.alfonsi@comune.modugno.ba.it>, l banchino <l.banchino@comune.modugno.ba.it>, f benedetto <f.benedetto@comune.modugno.ba.it>, w formicola <w.formicola@comune.modugno.ba.it>, im luciano <im.luciano@comune.modugno.ba.it>, d sciannimanico <d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it>, i leandro <i.leandro@comune.modugno.ba.it>

Rispondi a : habitatcostruzionispa@pec.it

COMUNE DI MODUGNO
MODUGNO

C_F282 - - 1 - 2019-05-21 - 0025824

Prot.Generale n: 0025824 A

Data: 21/05/2019 Ora: 10:53

Classific.

Messaggio di posta certificata

Il giorno 21/05/2019 alle ore 10:07:38 (+0200) il messaggio

"riscontro nota comunale del 06.05.2019 prot. n. 23201" è stato inviato da "habitatcostruzionispa@pec.it"

indirizzato a:

a.alfonsi@comune.modugno.ba.it d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it f.benedetto@comune.modugno.ba.it
i.leandro@comune.modugno.ba.it im.luciano@comune.modugno.ba.it l.banchino@comune.modugno.ba.it
w.formicola@comune.modugno.ba.it assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it comunemodugno@pec.rupar.puglia.it
segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it
ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec2891.20190521100738.30902.702.1.64@pec.aruba.it

Da : habitatcostruzionispa@pec.it

mar, 21 mag 2019, 10:07

Oggetto : riscontro nota comunale del 06.05.2019 prot. n. 23201

1 allegato

A : comunemodugno@pec.rupar.puglia.it, sindaco <sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it>, ufficio tecnico <assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it>, ufficio legale comune modugno <ufficiolegale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it>, segretario generale <segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it>, a alfonsi <a.alfonsi@comune.modugno.ba.it>, l banchino <l.banchino@comune.modugno.ba.it>, f benedetto <f.benedetto@comune.modugno.ba.it>, w formicola <w.formicola@comune.modugno.ba.it>, im luciano <im.luciano@comune.modugno.ba.it>, d sciannimanico <d.sciannimanico@comune.modugno.ba.it>, i leandro <i.leandro@comune.modugno.ba.it>

Si allega quanto in oggetto.

Distintamente,

Habitat Costruzioni S.r.l.



DOC210519-21052019095235.pdf

174 KB [Visualizza](#) [Scarica](#)

dati.cert.xml

2 KB



smime.p7s

7 KB

Modugno, 30/03/2017

Al Segretario Generale

Responsabile del Servizio 4

Sindaco

Presidente del Consiglio Comunale

Componenti della Giunta Comunale

Benedetto Francesca

Alfonsi Antonio

Banchino Leonardo

Formicola William

Luciano Incoronata Maria

Scardigno Rosa

Sciannimanico Danilo

Componenti della 1^a Commissione

Sviluppo e Assetto del Territorio

Volpicella Lucia

Armenise Antonio

Longo Valentina

Clementini Domenico

Bonasia Nicola

del Comune di Modugno

LORO SEDI

Oggetto: Istanza n. 41/12 prot. 20410 del 02/05/2012 di progetto di Lottizzazione in variante per il 2° intervento di completamento e recupero urbano della maglia "N" a seguito di Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 562 del 31/03/2005 e di Riperimetrazione approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 16/02/2011.
Riscontro Vs. nota del 24.03.2017 prot. n. 0015697 trasmessa a mezzo mail in data 28.03.2017.

Con la presente, il sottoscritto Geom. Pasquale Lombardi, nella qualità di legale rappresentante della Habitat Costruzioni S.r.l. con sede in Modugno alla Via San Giuseppe, 10, in riscontro alla nota del 24.03.2017 prot. n. 15697, a firma del Segretario Generale e "vistata" dal Sindaco Nicola Magrone, ricevuta per conoscenza a mezzo mail ordinaria in data 28.03.2017, espone quanto segue.

Preliminarmente, non si può non rilevare quanto provvidenziale possa essere stata la ns. nota del 24 u.s. Vs. prot. n. 0015626, atteso che ha evitato il prodursi di un atto "annullabile", se così deliberato. Annullabile per assenza della procedura di esclusione VAS (art.11 co.5 D.Lgs n.4/2008), di cui si dirà a breve, e perché emesso da un organo deliberativo cui non compete (il Consiglio Comunale).

Tanto premesso, entrando nel merito degli aspetti evidenziati nella Vs. nota del 24 u.s. prot. n. 15697, si relaziona, per ciascuno di essi, quanto segue:

a) Il doppio passaggio dell'organo deliberante.

Con la nota del 24.03.2017 prot. n. 15697 viene sostenuta la tesi secondo la quale il procedimento è inquadrabile come variante ad un PUE che non comporta modifiche a:

- perimetro;
- indici di fabbricabilità;
- dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico

e, come tale, ai sensi del comma 10 dell'art. 16 della L.R. n.20/2001, comporterebbe un solo passaggio in Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

Tale tesi ha ommesso di verificare, invece, che nel caso in questione, la variante "modifica" il dimensionamento globale del PUE (primo elemento del comma 10) non rendendo quindi applicabile il citato comma.

Ne consegue che il procedimento, non inquadrabile nel citato dettato legislativo, non può essere sottoposto alla decisione dell'organo deliberante in una sola battuta, ma necessita della doppia procedura (adozione, pubblicazione e approvazione).

b) La Competenza dell'organo deliberante.

Con la nota del 24.03.2017 prot. n. 15697 viene ignorato il problema attinente alla competenza dell'organo deliberante (Giunta Comunale in luogo del Consiglio Comunale), aspetto meglio esplicitato nella precedente ns. nota del 24.03.2017 prot. n. 0015626, di non secondaria importanza visto che le conseguenze potrebbero mettere in discussione la legittimità dell'atto da

deliberare.

c) La procedura di esclusione VAS.

Il progetto di variante all'esame, è inquadrabile nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica come intervento da escludersi, ai sensi dell'art. 7.2 comma a) punto VII del Reg.to Reg.le 9/10/13, n. 18.

Come noto, la normativa sulla procedura VAS (art.2 L.R. 14/12/12, n. 44) individua tre soggetti attuatori:

- il soggetto proponente (nel caso: Habitat Costruzioni)
- l'autorità procedente (nel caso: Comune di Modugno)
- l'autorità competente (nel caso: Regione Puglia)

Per quel che riguarda, l'art. 7.4 del citato Reg.to Reg.le 9/10/13, n. 18 pone a carico dell'autorità procedente (Comune) tutti gli adempimenti relativi a tale formalizzazione; adempimenti, ovviamente, finora omessi; non certo per responsabilità ricadenti sul soggetto proponente.

Nel prendere atto della grave omissione che, come innanzi detto, avrebbe potuto comportare il rischio dell'annullabilità del provvedimento (vedi art.11 co.5 D.Lgs n.4/2008), si chiede, pertanto, di porvi rimedio "ad horas" attivando la relativa procedura.

Pur apprezzando lo sforzo mirato alla semplificazione (ultimo capoverso della nota del 24.03.2017 prot. n. 0015697) con la previsione di un solo passaggio in Consiglio Comunale, non si può non manifestare certa preoccupazione da una siffatta procedura, in quanto viziata per "non competenza" del Consiglio Comunale e per la formulazione di un unico atto deliberativo.

Errare è umano, ma perseverare sarebbe

Si sottolinea, infine, come le omissioni, fin qui evidenziate, accompagnate dall'annunciata necessità di "integrazioni istruttorie e/o approfondimenti" siano fonte di ulteriori ritardi e quindi gravi danni per la scrivente società.

Si invitano, quanti in indirizzo, e ciascuno per le proprie competenze, a portare a termine il procedimento amministrativo in questione e si avverte che, al prolungarsi dell'odierna situazione di stallo, tutte le responsabilità afferenti i ritardi, le inefficienze ed il generale contegno dell'Amministrazione saranno segnalate alle Autorità competenti.

Cordiali saluti

HABITAT
COSTRUZIONI S.p.A.

Via San Giuseppe, 10 - 70026 MODUGNO (BA)
Pec: habitatcostruzionispa@pec.it
Tel / Fax 080.5367662

Modugno, 30/03/2017

Al Segretario Generale

Responsabile del Servizio 4

Sindaco

Presidente del Consiglio Comunale

Componenti della Giunta Comunale

Benedetto Francesca

Alfonsi Antonio

Banchino Leonardo

Formicola William

Luciano Incoronata Maria

Scardigno Rosa

Sciannimanico Danilo

Componenti della 1^a Commissione

Sviluppo e Assetto del Territorio

Volpicella Lucia

Armenise Antonio

Longo Valentina

Clementini Domenico

Bonasia Nicola

del Comune di Modugno

LORO SEDI

Oggetto: Istanza n. 41/12 prot. 20410 del 02/05/2012 di progetto di Lottizzazione in variante per il 2° intervento di completamento e recupero urbano della maglia "N" a seguito di Variante al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 562 del 31/03/2005 e di Riperimetrazione approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 16/02/2011.
Riscontro Vs. nota del 24.03.2017 prot. n. 0015697 trasmessa a mezzo mail in data 28.03.2017.

Con la presente, il sottoscritto Geom. Pasquale Lombardi, nella qualità di legale rappresentante della Habitat Costruzioni S.r.l. con sede in Modugno alla Via San Giuseppe, 10, in riscontro alla nota del 24.03.2017 prot. n. 15697, a firma del Segretario Generale e "vistata" dal Sindaco Nicola Magrone, ricevuta per conoscenza a mezzo mail ordinaria in data 28.03.2017, espone quanto segue.

Preliminarmente, non si può non rilevare quanto provvidenziale possa essere stata la ns. nota del 24 u.s. Vs. prot. n. 0015626, atteso che ha evitato il prodursi di un atto "annullabile", se così deliberato. Annullabile per assenza della procedura di esclusione VAS (art.11 co.5 D.Lgs n.4/2008), di cui si dirà a breve, e perché emesso da un organo deliberativo cui non compete (il Consiglio Comunale).

Tanto premesso, entrando nel merito degli aspetti evidenziati nella Vs. nota del 24 u.s. prot. n. 15697, si relaziona, per ciascuno di essi, quanto segue:

a) Il doppio passaggio dell'organo deliberante.

Con la nota del 24.03.2017 prot. n. 15697 viene sostenuta la tesi secondo la quale il procedimento è inquadrabile come variante ad un PUE che non comporta modifiche a:

- perimetro;
- indici di fabbricabilità;
- dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico

e, come tale, ai sensi del comma 10 dell'art. 16 della L.R. n.20/2001, comporterebbe un solo passaggio in Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

Tale tesi ha ommesso di verificare, invece, che nel caso in questione, la variante "modifica" il dimensionamento globale del PUE (primo elemento del comma 10) non rendendo quindi applicabile il citato comma.

Ne consegue che il procedimento, non inquadrabile nel citato dettato legislativo, non può essere sottoposto alla decisione dell'organo deliberante in una sola battuta, ma necessita della doppia procedura (adozione, pubblicazione e approvazione).

b) La Competenza dell'organo deliberante.

Con la nota del 24.03.2017 prot. n. 15697 viene ignorato il problema attinente alla competenza dell'organo deliberante (Giunta Comunale in luogo del Consiglio Comunale), aspetto meglio esplicitato nella precedente ns. nota del 24.03.2017 prot. n. 0015626, di non secondaria importanza visto che le conseguenze potrebbero mettere in discussione la legittimità dell'atto da

deliberare.

c) La procedura di esclusione VAS.

Il progetto di variante all'esame, è inquadrabile nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica come intervento da escludersi, ai sensi dell'art. 7.2 comma a) punto VII del Reg.to Reg.le 9/10/13, n. 18.

Come noto, la normativa sulla procedura VAS (art.2 L.R. 14/12/12, n. 44) individua tre soggetti attuatori:

- il soggetto proponente (nel caso: Habitat Costruzioni)
- l'autorità procedente (nel caso: Comune di Modugno)
- l'autorità competente (nel caso: Regione Puglia)

Per quel che riguarda, l'art. 7.4 del citato Reg.to Reg.le 9/10/13, n. 18 pone a carico dell'autorità procedente (Comune) tutti gli adempimenti relativi a tale formalizzazione; adempimenti, ovviamente, finora omessi; non certo per responsabilità ricadenti sul soggetto proponente.

Nel prendere atto della grave omissione che, come innanzi detto, avrebbe potuto comportare il rischio dell'annullabilità del provvedimento (vedi art.11 co.5 D.Lgs n.4/2008), si chiede, pertanto, di porvi rimedio "ad horas" attivando la relativa procedura.

Pur apprezzando lo sforzo mirato alla semplificazione (ultimo capoverso della nota del 24.03.2017 prot. n. 0015697) con la previsione di un solo passaggio in Consiglio Comunale, non si può non manifestare certa preoccupazione da una siffatta procedura, in quanto viziata per "non competenza" del Consiglio Comunale e per la formulazione di un unico atto deliberativo.

Errare è umano, ma perseverare sarebbe

Si sottolinea, infine, come le omissioni, fin qui evidenziate, accompagnate dall'annunciata necessità di "integrazioni istruttorie e/o approfondimenti" siano fonte di ulteriori ritardi e quindi gravi danni per la scrivente società.

Si invitano, quanti in indirizzo, e ciascuno per le proprie competenze, a portare a termine il procedimento amministrativo in questione e si avverte che, al prolungarsi dell'odierna situazione di stallo, tutte le responsabilità afferenti i ritardi, le inefficienze ed il generale contegno dell'Amministrazione saranno segnalate alle Autorità competenti.

Cordiali saluti

HABITAT

COSTRUZIONI S.p.A.

Via San Giuseppe, 10 - 70026 MODUGNO (BA)

P.IVA 04399110727

Tel./Fax 080.5367662