

COMUNE DI GALATINA

PROVINCIA DI LECCE

Sig. Sindaco

Dott. Marcello Amante

Direzione Territorio e Qualità Urbana

c.a. Arch. MIGLIETTA

Oggetto: Piano Particolareggiato Comparto Guidano – Richiesta realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo oneri – Proposta di variante urbanistica al P.P.

Il sottoscritto Congedo Pierpaolo, nato a Galatina il 04/05/71, C.F. CNG PPL 71E04 D862B, in qualità di legale rappresentante della Ground Zero s.r.l. con sede in Galatina Via Rubino n. 12, P.I. 04567280757,

PREMESSO CHE

- La Ground Zero s.r.l. è proprietaria di **n. 13** lotti edificabili in località Guidano ricadenti in zona di espansione urbanizzata C3 del PUG vigente in forza del Decreto di Trasferimento Immobiliare del Tribunale di Lecce che sia allega alla presente;
- I suddetti lotti sono individuati al N.C.T. del Comune di Galatina al Fgl. 69 P.lle 907-908-911-914-915-916-917-918-933-934-922-923-925;
- Il lotto di terreno individuato al N.C.T. del Comune di Galatina al Fgl. 69 P.la 909, ricadente nella stessa zona di espansione urbanizzata di cui al precedente punto e denominato Lotto 3 nelle tavole grafiche, è stato dalla stessa ceduto alla TUNDO COSTRUZIONI s.r.l., con sede in via G. Del Ponte n. 60, P.I. 03991340757, in forza dell'atto stipulato dal Notaio Cascione in data 31/05/2017. Detto atto riporta l'impegno della Ground Zero s.r.l. a farsi carico della realizzazione di parte delle Opere di Urbanizzazione per conto dell'Amministrazione Comunale a scomputo dei futuri oneri di urbanizzazione da calcolarsi;
- Con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 9/5/2009 fu approvato uno schema di convenzione su richiesta della curatela fallimentare dott. Massimo Bellantone per il trasferimento di alcuni beni al Comune di Galatina e per la utilizzazione ai fini edificatori di n. 19 lotti di terreno tra cui quelli sopra descritti;
- Nella suddetta convenzione il Comune di Galatina si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione del comparto a totale sua cura e spese entro 30 (trenta) mesi decorrenti dalla stipula dell'atto pubblico la strada di collegamento tra viale degli Eucalipti e la strada provinciale n. 329 completa delle reti idrica-fognante, gas metano ed illuminazione

- In data 10/03/2010 con atto notarile per notaio Cascione in Casarano n. 178117 Rep, 36934 Rac, regolarmente registrato e trascritto, è stata stipulata la suddetta convenzione;
- Che il termine previsto di 30 (trenta) mesi decorrente dal marzo 2010 è stato ampiamente superato;
- Che la Ground Zero s.r.l. ha ripetutamente sollecitato il Comune di Galatina, a mezzo raccomandata, di assolvere agli impegni assunti consentendo alla società scrivente l'utilizzo e la vendita dei lotti edificatori;
- Che la Ground Zero s.r.l., a seguito della persistente inadempienza del Comune di Galatina ha proposto ricorso al TAR al fine di ottenere quanto in suo diritto. Al fine di definire bonariamente il contenzioso si è chiesto, di comune accordo, il rinvio dell'udienza di merito fissata per lo scorso 1 Febbraio 2017.

INOLTRE

In esito agli incontri avutisi tra le parti nei mesi tra Dicembre 2016 e Maggio 2017, presso la sede municipale, alla presenza dei legali rappresentanti della Società e del Comune, le parti si sono determinate nel senso di addivenire ad una soluzione bonaria della vicenda, considerando, da un lato, la situazione economica del Comune, che ha comportato la necessità di approvazione di un piano di riequilibrio finanziario, dall'altro la necessità della Società di rivedere riconosciuti i propri diritti rivenienti dagli impegni assunti al Comune con la sottoscrizione della convenzione del 10/03/2010 e, quindi, verificando ipotesi e soluzioni condivise che contemplassero la possibilità, per il Comune, di non intervenire, almeno nell'immediato, con finanziamento di somme di bilancio per garantire l'ottemperanza agli impegni assunti.

Conseguentemente, sono state valutate le seguenti ipotesi di soluzione del contenzioso, con riferimento ai punti sotto indicati:

- Una diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori (a parità di superficie ed indici) al fine di ridurre le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli attuali lotti, quindi con nuova localizzazione degli stessi su strade già esistenti e dotate di tali servizi, così riducendo le opere di urbanizzazione primaria, la cui realizzazione è posta a carico del Comune;
- Impegno della Società a realizzare parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste a carico del Comune e sopra descritte, fino alla concorrenza delle somme che la Società dovrà versare per quota parte del contributo di costruzione ex art. 16 DPR 380/2001 commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, oltre alle somme per la monetizzazione delle aree che, eventualmente, il Comune ricederà alla Società come indicato al successivo punto;
- Impegno delle parti a verificare la possibilità di retrocessione di parte delle aree, già cedute al Comune dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, con garanzia di reperimento di corrispondente superficie nelle aree oggi destinate a lotti edificatori nel Piano approvato, che resteranno di proprietà privata e saranno destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, come previsto dalle N.T.A. del P.U.G.;
- Impegno del Comune a verificare la possibilità di cessione onerosa di una modesta porzione (circa 577 mq.) di aree di proprietà, per anettere le stesse ai lotti edificatori insistenti lungo

il Viale degli Eucalipti, al fine di consentire la realizzazione, su tali aree, di opere di urbanizzazione da parte della Società (fognatura nera), non realizzabili sul Viale degli Eucalipti per problemi tecnici relativi alle quote stradali e di scorrimento delle canalizzazioni;

- Impegno del Comune, al fine di ridurre al minimo possibile i successivi impegni finanziari per la realizzazione delle opere già previste nella convenzione del 10/03/2010, a cedere onerosamente l'area (mq. 683 circa) già destinata a strada dal Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, collegante la strada interna di piano con la S.P. 18 Galatina-Copertino, anche al fine di evitare la creazione di un ulteriore incrocio stradale sulla stessa arteria;
- Impegno delle parti, per quanto di rispettiva competenza, ad attivare le conseguenti procedure ed attività per la variazione delle previsioni del Piano Particolareggiato approvato, garantendo la permanenza delle attuali quantificazioni di aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, quindi senza modifica alcuna degli standards di P.U.G.; la nuova localizzazione dei lotti fondiari dovrà risultare da nuovi elaborati da disporsi a cura e spese della Società e da approvarsi dal Comune.

Con nota acquisita al protocollo del Comune n. 16552 del 02/05/2017, la Società ha trasmesso una articolata proposta, riferita alle ipotesi di soluzione del contenzioso come sopra riportate, così sintetizzabile:

- Richiesta di realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria: sedi stradali (solo rilevato della strada interna di piano e dell'area a parcheggio adiacente la S.P. 329), rete fognante nera e rete idrica.
- Compensazione parziale dei costi sostenuti dalla Società con scomputo sulla quota parte del contributo di costruzione, relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per i Permessi di Costruire ancora da rilasciare sull'area di piano.
- Richiesta di acquisizione (per retrocessione) di alcune aree attualmente di proprietà del Comune, già cedute allo stesso dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, per complessivi mq. 5.640,00.
- Impegno a corrispondere al Comune eventuali maggiori somme determinate dallo stesso, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, per quota parte del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, rispetto a quelle, allo stato, previste a scomputo.

La proposta formulata dalla Società Ground Zero S.r.l. è stata istruita dai competenti uffici comunali, al fine di valutarne sia la fattibilità dal punto di vista della compatibilità urbanistica, sia la corretta quantificazione e qualificazione delle opere di urbanizzazione che la Società propone di realizzare a scomputo.

La Direzione Lavori Pubblici, in data 21/06/2017, ha completato l'istruttoria sul progetto di fattibilità e i computi delle opere di urbanizzazione, quantificando complessivamente gli interventi che realizzerà la Società in € 146.000,00.

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 218/2017, il Comune ha stabilito:

- Di prendere atto del progetto di fattibilità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parte delle reti stradali, fognatura nera e rete idrica), a firma dell'Ing. Francesco Carrozzini, dando atto che l'opera risulta conforme alle previsioni del Piano Particolareggiato del Comparto Guidano, approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981;
- Di dare atto che il Comune provvederà alla formale approvazione dell'intervento, relativo alle opere sopra indicate, in esito all'istruttoria del progetto esecutivo che la Società provvederà a depositare, in coerenza con quanto quantificato e precisato nel parere della Direzione I.L.P.P. sopra indicato, oltre che nel rispetto di quanto indicato all'art. 20 e 23, commi 1 e 5, del D. Lgs. 50/2016;
- Di dare atto che, in esito all'approvazione del progetto, si dovrà procedere ad una modifica del vigente Programma Triennale delle OO.PP. e degli impegni già assunti dalle parti con la sottoscrizione della Convenzione del 10/03/2010, secondo schema da approvarsi con apposito atto e che tale convenzione dovrà recepire tutti i nuovi eventuali impegni delle parti, ivi compresi i termini e garanzie per la realizzazione delle opere, secondo le vigenti disposizioni normative.

Con nota acquisita al protocollo del Comune n. 20170026068 del 06/07/2017, la scrivente ha presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, allegando i seguenti elaborati:

- **Progetto delle Opere di Urbanizzazione completo di:**
 - o *Relazione Tecnica*
 - o *Tav. 01 – Sedi stradali. Planimetria generale e proposta sistemazione aree*
 - o *Tav. 02a – Sedi stradali. Planimetria con indicazione area di intervento*
 - o *Tav. 02b – Sedi stradali. Planimetria quotata*
 - o *Tav. 03 – Rete fognaria. Distribuzione planimetrica*
 - o *Tav. 04 – Rete fognaria. Profili stradali e Profili tubazioni*
 - o *Tav. 05 – Rete idrica*
 - o *Elenco Prezzi e Computi metrici*
 - o *Cronoprogramma*
 - o *Schema di contratto d'appalto*
 - o *Capitolato speciale d'appalto*
 - o *Piano di sicurezza e coordinamento*

ed ha, inoltre allegato la proposta di variante al PP completa di:

- **Progetto di Variante al Piano Particolareggiato completo di:**
 - o *Relazione tecnica di variante*
 - o *Tav. A – Inquadramento. Stralci PUG, catastale, PUTT, PAI*
 - o *Tav. B – P.P. vigente*
 - o *Tav. C – Proposta di variante*
 - o *Tav. D – Tabelle riepilogative superfici*

○ *Relazione geologica.*

Per quanto sopra detto, in data 19/07/2017 con delibera n. 239/2017 del Commissario Straordinario si stabilisce:

- Di approvare il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parte delle reti stradali, fognatura nera e rete idrica) a firma dell'Ing. Francesco Carrozzini dando atto che l'opera risulta conforme alle previsioni del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n.14 del 23/04/1981;
- Di approvare lo schema della convenzione disciplinante gli impegni da assumersi dalle parti, compresi i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere e la conseguente acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune, oltre che dell'impegno del Comune alla realizzazione e completamento delle opere previste a suo carico;
- Di dare atto che, in base alla relazione istruttoria a firma del Geom. Saverio Toma in data 21/06/2017, poi confermata con la relazione in data 18/07/2017, la quota parte di intervento che la Società realizzerà a scomputo del pagamento della quota parte del contributo di costruzione sul totale di € 146.000,00 è quantificata in € 99.000,00 stabilendone il criterio di scomputo;
- Di aggiornare il Programma Triennale delle OO.PP. 2017-2019 inserendo nell'elenco l'intervento che con il presente atto si approva;
- Di dare atto che il Servizio Urbanistica della Direzione Territorio e Ambiente, procederà all'istruttoria della variante alle attuali previsioni del Piano Particolareggiato, verificandone la rispondenza alle previsioni di piano e di legge, e al fine di garantire al Comune una notevole riduzione dei costi già assunti a suo carico con la sottoscrizione della Convenzione in data 10/03/2010, pari a € 230.0000, atteso che tale impegno finanziario risulta oggi non sostenibile dall'Amministrazione, per quanto in premessa rappresentato;
- Di dare mandato al Dirigente della Direzione LL.PP. per la stipula della convenzione secondo lo schema approvato.

Per completezza e sintesi si riporta lo schema del quadro economico contenuto nella proposta condivisa e contenuta nella delibera del C.S.

A.	Costo Opere di Urbanizzazione		€ 195.567,50
B.	Costo al netto di un ribasso percentuale ipotizzato del 25 % (arrotondato)		€ 146.000,00
C.	Quota oneri di urbanizzazione da scomputare		€ 99.000,00
D.	Quota prezzo acquisizione aree da scomputare (B-C)		€ 47.000,00
E.	Superficie aree da acquisire	mq	5640,00
F.	Prezzo al mq	€/mq	14,50
G.	Prezzo di acquisizione delle aree		€ 81.780,00
H.	Importo dovuto dalla Ground Zero s.r.l. al Comune di Galatina (G-D)		€ 34.780,00

Si riporta di seguito anche la tabella riepilogativa del criterio di scomputo che ripartiva la Quota oneri di urbanizzazione da scomputare (Punto C.) in modo proporzionale alla superficie dei Lotti.

Lotto 1	Fg. 69 p.la 907	Mq 950	€ 6.046,68
Lotto 2	Fg. 69 p.la 908	Mq 950	€ 6.046,68
Lotto 3	Fg. 69 p.la 909	Mq 950	€ 6.046,68
Lotto 5	Fg. 69 p.la 911	Mq 975	€ 6.205,80
Lotto 8	Fg. 69 p.la 914	Mq 1047	€ 6.664,07
Lotto 9	Fg. 69 p.la 915	Mq 1143	€ 27.763,80
Lotto 10	Fg. 69 p.la 916	Mq 894	
Lotto 11	Fg. 69 p.la 917	Mq 924	
Lotto 12	Fg. 69 p.la 918	Mq 1401	
Lotto 20	Da nominare	Mq 908	
Lotto 21	Da nominare	Mq 919	
Lotto 22	Da nominare	Mq 846	
Lotto 23	Da nominare	Mq 854	
Lotto 24	Da nominare	Mq 854	
Lotto 13	Fg. 69 p.la 933	Mq 1406	€ 8.949,08
Lotto 14	Fg. 69 p.la 934	Mq 1486	€ 9.458,27
Lotto 16	Fg. 69 p.la 922	Mq 810	€ 5.155,59
Lotto 17	Fg. 69 p.la 923	Mq 810	€ 5.155,59
Lotto 18	Fg. 69 p.la 924	Mq 957	€ 6.091,23
Lotto 19	Fg. 69 p.la 925	Mq 851	€ 5.416,55

In data 29/08/2017, per atto del Notaio Antonio Novelli in Gallipoli, è stata stipulata la convenzione tra la Ground Zero s.r.l. ed il Comune di Galatina, in persona dell'Arch. Rita Taraschi, Dirigente della Direzione Lavori Pubblici del Comune di Galatina, in ottemperanza a quanto sopra detto.

Detta convenzione sanciva i rapporti tra le parti in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del Comune rimandando di fatto le decisioni in merito agli aspetti urbanistici della proposta ad un momento successivo.

Nel corso degli ultimi mesi sono intercorsi tra le parti numerosi incontri e colloqui al fine di definire precisamente l'iter procedurale della proposta di variante al P.P. approvato.

In data 06/08/2018 con delibera n. 228/2018 la G.C. faceva proprie le considerazioni, di cui si dirà nel seguito, espresse nella nota redatta dal Dirigente della Direzione Territorio e Qualità Urbana, Arch. Nicola Miglietta, prot. n. 30363 del 05/08/2018, ed in particolare impartiva specifico indirizzo alla Direzione Territorio e Qualità Urbana affinché provvedesse ai successivi adempimenti utili all'attuazione di quanto disposto.

Precisamente nella suddetta nota, in relazione all'ipotesi di diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori (a parità di superficie ed indici), concordata con l'obiettivo di ridurre le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli attuali lotti con nuova localizzazione degli stessi su Viale dei Pini il Dirigente esprimeva parere favorevole, come detto al punto 1. delle valutazioni.

Lo stesso Dirigente, al punto 2., in merito alla possibilità di retrocessione di parte delle aree, già cedute al Comune dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., esprimeva parere sfavorevole nell'ipotesi che le aree a standard da reperire tra quelle oggi destinate a lotti edificatori resterebbero di proprietà privata, come comunque previsto e consentito dalle N.T.A. del P.U.G.

Diversamente considererebbe più opportuno valutare l'ipotesi di un semplice scambio di aree, a parità di superficie, restando quindi di proprietà pubblica le aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria.

In ultimo si fa presente che:

- In data 12/09/2017 è stato rilasciato P.d.C. n. 100/17, per i Lotti n. 16 e n. 18, sulla base di un progetto che prevede la realizzazione di n. due unità gemelle ad oggi in corso di costruzione. Per questo è stato accordato lo scomputo dei relativi oneri per € 4.139,73/cadauna e quindi per un totale di € 8.279,46 a fronte di € 5.155,59 previsti nella tabella precedente per il Lotto n. 16 ed € 6.091,23 previsti per il Lotto n. 18 per un totale di € 11.246,82. Restano € 2.976,36 a beneficio di possibili successivi ampliamenti.
- In data 30/10/2017 è stato rilasciato P.d.C. n. 125/17, per il Lotto n. 14. Per questo è stato accordato lo scomputo dei relativi oneri per € 5.229,24 a fronte di € 9.458,27 previsti nella tabella precedente. Restano € 4.229,03 a beneficio di possibili successivi ampliamenti.
- In data 02/05/2018 è stata inoltrata dalla scrivente autorizzazione allo scomputo di quote ancora non versate di oneri di urbanizzazione relativi a P.d.C. rilasciati in precedenza per € 16.052,62. La suddetta richiesta è stata evasa con parere favorevole con nota di svincolo delle fidejussioni relative in data 13/06/2018 Prot. n. 24095.

Per tutto quanto fin qua esplicitato nelle premesse si è elaborata una proposta articolata nel modo seguente. La scrivente

CHIEDE

1. Di poter realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria, di cui si allegano i progetti, per un importo complessivo di € 151.499,62 così suddiviso:
 - sedi stradali per € 76.900,19 (*modificato*)
 - rete fognaria per € 43.505,24 (*modificato*)
 - rete idrica per € 31.094,19 (*già approvato*)

Si fa presente che per i suddetti progetti è già stato richiesto ed ottenuto il parere dell'Acquedotto Pugliese.

2. Di approvare il nuovo progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parte delle reti stradali, fognatura nera e rete idrica) che modifica, riducendone le previsioni in relazione alle nuove necessità, il progetto precedentemente approvato.
3. Che al costo da sostenere per la realizzazione delle opere di cui al punto 1., per un importo complessivo al netto di un ribasso percentuale stimato nel 25%, pari ad € 113.624,72, venga sommata la somma versata già da Ground Zero s.r.l. per l'ottenimento del parere preventivo sulle opere dall'Acquedotto Pugliese, € 482,59, e la somma da versare a completamento delle stesse per il collaudo, € 1.307,84, così come da preventivo dell'AQP che si allega. Si ritiene,

infatti, che queste somme siano di competenza della Pubblica Amministrazione in quanto la stessa avrebbe dovuto realizzare le opere se avesse ottemperato ai suoi obblighi derivanti dalla convenzione del 2010 sopracitata.

PROPONE

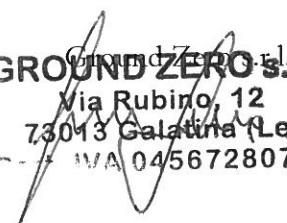
4. Di cedere al Comune di Galatina la superficie di mq 4362 di terreni oggi edificabili ed occupata dai Lotti n. 9, 10, 11 e 12 da destinare a urbanizzazione secondaria.
5. Di acquisire dal Comune di Galatina una porzione di terreno di mq 4380 posta nell'angolo tra Viale dei Pini e Viale degli eucalipti oggi destinata a "verde per attrezzature", modificandone la destinazione d'uso rendendoli edificabili. La volumetria insediabile su tali nuovi lotti sarà pari a quella dei Lotti n. 9, 10, 11 e 12, senza alcun aumento, e questi ultimi perderanno, di conseguenza, le caratteristiche di aree edificabili. Il tutto come evidenziato negli elaborati planimetrici allegati all'istanza.
6. Che la differenza tra la superficie complessiva dei nuovi lotti edificatori e quella complessiva dei lotti edificatori originari, pari a circa mq. 18, sia oggetto di monetizzazione.

In definitiva il mutato quadro economico risulta essere quello riassunto nella seguente tabella:

	COSTI A CARICO DI GROUND ZERO s.r.l.	
A.	Costo Opere di Urbanizzazione	€ 151.499,62
B.	Costo Opere al netto di un ribasso percentuale ipotizzato del 25%	€ 113.624,72
C.	Costo già sostenuto per ottenimento parere AQP	€ 482,59
D.	Costo collaudo AQP da sostenere	€ 1.307,84
	TOTALE COSTI (B+C+D)	€ 115.415,15
	COMPENSAZIONI A FAVORE DI GROUND ZERO s.r.l.	
1.	Quota oneri di urbanizzazione da scomputare	€ 99.000,00
2.	Quota oneri di urbanizzazione per permessi di costruire già ritirati	€ 16.052,62
	TOTALE COMPENSAZIONI (1+2)	€ 115.052,62

Dal confronto tra questa tabella e quella riassuntiva contenuta nella proposta precedente si evince facilmente il notevole risparmio ottenibile per le casse comunali così come auspicato dall'amministrazione comunale in persona dei suoi rappresentanti.

Galatina, 12 Settembre 2018


GROUND ZERO s.r.l.
Via Rubino, 12
73013 Galatina (Le)
P.IVA 04567280757