

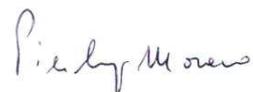
VALUTAZIONE RICHIESTA DAL
CONSORZIO JONICO-SALENTINO
VIA UMBRIA N.165/B
74124 – TARANTO (TA)

ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO AI SENSI DELLA LEGGE N.203/91,
ART.18, PER LA REALIZZAZIONE, NEL COMUNE DI TARANTO, DEL PROGRAMMA
INTEGRATO PROT. N. 825/98, APPROVATO CON D.P.G.R. N.273 DEL 18.03.2005
E SUCCESSIVO D.P.G.R. N.215 DEL 31.03.2008.

**STUDIO ECONOMICO-FINANZIARIO DELL'INTERVENTO
DI RIMODULAZIONE E VARIANTE DEL "LOTTO 5" PER LA VERIFICA
DELL'EQUILIBRIO DELLE CONVENIENZE PUBBLICO-PRIVATE, AI
SENSI DELL'ART. 16, C.4, LETT. D-TER) DEL DPR 380/2001 E S.M.I.**

22 MARZO 2017

PROF. ING. PIERLUIGI MORANO



INDICE

1. – Premessa	2
2. – Aspetti metodologici	6
3. – L’area oggetto della variante	8
3.1. – L’ <i>ipotesi A</i> . La realizzazione delle residenze turistico-alberghiere	10
3.2. – L’ <i>ipotesi B</i> . La realizzazione di edilizia residenziale e negozi	11
4. – Determinazione della convenienza dell’<i>ipotesi A</i> attraverso il valore di trasformazione	12
4.1. – Il settore turistico-ricettivo nel 2016 in Italia e a Taranto	13
4.2. – Il valore di mercato del bene trasformato	15
4.3. – Il costo di trasformazione dell’ <i>ipotesi A</i>	20
4.4. – Il valore di trasformazione dell’ <i>ipotesi A</i>	22
5. – Determinazione della convenienza dell’<i>ipotesi B</i> attraverso il valore di trasformazione	22
5.1. – Il valore di mercato del bene trasformato	23
5.3. – Il costo di trasformazione dell’ <i>ipotesi B</i>	25
5.4. – Il valore di trasformazione dell’ <i>ipotesi B</i>	27
6.- Il maggior valore generato dalla variante urbanistica	28
7.- Il costo di realizzazione della scuola materna	28
4.- Conclusioni	31

ALLEGATI

1. - Premessa

Con lettera del 24/02/2017, l'Ing. Marco Andrisano, legale rappresentante del Consorzio Jonico-Salentino con sede in Taranto alla Via Umbria n.165/B, ha affidato al sottoscritto, Ing. Pierluigi Morano, Professore Ordinario di Estimo nel Politecnico di Bari, in qualità di esperto della materia, l'incarico di predisporre, ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., lo studio economico-finanziario finalizzato alla verifica dell'equilibrio delle convenienze pubblico-private derivanti dall'ipotesi di rimodulazione e variante urbanistica del "Lotto 5", da realizzare nel Programma Integrato Prot. n.825/98, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18/03/2005 e successivo D.P.G.R. n.215 del 31/03/2008.

La consulenza è da inquadrare nell'ambito del rapporto interlocutorio in atto tra il Consorzio Jonico-Salentino e il Comune di Taranto, attinente al completamento del suddetto Programma Integrato. I termini di questo rapporto possono essere ricapitolati come segue.

Il Consorzio Jonico-Salentino è il soggetto attuatore dell'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi della Legge n.203/91, art.18, per la realizzazione in Taranto del Programma Integrato Prot. n.825/98, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18/03/2005 e successivo D.P.G.R. n.215 del 31/03/2008.

Con le note Prot. Gen. del Comune di Taranto n.204.301 del 24/12/2010 e n.111.505 del 18/07/2011, il Consorzio Jonico-Salentino presentava istanza di rimodulazione in variante urbanistica, senza aumento di cubatura, delle volumetrie da realizzare sul "Lotto 5", chiedendo il mutamento della destinazione d'uso da

edilizia turistico-alberghiera a edilizia residenziale. Si impegnava, in cambio, alla cessione gratuita (in *open space*) all'Amministrazione Comunale dei locali a piano terra (circa 1.200 mq di superficie utile, per 4.400 mc di volume) del costruendo corpo di fabbrica, da adibire a sede della Polizia Municipale e/o ad altri Uffici Comunali, e circa 800 mq dell'area antistante da destinare a parcheggio.

Il Consiglio Comunale di Taranto con la delibera n.10 del 21/02/2012 accoglieva la proposta di rimodulazione in variante urbanistica avanzata dal Consorzio (Allegato 1).

Nella successiva Conferenza di Servizi, svoltasi il 12/11/2012 presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, emergeva che il Comune di Taranto aveva nel frattempo risolto diversamente il problema della nuova sede del Comando dei Vigili Urbani. Emergeva anche la volontà della Pubblica Amministrazione che le volumetrie da ricevere non fossero in condominio con altre proprietà, ma costituissero un'unità autonoma da localizzare in un'area adiacente al "Lotto 5", già destinata a parcheggio pubblico.

Negli incontri successivi tenutisi tra il Consorzio Jonico-Salentino e l'Ufficio della Direzione Urbanistica-Ediltà del Comune di Taranto, prendeva corpo una nuova ipotesi di rimodulazione in variante, per la quale, senza alterare le volumetrie originariamente previste dal Programma Integrato, a valle del cambio di destinazione da edilizia turistico-alberghiera a edilizia residenziale e negozi, il Consorzio Jonico-Salentino si impegnava a cedere gratuitamente al Comune il 10% dei 25.000 mc concretizzabili sul "Lotto 5", da destinare alla costruzione, a cura e spese dello stesso soggetto attuatore, di una scuola materna articolata su tre sezioni, da localizzare sulla predetta area limitrofa al "Lotto 5", destinata a parcheggio pubblico non ancora realizzato (Figura 1).

Con la delibera del Consiglio Comunale n.26 del 02/03/2015 l'Amministrazione Comunale di Taranto accoglieva la nuova proposta di rimodulazione e variante urbanistica del "Lotto 5" (Allegato 2).

Nel corso della Conferenza dei Servizi dell'11/05/2015, veniva chiesto al Consorzio Jonico-Salentino di integrare la documentazione presentata, come pure di mettere a punto una relazione ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nella quale fossero evidenziati i benefici economici derivanti dalla variante sia al soggetto attuatore che alla Pubblica Amministrazione.

Dopo alcuni passaggi, la relazione *de qua*, recante il titolo “Relazione Generale aggiornata”, veniva presentata in occasione della Conferenza dei Servizi del 14/11/2016.

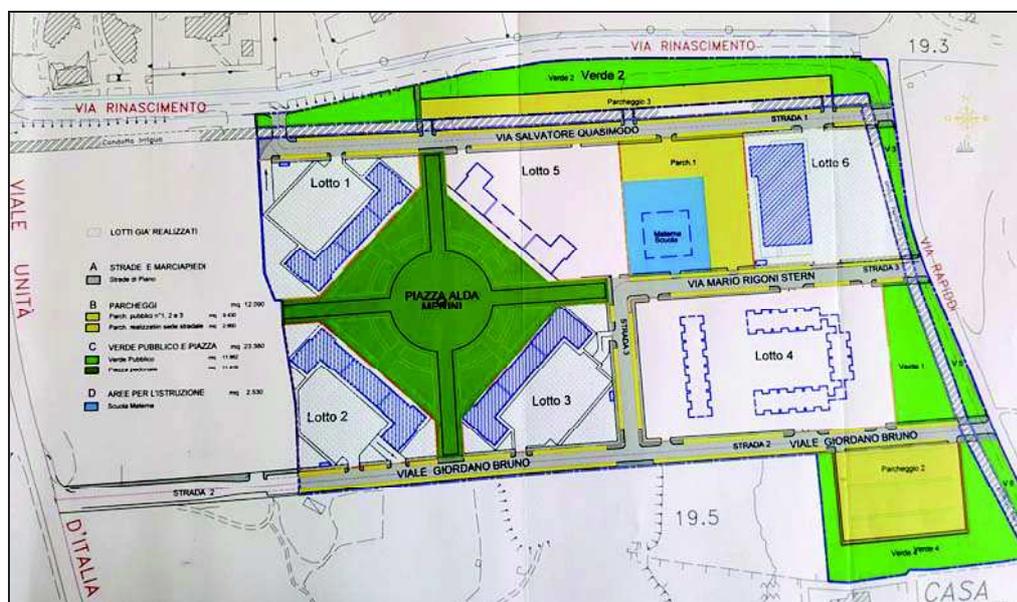


Figura 1 – Planimetria del Programma Integrato Prot. n.825/98 relativa alla ipotesi di rimodulazione in variante approvata con la delibera del Consiglio Comunale di Taranto n.26 del 02/03/2015.

Con nota Prot. 28862 del 21/02/2017 trasmessa a mezzo pec (Allegato 3), la Direzione Pianificazione Urbanistica – Ediltà del Comune di Taranto segnalava al Consorzio Jonico-Salentino che la relazione presentata alla Conferenza di Servizi del 14/11/2016 in alcune parti non era congruente con quanto statuito dall'art.16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001. Invitava perciò il Consorzio a “rielaborare lo studio economico-finanziario dell'intervento, al fine di ottenere il corretto equilibrio e la contestuale congruenza dello stesso al disciplinato del citato art.16, c.4 lett.d-ter) del DPR 380/2001 e agli impegni già concordati con il Civico Ente”.

In linea con il quadro delineato, nel presente lavoro è messo a punto lo studio economico-finanziario dell'intervento di rimodulazione e variante del “Lotto 5” approvato con la delibera del Consiglio Comunale di Taranto n.26 del 02/03/2015. Lo studio è finalizzato a determinare le convenienze pubbliche e le convenienze private derivanti dalla variante urbanistica e ad accertarne l'equilibrio, ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

Va premesso che la valutazione rientra nella fattispecie estimativa dei *giudizi di convenienza economica*, il cui esito è *specificamente valido*. Non si tratta, in altre parole, di determinare il risultato che potrebbe essere conseguito se l'iniziativa fosse condotta da un ipotetico imprenditore "medio", bensì di calcolare la convenienza dell'iniziativa connessa alle capacità imprenditoriali dell'effettivo soggetto attuatore. Ne viene che i prezzi e i tempi di vendita, le tipologie edilizie, la durata dei lavori e gli altri elementi che intervengono nella valutazione, non devono rispecchiare dei comportamenti e delle circostanze "ordinarie", ma vanno calibrati sulle caratteristiche tecnico-economiche e sulle attese proprie del Consorzio Jonico-Salentino.

Circa la determinazione della convenienza pubblica e privata dell'iniziativa, il criterio che interviene è il *valore di trasformazione*, da computare autonomamente, per ciascuna delle due ipotesi di intervento - quella originaria, di concretizzazione delle residenze turistico-alberghiere, e quella in variante, di realizzazione di edilizia residenziale pubblica e negozi, con contestuale costruzione e cessione al Comune di una scuola materna -, facendo la differenza tra il valore di mercato del bene a trasformazione avvenuta e i costi della trasformazione. Lo scarto tra i valori di trasformazione relativi alle due ipotesi, qualora positivo, individua il *surplus* generato dalla variante urbanistica, da ripartire tra il soggetto attuatore e il Comune di Taranto.

La stima è eseguita prendendo a riferimento i riscontri avuti in occasione dell'accesso ai luoghi esperito il 16/03/2017 e le informazioni dedotte dalla documentazione in atti e dai documenti acquisiti - anche per via informatica - dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dai listini e dai rapporti periodici sul mercato immobiliare pubblicati da Istituti di ricerca e/o da altri operatori istituzionali. Altri dati sono stati rilevati a mezzo di indagini compiute presso gli operatori del mercato immobiliare tarantino.

La valutazione è riferita all'attualità, e perciò ai valori, ai parametri e alle condizioni del mercato immobiliare di Taranto in vigore nel primo trimestre del 2017.

2. – Aspetti metodologici

L'art.16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. dispone che:
“L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:

[...]

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”.

Secondo la norma, perciò, quando su di un immobile interviene una variante urbanistica che determina il passaggio da una soluzione di intervento iniziale ad una nuova ipotesi di intervento, è necessario indagare se questo mutamento genera un vantaggio finanziario (*maggior valore* o *surplus*).

Il maggior valore può essere valutato facendo la differenza tra la convenienza finanziaria della ipotesi correlata alla variante urbanistica e la convenienza finanziaria dell'ipotesi di intervento originaria.

Per gli interventi di trasformazione urbana, la convenienza finanziaria può essere determinata ricorrendo al *valore di trasformazione* (Vt). Con questo criterio, la convenienza finanziaria di un'iniziativa viene definita sottraendo dal valore di mercato dei prodotti edilizi e/o dei servizi ottenibili con la trasformazione (Vmt), i costi della trasformazione (Vkt). In simboli: $Vt = Vmt - Vkt$.

Nei costi della trasformazione sono da comprendere: il prezzo di acquisto dell'area, i costi delle urbanizzazioni primarie e secondarie, i costi di costruzione dei prodotti edilizi, le spese tecniche e generali, gli interessi passivi sui capitali presi a prestito.

Passando al caso di specie, il *maggior valore* generato dalla variante urbanistica sul “Lotto 5” può essere determinato in due fasi. Nella prima va

computato - autonomamente - il *valore di trasformazione* per ciascuna delle due ipotesi di intervento: quella originaria, di concretizzazione di residenze turistico-alberghiere da dare in locazione sul libero mercato, e quella in variante, di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e negozi, con cessione al Comune di 2.500 mc per la costruzione, a cura e spese del soggetto attuatore, di una scuola materna sull'area adiacente al "Lotto 5", già destinata a parcheggio pubblico. In questo modo è possibile valutare la convenienza finanziaria di ciascuna delle due soluzioni di intervento. Nella seconda fase va operata la differenza tra gli esiti del valore di trasformazione computato per le due ipotesi predette. L'ammontare che si ottiene dalla sottrazione - qualora positivo - individua il *surplus* generato dalla variante urbanistica, che il Consorzio Jonico-Salentino è tenuto a riconoscere al Comune di Taranto in misura non inferiore al 50%, quale contributo straordinario.

Nella pratica, questo percorso si può articolare come segue:

- studio dell'ambito urbano in cui ricade il "Lotto 5" e caratterizzazione della soluzione di intervento originaria, nel seguito denominata *ipotesi A*, e della soluzione di intervento correlata alla variante, nel seguito denominata *ipotesi B*;
- determinazione della convenienza finanziaria della *ipotesi A* attraverso il calcolo del valore di trasformazione (V_{tA});
- determinazione della convenienza finanziaria della *ipotesi B* attraverso il calcolo del valore di trasformazione (V_{tB});
- calcolo dell'eventuale *maggior valore* generato dalla variante urbanistica ($\Delta_{BA} = V_{tB} - V_{tA}$) attraverso la differenza degli importi dei valori di trasformazione ottenuti ai due passi precedenti;
- stima del costo di realizzazione della scuola materna di tre sezioni (C_{scuola}) sull'area adiacente al "Lotto 5", e verifica che questo importo sia almeno pari al 50% del *maggior valore* computato ($C_{scuola} \geq \Delta_{BA} / 2$).

Dello sviluppo di questi passi si dà conto dei paragrafi che seguono.

E' da rimarcare che nelle analisi vanno considerati unicamente gli importi delle voci del bilancio dell'iniziativa che determinano una variazione effettiva, introdotta dalla variante, rispetto alla soluzione originaria. Non sono perciò da considerare - ad esempio - gli importi sostenuti per l'acquisto delle aree o per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Programma Integrato,

giacché questi importi sono destinati a incidere nella stessa misura tanto per la prima quanto per la seconda ipotesi d'intervento.

3.- L'area oggetto della variante

Si tratta dell'area del "Lotto 5", parte del più ampio compendio interessato dal Programma Integrato Prot. n.825/98, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18/03/2005 e successivo D.P.G.R. n.215 del 31/03/2008.

Delimitato da Viale Giordano Bruno, Via Rapiddi, Via Rinascimento e da un lotto di proprietà di altra ditta, il compendio del Programma Integrato è ubicato a sud del nucleo urbano di Taranto, in Contrada Gennarini (Figura 2). Si tratta di una zona periferica semi-rurale, caratterizzata dalla presenza diffusa di aree agricole messe a uliveto e a colture irrigue.



Figura 2 – Stralcio della vista aerea di Taranto. L'area del Programma Integrato Prot.n. 825/98 è ricompresa qualitativamente nel cerchio bianco tratteggiato.

L'accessibilità dell'area è discreta sia a livello locale che sovralocale, tanto col mezzo pubblico che col mezzo privato. I collegamenti con le altre parti della città sono garantiti dalla fitta rete di snodi e di strade esistenti, tra le quali è da segnalare il Viale Unità d'Italia, ossia la S.P. 101, su cui confluiscono, a circa 200

metri dal margine ovest del Programma Integrato, tanto Via Rinascimento, quanto Viale Giordano Bruno.

In via di completamento è la nuova tangenziale sud di Taranto.

Su Viale Unità D'Italia si trova la fermata degli autobus urbani dell'AMAT, con diverse linee che permettono di raggiungere il resto della città.

Dal punto di vista della quantità e della qualità dei servizi pubblici, l'area si presenta piuttosto carente.

Tra le emergenze della zona sono da segnalare: il Centro Telecomunicazioni della Marina del Ministero della Difesa, posto a circa tre chilometri a nord-ovest, e l'ospedale privato "Casa di cura Bernardini" ubicato a un paio di chilometri a nord.

Circa il Programma Integrato, va detto che si trova in avanzato stato di realizzazione. Lo stato dei luoghi è attestato dalla documentazione fotografica ripresa in occasione del sopralluogo del 16/03/2017 (Allegato 4). In dettaglio (cit. Fig.1):

- sono stati ultimati gli interventi di edilizia residenziale agevolata e convenzionata previsti sui "Lotti n.1, 2 e 3", per complessivi 200 alloggi, di cui il 70% sono già abitati. Sono altresì operativi i locali commerciali posti nei piani terra degli stessi fabbricati;

- sono stati terminati i lavori sul "Lotto 6" per la struttura commerciale (Eurospin) che risulta funzionante;

- sono state realizzate, collaudate e cedute al Comune di Taranto con le corrispondenti aree di pertinenza, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste con l'iniziativa (strade, marciapiedi e piazza, parcheggi, verde pubblico e pubblica illuminazione), tranne che il "Parcheggio 1".

Passando al Lotto n.5, va detto che questo è un'area sgombra e pianeggiante, con una forma quadrangolare regolare (Foto da 1 a 8 del cit. Allegato 4).

Gli indici urbanistici fissati dal Programma Integrato per questo lotto (Allegato 5), possono essere sintetizzati come segue:

Superficie fondiaria (Slotto): 5.829 mq;

Indice di fabbricabilità fondiario (Iff): 4,29 mc/mq;

Indice di copertura (Ic): 0,28 mq/mq;

Altezza massima realizzabile (Hmax): 24,80 m;

Volumetria complessiva realizzabile (Vtot): 25.000 mc (= Iff x Slotto).

Nei paragrafi che seguono sono delineate le due ipotesi di intervento sul “Lotto 5” che saranno sottoposte a valutazione.

3.1. – L’ ipotesi A. La realizzazione delle residenze turistico-alberghiere

Approvata con le delibere del Consiglio Comunale di Taranto n.67 del 29/12/2007 e n.48 del 07/05/2008 (cit. Allegato 5), questa soluzione prevede la realizzazione sul “Lotto 5” di un edificio destinato a residenze turistico-alberghiere con annesse sistemazioni esterne, da offrire in locazione a canoni di mercato.

L’edificio, avente un’area di sedime di 1.632 mq, è previsto con struttura portante in cemento armato e murature di tamponamento, e sarà dotato di finiture civili omologhe a quelle dei fabbricati già realizzati sui “Lotti n.1, 2 e 3” (Foto n.1, Foto n.2 e Foto dalla n.11 alla n.14 del cit. Allegato 4). Si svilupperà su 8 piani fuori terra (piano terra + 7 piani superiori), per una altezza complessiva di 24,80 m misurata dal piano di calpestio fino all’estradosso del solaio di copertura, con un volume totale di 24.573,98 mc.

Al piano terra saranno localizzati la sala ristorante e conferenze, la cucina, i locali tecnici e i servizi igienici, il tutto con un’altezza utile di 3,50 m, per un volume complessivo di mc 5.767,64. I piani superiori, con un’altezza interpiano di 3 m, saranno destinati a 70 appartamenti-residence da dare in locazione, di cui 28 alloggi da 75 mq, 14 da 75,05 mq e 28 da 55 mq, per complessivi 18.806,34 mc.

L’affaccio principale dell’edificio sarà su Piazza Alda Merini, mentre l’affaccio secondario sarà rivolto verso l’area retrostante, a cui si accederà attraverso la viabilità carrabile periferica del complesso edilizio.

L’area di pertinenza sarà sistemata per 2.477,29 mq a parcheggio e per 917,59 mq a verde e marciapiede. Circa i parcheggi, va segnalato che quelli di progetto, pari appunto a 2.477,29 mq, sono leggermente superiori ai 2.457,39 mq (= 24.573,98 mc/10) stabiliti dalla Legge n.122/1989 e s.m.d., che prevede 1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione.

Nella porzione residua dell’area di pertinenza saranno localizzate, a servizio degli ospiti, due piscine, aventi uno specchio d’acqua complessivo di 235 mq, e una terrazza pavimentata di 567 mq.

3.2. – L'ipotesi B. La realizzazione di edilizia residenziale e negozi

Approvata con la delibera del Consiglio Comunale di Taranto n.26 del 02/03/2015, questa soluzione d'intervento prevede la realizzazione sul "Lotto 5" di un edificio destinato in parte a *edilizia residenziale* convenzionata e in parte a *negozi*.

Visto che l'ipotesi B è direttamente correlata alla variante del "Lotto 5", si ritiene opportuno ricapitolare i contenuti di quest'ultima.

La variante, in sintesi, prevede:

a) la cessione gratuita da parte del soggetto attuatore al Comune di Taranto di 2.500 mc, pari al 10% dei 25.000 mc assentiti sul "Lotto 5", da destinare alla realizzazione di una scuola materna di tre sezioni;

b) la variazione della destinazione d'uso dei 22.500 mc (= 25.000 mc – 2.500 mc) della *struttura turistico-alberghiera* realizzabili sul "Lotto 5", in parte a *edilizia residenziale convenzionata* (18.806 mc), da vendere a prezzi calmierati, e in parte a *locali commerciali* (3.694 mc) ubicati nel piano terra del fabbricato, da vendere sul libero mercato;

c) la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, della scuola materna di tre sezioni e delle relative pertinenze, sul lotto libero adiacente al "Lotto 5", già destinato a Parcheggio pubblico;

d) la cessione non onerosa al Comune della scuola materna e delle relative pertinenze.

Ecco che per l'ipotesi B si può dire quanto segue.

Come nel caso dell'ipotesi A è prevista la realizzazione di un edificio avente un'area di sedime di 1.632 mq, con struttura portante in cemento armato e murature di tamponamento, dotato di finiture civili omologhe a quelle dei fabbricati già realizzati sui "Lotti n.1, 2 e 3" (Foto n.1, Foto n.2 e Foto dalla n.11 alla n.14 del cit. Allegato 4).

Il fabbricato si svilupperà su 8 piani fuori terra (piano terra + 7 piani superiori), per una altezza complessiva di 24,80 m misurata dal piano di calpestio fino all'estradosso del solaio di copertura, con un volume totale di 22.500 mc.

Al piano terra, oltre al vano scala e ai locali tecnici, saranno ubicati quattro locali commerciali aventi una superficie utile totale di 753 mq e una superficie lorda di 934 mq, il tutto con un'altezza utile di 3,50 m, per un volume complessivo di mc 3.694 mc. I piani superiori, con un'altezza interpiano di 3 m, saranno

destinati ad appartamenti-residence, identici per numero e tipologia a quelli previsti per l'*ipotesi A*, per complessivi 18.806,34 mc e 5.550 mq di Superficie Complessiva (SC)¹.

L'affaccio principale dell'edificio sarà su Piazza Alda Merini, mentre l'affaccio secondario sarà rivolto verso l'area retrostante.

L'area di pertinenza sarà sistemata per 2.250 mq a parcheggio e per 1.947 mq a verde e marciapiede.

4.- Determinazione della convenienza dell'*ipotesi A* attraverso il valore di trasformazione

Il valore di trasformazione (V_{tA}) dell'*ipotesi* di realizzazione sul "Lotto 5" delle residenze turistico-alberghiere, va determinato sottraendo al valore di mercato del bene dopo la trasformazione (V_{mtA}) i costi della trasformazione stessa (V_{ktA}).

In linea con il profilo del Consorzio Jonico-Salentino, è ipotizzato che il soggetto attuatore si occupi tanto della realizzazione quanto della successiva gestione delle residenze turistico-alberghiere.

Trattandosi di una struttura destinata alla locazione e non alla vendita, il valore di mercato del bene trasformato, ossia dell'edificio turistico/ricettivo, può essere determinato con il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi (*income approach*). Con questo procedimento, il valore di mercato di un bene in grado di produrre un reddito, può essere determinato attraverso l'accumulazione iniziale, ad un opportuno saggio di capitalizzazione, dei redditi annui, costanti, posticipati e illimitati che il bene potrà produrre nel corso della sua vita economica ($V_{mtA} = R / r$).

I ricavi potenziali producibili della ipotetica attività ricettiva sono quantificabili tenendo conto dell'andamento del settore turistico-ricettivo, della consistenza e della qualità dell'immobile da realizzare, delle caratteristiche turistiche della zona (domanda turistica, presenza di strutture ricettive concorrenti, bacini di utenza, dotazione di infrastrutture).

¹ Il calcolo della Superficie Complessiva è fatto ai sensi della Delibera della Giunta Regionale n.766 del 23/03/2010.

4.1.- Il settore turistico-ricettivo nel 2016 in Italia e a Taranto

Riguardo al settore turistico/ricettivo, nel 2016 in Italia si è registrato un livello medio di occupazione delle camere superiore al 60% (*www.trademarkitalia.com*). I prezzi medi sono aumentati del +0,3% negli alberghi a 4 stelle e del +2,5% negli alberghi a 5 stelle. Si rileva un leggero calo per gli alberghi a 3 stelle (-0,2%), che è la categoria alla quale può essere assimilata l'attività da stimare.

In termini di occupazione delle camere (R.O.), vale a dire del rapporto su base annua tra le camere effettivamente occupate e le camere disponibili, le migliori performance nel 2016 si sono registrate a Firenze, Roma, Milano, Napoli e Venezia, che hanno fatto rilevare, tutte, tassi di occupazione al di sopra del 70%. Secondo *Italian Hotel Monitor* (Figura 3), oltre alle 5 città menzionate, altre 19 città sono state caratterizzate da tassi di occupazione che superano il 60%, mentre per 5 città la R.O. risulta in flessione rispetto al 2015. Per Taranto, il tasso medio annuo di occupazione si attesta sul 54,9%.

La ripresa del settore turistico nel Nord Italia è supportata anche dall'incremento del prezzo per camera: il dato medio nazionale per la categoria 4 stelle registra un incremento pari a +0,3%, con crescite più accentuate in città caratterizzate da livelli di clientela internazionale superiore alla media: è il caso di Firenze (+3,5%), Genova (+2,9%), Bologna (+2,7%), Como (+2,7%) e Napoli (+2,5%). Milano sconta invece il confronto con la migliore performance dell'anno 2015, nel corso del quale ha ospitato l'evento EXPO, registrando così per il 2016 una flessione del prezzo medio per camera pari al -5,7%.

Venezia, che è la città con il maggior numero di camere in hotel di lusso, è da sempre la città più cara, e si conferma al vertice per il prezzo medio delle camere, pari a 154,16 euro/notte (+1,3% rispetto al 2015). Seguono Milano (132,26 euro/notte), Firenze (128,39 euro/notte), Roma (120,28 euro/notte) e Como (113,92 euro/notte).

Per quanto riguarda le strutture ricettive a 3 stelle, il tasso di occupazione delle camere raggiunge il 66,1%, in aumento di +0,8 punti rispetto all'anno 2015. Il prezzo medio (in questo caso inferiore di quasi il 50% rispetto a quello dei 4 stelle), si attesta sui 57,88 euro/notte, dato sostanzialmente stabile (-0,2%) rispetto al 2015.

GENNAIO - DICEMBRE 2016							
Città	Room Occup. %	Var. RO su 2015	Prezzo 4 Stelle	Città	Room Occup. %	Var. RO su 2015	Prezzo 4 Stelle
TORINO	64,7%	+2,7	111,01	FIRENZE	74,6%	+0,2	128,39
GENOVA	68,2%	+2,8	102,50	PISA	64,5%	+0,8	88,32
MILANO	71,5%	-0,2	132,26	SIENA	66,3%	+0,7	96,70
COMO	62,5%	-0,1	113,92	ANCONA	61,0%	+1,9	85,83
BRESCIA	50,3%	+2,0	85,63	PESARO	60,0%	+0,1	83,29
BERGAMO	67,1%	+1,4	90,18	PERUGIA	51,5%	+0,1	86,45
PARMA	59,9%	-0,7	88,96	ROMA	73,4%	+1,0	120,28
REGGIO E.	54,0%	+1,7	84,07	VITERBO	51,7%	+1,1	84,38
MODENA	55,8%	+2,3	86,57	LATINA	52,5%	+2,0	83,84
TRENTO	57,7%	+1,4	86,10	RIETI	49,0%	-1,4	83,01
BOLZANO	64,2%	+1,6	86,13	PESCARA	56,4%	+1,7	86,13
VENEZIA	70,1%	+0,4	154,16	NAPOLI	70,6%	+3,0	102,87
VERONA	61,3%	+0,2	94,92	BARI	59,9%	+1,9	88,00
VICENZA	56,1%	+2,0	84,48	FOGGIA	44,5%	+0,0	83,12
PADOVA	62,2%	+0,4	87,15	TARANTO	54,9%	+1,6	82,66
TREVISO	58,5%	+1,5	85,71	POTENZA	46,1%	+0,2	81,24
UDINE	61,1%	+4,0	89,48	REGGIO C.	51,1%	+1,1	83,26
TRIESTE	63,6%	+1,7	90,60	PALERMO	62,6%	+1,8	92,94
FERRARA	56,3%	+1,7	89,73	MESSINA	56,3%	+1,2	83,84
S. MARINO	57,4%	-0,6	84,90				

i prezzi indicati sono quelli di mercato (pagati dal cliente) quindi comprendono IVA e piccola colazione

Figura 3 - Tasso medio di occupazione delle camere e tariffe giornaliera registrati nelle principali città italiane nel 2016. Fonte *Italian Hotel Monitor*.

I dati del comparto ricettivo della città di Taranto, ottenuti elaborando le informazioni pubblicate da *Italian Hotel Monitor* sono illustrati nelle Figure 4 e 5.

In particolare, la Figura 4 riporta i tassi di occupazione mensili delle camere nell'anno 2016, mentre la Figura 5 sintetizza la variazioni dei tassi di occupazione mensili registrati nel 2016 rispetto all'anno precedente.

Dal grafico di Figura 4 si evince che per tutti i mesi si registra un tasso di occupazione di circa il 50%, tranne che per il mese di gennaio (48,7%). I mesi più "caldi" sono quelli subito dopo la stagione estiva, ovvero settembre (65,3%) e ottobre (58%). Seguono i mesi di agosto (57,7%) e di giugno (57,1%).

Il grafico di Figura 3 evidenzia un lieve aumento dei tassi di occupazione mensili nel 2016 rispetto all'anno precedente: in particolare sono da segnalare i mesi di agosto (+3,7%), febbraio (+3,2%), aprile (+3,1%) e marzo (+2,9%). Si rileva invece una contrazione dei tassi di occupazione nei mesi di ottobre (-0,7%) e novembre (-1,1%).

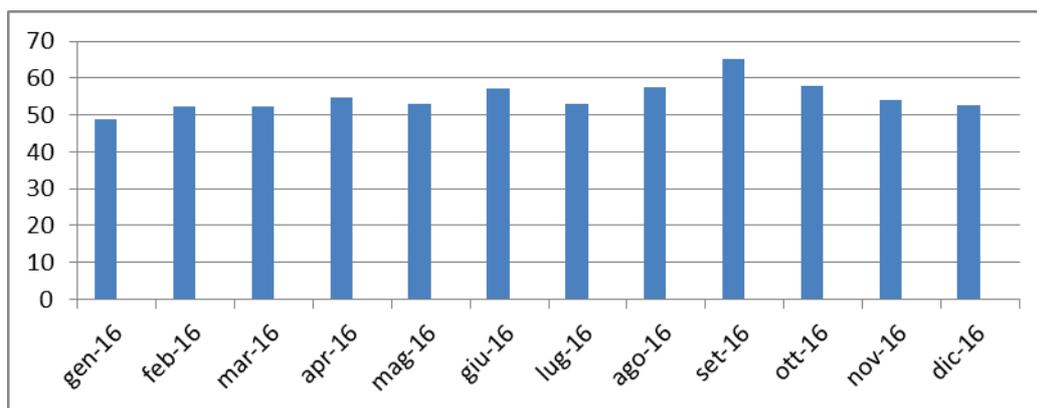


Figura 4 - Tassi di occupazione mensili per le strutture ricettive di Taranto nel 2016.

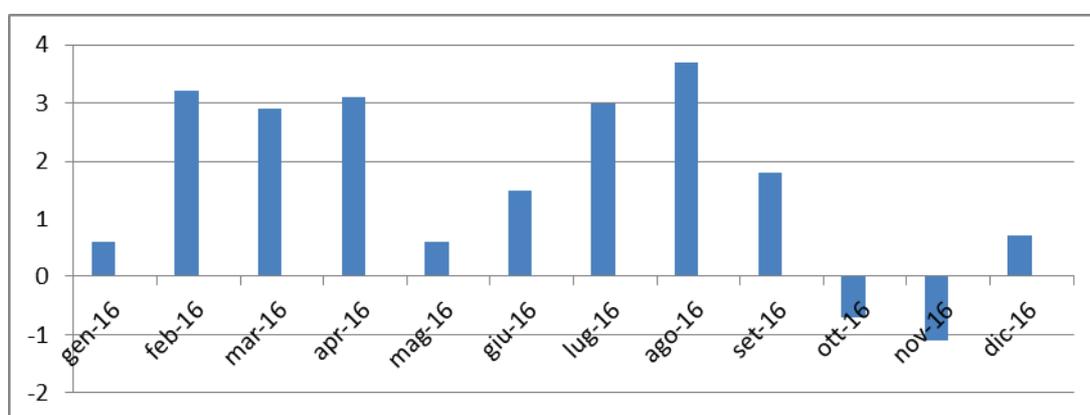


Figura 5 – Variazione del tasso di occupazione mensile nel 2016 rispetto all’anno precedente per gli alberghi di Taranto.

4.2.- Il valore di mercato del bene trasformato

I ricavi annui derivanti dell’attività ricettiva oggetto di valutazione possono essere stimati a partire dai prezzi praticati nella stessa zona in strutture analoghe e concorrenti. Nella fattispecie, la determinazione delle tariffe giornaliere per appartamento è qui ottenuta ponderando i prezzi praticati da tre *competitor* (residence/case-vacanze) presenti nella zona (www.hundredrooms.it). Quale limite superiore del tasso di occupazione medio annuo è stato considerato il predetto valore di 54,9%, rilevato per Taranto per il 2016 (cit. Figura 3). Tanto le tariffe giornaliere quanto i tassi di occupazione sono stati differenziati per la “bassa” e per la “alta” stagione, in funzione delle statistiche delineate nelle cit. Figure 4 e 5.

In Figura 6 sono riportati in verde il bene da stimare e in rosso i tre *competitor* individuati.

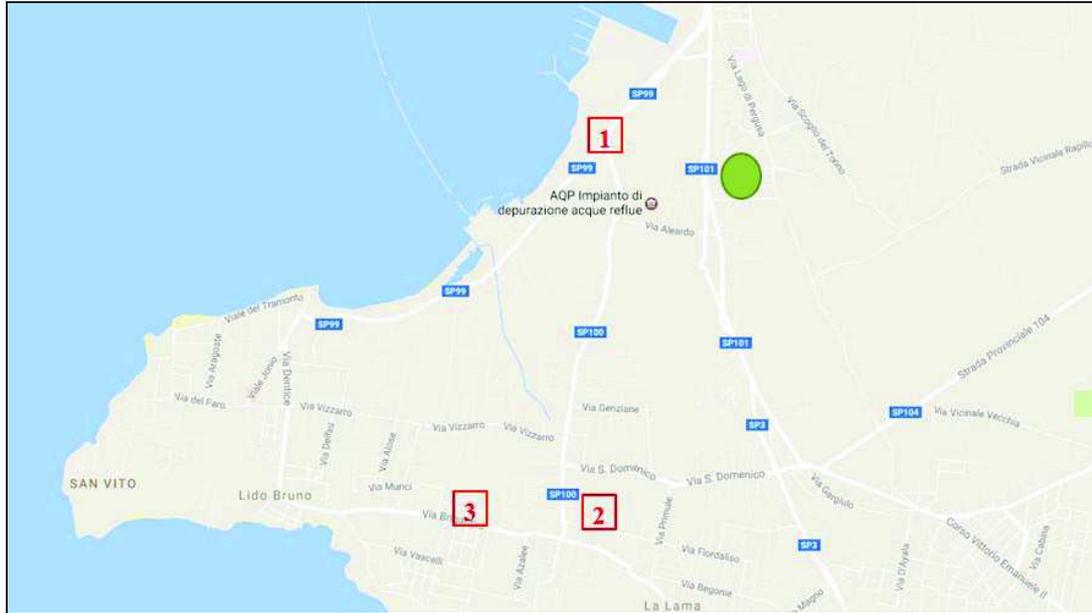


Figura 6 – In verde il bene oggetto della valutazione, in rosso i competitor individuati nella zona di riferimento.

Circa i *competitor*, si riportano di seguito le caratteristiche principali:

- *Competitor 1* - “Letto & Latte” (Figura 7): struttura ricettiva di recente ristrutturazione (Figura 7). Le sistemazioni sono climatizzate e dispongono di terrazza, zona pranzo, piano cottura, macchina da caffè, cucina attrezzata con frigorifero e forno, e area soggiorno con TV a schermo piatto. La superficie media degli appartamenti è di 130 mq. La tariffa media in bassa stagione è di 73 €, mentre la tariffa media in alta stagione è di 140 €.

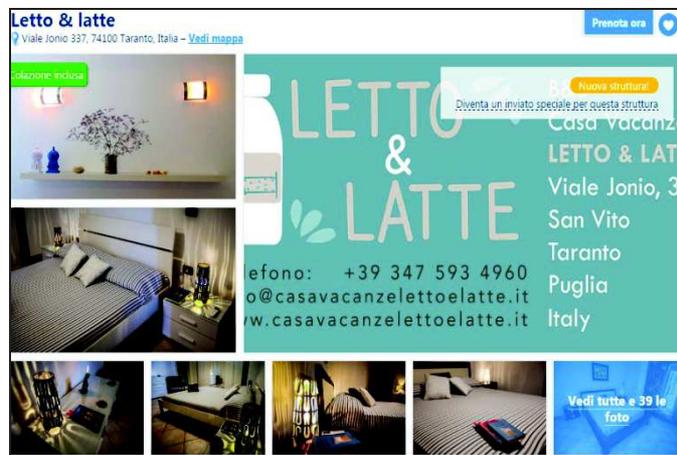


Figura 7 – Stralcio immagine del sito web del primo competitor.

- *Competitor 2* - “*Villa Marchesi Masseria*” (Figura 8): residence composto da otto villini, dotati di una o più stanze da letto, un’ampia zona living, una cucina americana attrezzatissima con piani cottura digitali ad induzione, bagno con cabina doccia in cristallo, terrazza, dolby surround e cassaforte. La superficie media degli alloggi è di 110 mq. La tariffa media in bassa stagione è di 60 €, mentre la tariffa media in alta stagione è di 180 €.



Figura 8 - Stralcio immagine del sito web del secondo competitor.

- *Competitor 3* - “*Villa Margherita*” (Figura 9): trattasi di un alloggio di 60 mq, composto da una cucina completa di forno tradizionale e a microonde, macchina da caffè e bollitore, una TV a schermo piatto, un bagno privato con vasca o doccia e due camere da letto. La tariffa media in bassa stagione è di 55 €, mentre la tariffa media in alta stagione è di 110 €.

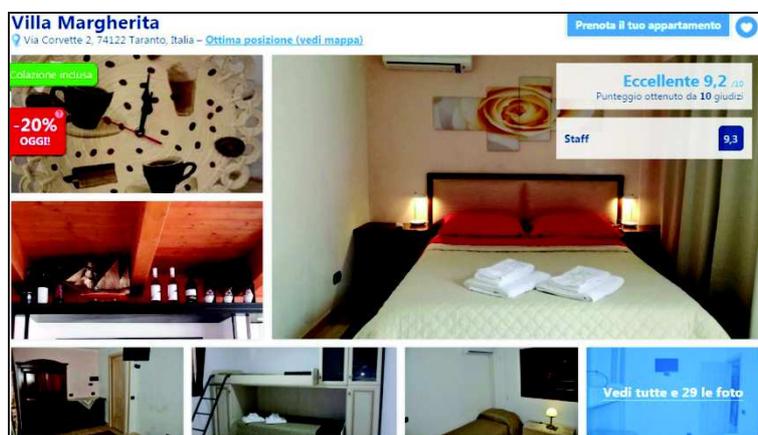


Figura 9 - Stralcio immagine del sito web del terzo competitor.

In Tabella 1, per ciascuno dei *competitor* sono determinate le tariffe medie unitarie attinenti ai periodi di bassa e di alta stagione.

Competitor	Denominazione	Superficie alloggio [mq]	Bassa stagione		Alta stagione	
			Prezzo/notte [€]	Prezzo unitario/notte [€/mq]	Prezzo/notte [€]	Prezzo unitario/notte [€/mq]
1	Letto & Latte	130	73	0,562	140	1,077
2	Villa Marchesi	110	60	0,545	180	1,636
3	Villa Margherita	60	55	0,917	110	1,833

Tabella 1 - Tariffe medie giornaliere unitarie relative ai *competitor* individuati.

Le tariffe medie unitarie per la bassa (t_{bassa}) e per l'alta stagione (t_{alta}) sono determinate applicando un margine di trattativa del 15%² (coefficiente 0,85) alla media aritmetica dei prezzi unitari per notte praticati dai *competitor*. Si ha:

$$t_{bassa} = \frac{0,562 + 0,545 + 0,917}{3} \cdot 85\% = 0,573 \text{ €/mq/notte,}$$

$$t_{alta} = \frac{1,077 + 1,636 + 1,833}{3} \cdot 85\% = 1,288 \text{ €/mq/notte.}$$

A questo punto, il fatturato annuo potenziale lordo della struttura turistico/ricettiva oggetto della valutazione, può essere stabilito considerando le seguenti ipotesi:

i) la ripartizione dei 365 giorni di attività annua in 90 giorni di alta stagione e 275 giorni di bassa stagione;

ii) un tasso di occupazione medio annuo fissato, prudenzialmente, nel 46,16%, inferiore perciò al tasso di occupazione medio annuo del 54,9% registrato da *Italian Hotel Monitor* per Taranto (cit. Figura 3);

iii) un fatturato aggiuntivo proveniente dalle attività accessorie (ristorante, sala ricevimenti, bar al piano terra) pari al 15% del fatturato degli alloggi³.

Si ottiene un fatturato annuo complessivo di € 746.727 (Tabella 2).

² Fonte: Nomisma, *Osservatorio sul Mercato Immobiliare - 2016*, Bologna.

³ Fonte: Ferrero C. (1996), *La valutazione immobiliare. Principi e metodologie applicative*, EGEA, Milano.

Residence Taranto	Bassa Stagione				Alta Stagione			
	Tariffa	n. giorni Fatturato	275 T.OCC.	Alloggi venduti	Tariffa	n. giorni Fatturato	90 T.OCC.	Alloggi venduti
Alloggi da 75 m ² e 75,05 m ²	42	43	198.673	40%	4.620	237.385	65%	2.457
Alloggi da 55 m ²	28	32	97.129	40%	3.080	116.055	65%	1.538
Totale alloggi		70				353.430		4.095
Totale alloggi venduti all'anno	11.795							
Totale alloggi disponibili all'anno	25.550							
Tasso di occupazione alloggi	46,16%							
Totale fatturato alloggi (IVA inclusa)	€ 649.241							
Fatturato servizi accessori (ristorante, sala ricevimenti, piscina, ecc.)	€ 97.386							
Totale fatturato (IVA inclusa)	€ 746.627							

Tabella 2 - Stima del fatturato potenziale annuo lordo della ipotetica struttura turistico/ricettiva.

Circa il saggio di capitalizzazione, in mancanza di specifiche indicazioni sui saggi (lordi) di fruttuosità del settore turistico-alberghiero, questo viene determinato rapportando i valori unitari massimi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione terziario “uffici”, riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate per la Microzona “D7” del Comune di Taranto, nella quale è ubicato l’immobile oggetto della valutazione (Figura 10). Ciò in quanto il settore terziario è quello maggiormente assimilabile al settore turistico alberghiero. Si ottiene un valore di $r = 8,308\%$ ($= [9 \text{ €/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}] / 1.300 \text{ €/mq}$).

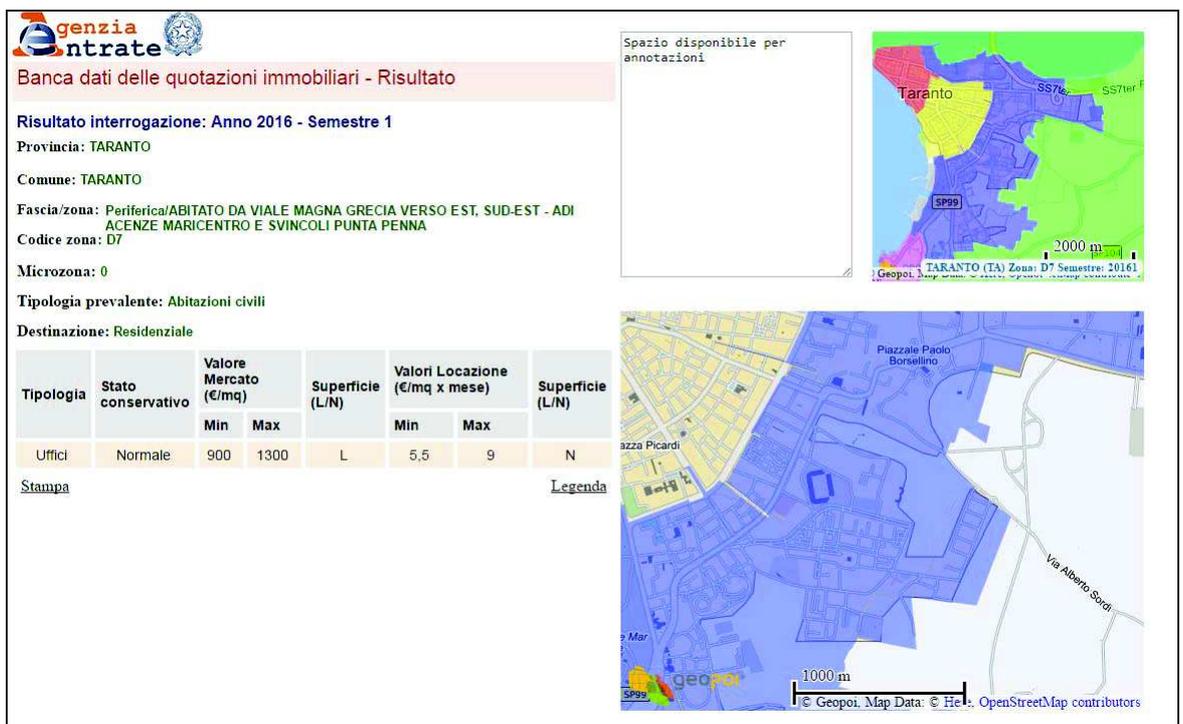


Figura 10 – Quotazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate per il segmento degli uffici nella Microzona D7 del Comune di Taranto.

Ecco che il valore di mercato della struttura turistico/ricettiva, ottenuto rapportando il fatturato annuo lordo al saggio di capitalizzazione annuo lordo, è pari a: $Vmt_A = 8.987.181$ euro ($= R / r = 746.627$ euro / 0,08308).

4.3.- Il costo di trasformazione dell'ipotesi A

In Tabella 3 sono espone le voci di spesa che permettono di definire il costo di trasformazione dell'ipotesi A.

COSTI	costo unitario/incidenza percentuale		QUANTITÀ	TOTALE (euro)	
ONERI DI URBANIZZAZIONE					
Oneri urbanizzazione secondaria (turistico/ricettivo)	15,26	euro/mqSC	6.408	mqSC	97.786
<i>SUB TOTALE A</i>				97.786	
COSTI DI COSTRUZIONE					
Fabbricato	216,00	euro/mc	24.574	mc	5.307.980
Parcheggi privati di progetto	44,10	euro/mq	2.477	mq	109.248
Piscine	135,00	euro/mq	235	mq	31.725
Sistemazione zona piscine	35,00	euro/mq	567	mq	19.845
Sistemazione esterna (verde, marciapiede, ecc.)	40,50	euro/mq	918	mq	37.162
<i>SUB TOTALE B</i>				5.505.961	
Spese tecniche e generali	9%		<i>SUBTOTALE B</i>		495.536
TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO ANTE ONERI FINANZIARI [(SUB TOTALE A + B) + Sp. tec. e gen.]				6.099.283	
ONERI FINANZIARI	10%		<i>(SUBTOTALE A + B) + Sp. tec. e gen.</i>		609.928
TOTALE COSTI				6.709.211	

Tabella 3 - Costo di trasformazione della ipotesi A.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono calcolati applicando alla Superficie Complessiva lorda del fabbricato turistico-ricettivo, pari a 6.408,00 mq (cit. Allegato 5), l'importo parametrico di 15,26 €/mq previsto per l'edilizia alberghiera (cit. Allegato 5). Si ottiene una spesa per gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a 97.786,08 €.

Nei costi di costruzione sono compresi gli importi per la realizzazione del fabbricato, dei parcheggi privati di progetto, delle piscine e della annessa zona a terrazza, della sistemazione delle aree a verde e a marciapiede.

La misura dei costi di costruzione è stata desunta – eccetto che per la “zona piscine” - dal listino “Prezzi tipologie edilizie”, redatto a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, pubblicato per l'anno 2014 dalla DEI –

Tipografia del Genio Civile. In particolare (Allegato 6): per il costo unitario di costruzione dell'edificio turistico-alberghiero si è fatto riferimento alla tipologia "B1 - Edificio di civile abitazione"; per i parcheggi di pertinenza si è considerato il dato relativo alla tipologia "H3 - Parcheggio a raso"; per le sistemazioni delle aree a verde e marciapiede si è impiegato il dato relativo alla tipologia "I3 - Giardino condominiale". Questi importi sono stati abbattuti del 10% per tener conto dell'effetto diminutivo derivante dalle differenti collocazioni geografiche delle opere edili che sono da realizzare in Taranto anziché sulla piazza di Milano⁴. In tutti i casi, gli importi adottati sono stati comprovati da un'indagine informale compiuta presso alcune imprese di costruzione operanti nella zona. Pertanto, i costi di costruzione adoperati sono pari a: 216 €/mc per il fabbricato; 44,10 €/mq per i parcheggi a raso; 40,50 €/mq per la sistemazione delle aree esterne. Si fa presente che questi importi restano invariati anche aggiornandoli con l'indice ISTAT di adeguamento del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dal momento che, dal gennaio 2014 - data a cui si riferisce il prezzario della DEI - ad oggi, questo indice assume un valore unitario.

Presso le stesse imprese di costruzione operanti nella zona sono stati poi rilevati i costi per la realizzazione delle "piscine" e i costi di sistemazione della annessa terrazza pavimentata, pari rispettivamente a 135 €/mq e a 35 €/mq.

La voce *spese tecniche e generali* comprende, nelle spese tecniche, gli impegni per la progettazione, la direzione lavori, i collaudi, ecc., richiesti dall'intervento di trasformazione. L'importo è stato stimato ipotizzando un'incidenza del 6% sul costo totale di costruzione⁵. Nelle spese generali, invece, rientrano gli esborsi per il montaggio dell'operazione, gli onorari per le consulenze, le spese per la commercializzazione delle unità immobiliari realizzate, ecc. Le spese generali sono stimate secondo un'incidenza del 3% sul costo totale di costruzione⁶. Conseguentemente l'impegno complessivo per spese tecniche e generali è pari al 9% del totale costo di costruzione. Ne viene un importo di 495.536,45 €.

⁴ In merito, si veda a pag.186 del *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, Franco Angeli, Milano 2011, nonché a pag.86 di Manganelli B., *Il deprezzamento degli immobili urbani*, Franco Angeli, Milano 2011.

⁵ Si veda Prizzon F. (1995), *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, CELID Ed., Torino.

⁶ Si veda Carraro-Moda G. (1997), *Estimo Tecnico Giuridico Sociale*, Edizioni di legislazione tecnica, Roma.

Negli *oneri finanziari* è considerato il prezzo d'uso del capitale indifferenziato che l'operatore privato prende in prestito per la realizzazione dell'intervento. E' questa una voce destinata a variare in funzione dell'entità dell'importo, del tasso di interesse passivo praticato sul mercato al momento della valutazione, delle garanzie offerte dal soggetto che contrae il debito e della durata del prestito. Nel caso in esame, gli oneri finanziari sono calcolati, facendo l'ipotesi che l'intero capitale necessario per l'operazione sia capitale di prestito, nella misura forfetaria del 10,00% del totale dei costi di investimento ante oneri finanziari. Ne deriva un costo per oneri finanziari pari a 609.928,31 €.

In definitiva, il costo di complessivo trasformazione della *ipotesi A* è pari a: $V_{kt_A} = 6.709.211,40$ €.

4.4.- Il valore di trasformazione dell'*ipotesi A*

A questo punto, il valore di trasformazione (V_{t_A}) della *ipotesi A*, relativa alla realizzazione sul Lotto n.5 di *residenze turistico-alberghiere*, può essere computato facendo la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato, stimato in 8.987.181 €, e i costi da sostenere per la trasformazione, determinati in 6.709.211,40 €. Si ha:

$$V_{t_A} = V_{mt_A} - V_{kt_A} = 8.987.181 \text{ €} - 6.709.211,40 \text{ €} = \mathbf{2.277.969,60 \text{ €}}.$$

5.- Determinazione della convenienza dell'*ipotesi B* attraverso il valore di trasformazione

Il valore di trasformazione (V_{t_B}) dell'*ipotesi B*, di realizzazione sul "Lotto 5" di edilizia residenziale convenzionata e negozi, passa per la differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione (V_{mt_B}) e i costi della trasformazione stessa (V_{kt_B}). In simboli: $V_{t_B} = V_{mt_B} - V_{kt_B}$.

5.1.- Il valore di mercato del bene trasformato (Vmt_B)

Circa il valore di mercato del bene trasformato (Vmt_B), si tratta di determinare i ricavi ottenibili dalla vendita dell'edilizia residenziale convenzionata e dei negozi realizzabili con l'iniziativa.

Per quanto riguarda la vendita dell'edilizia convenzionata, va rammentato che nell' *“Atto aggiunto all'atto unilaterale d'obbligo del 13/09/2006 e all'atto integrativo di atto unilaterale d'obbligo del 26/02/2007”* (Allegato 7) è fissato, per il 2008, un prezzo unitario massimo di vendita, franco IVA, di € 1.541,65 per mq di Superficie Complessiva (SC). Aggiungendo l'IVA, nella misura del 4% in caso di acquisto di prima casa e del 10% in caso di acquisto di seconda casa, si arriva, rispettivamente, agli importi di 1.603,32 euro/mq di SC e 1.695,82 euro/mq di SC.

Nello stesso *“Atto”* è altresì riportato che *“il prezzo iniziale di cessione degli alloggi è suscettibile di periodiche variazioni in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dal 1 aprile 2008 sino alla data di cessione per atto pubblico dell'alloggio, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50 (zero virgola cinquanta) annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi”*. Con questo meccanismo, perciò, si giungerebbe per il 2017 a un prezzo amministrato di vendita, franco IVA, pari a € 1.713,54 per mq di SC, che con l'aggiunta dell'IVA, porterebbe, in caso di acquisto di prima casa, a un prezzo unitario di 1.782,08 euro/mq di SC, e in caso di acquisto di seconda casa, al prezzo unitario di vendita di 1.884,9 euro/mq di SC.

Va subito detto che nessuno dei prezzi *convenzionati* finora specificati è compatibile con la congiuntura attraversata del mercato immobiliare di Taranto: tutti risultano addirittura superiori ai prezzi correntemente pagati per immobili analoghi sul *libero mercato* della residenza.

In effetti, dal 2007 il mercato residenziale ha subito un progressivo declino, caratterizzato dalla diminuzione dei prezzi e dall'allungamento dei tempi di vendita. Il fenomeno è ben noto e per Taranto è confermato tanto dai rapporti sull'andamento del mercato immobiliare pubblicati da istituti di ricerca autorevoli quali Scenari Immobiliari e Nomisma (Allegato 8), quanto dagli esiti delle compravendite degli immobili già realizzati sui *“Lotti 1, 2 e 3”*, attestati dai rogiti prodotti dal Consorzio Jonico-Salentino e allegati alla *“Relazione generale aggiornata”* presentata alla Conferenza dei servizi del 14/11/2016.

In merito, anche le quotazioni riportate per il I semestre 2016 della banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la microzona "D7", in cui ricade l'immobile da stimare⁷, risultano più basse (Figura 11): per la destinazione residenziale e per la tipologia delle abitazioni civili in condizioni ottime, l'OMI indica una forbice di valori di mercato compresi tra il minimo di 1.350 euro/mq e il massimo di 1.600 euro/mq.

Per queste ragioni, trattandosi di - ipotetiche - superfici nuove e tenuto conto dei buoni livelli qualitativi dell'edilizia da realizzare, anche in linea con le indicazioni del soggetto attuatore, ai fini della stima appare congruo adoperare il prezzo di 1.550 euro/mq IVA compresa, prossimo all'estremo superiore della forchetta OMI. Nel prezzo è compreso il posto auto di pertinenza.

Applicando questo prezzo ai 5.550 mq di superficie dell'edilizia convenzionata, si ottiene un valore di mercato di 8.602.500 € (= 1550 €/mq x 5.550 mq).

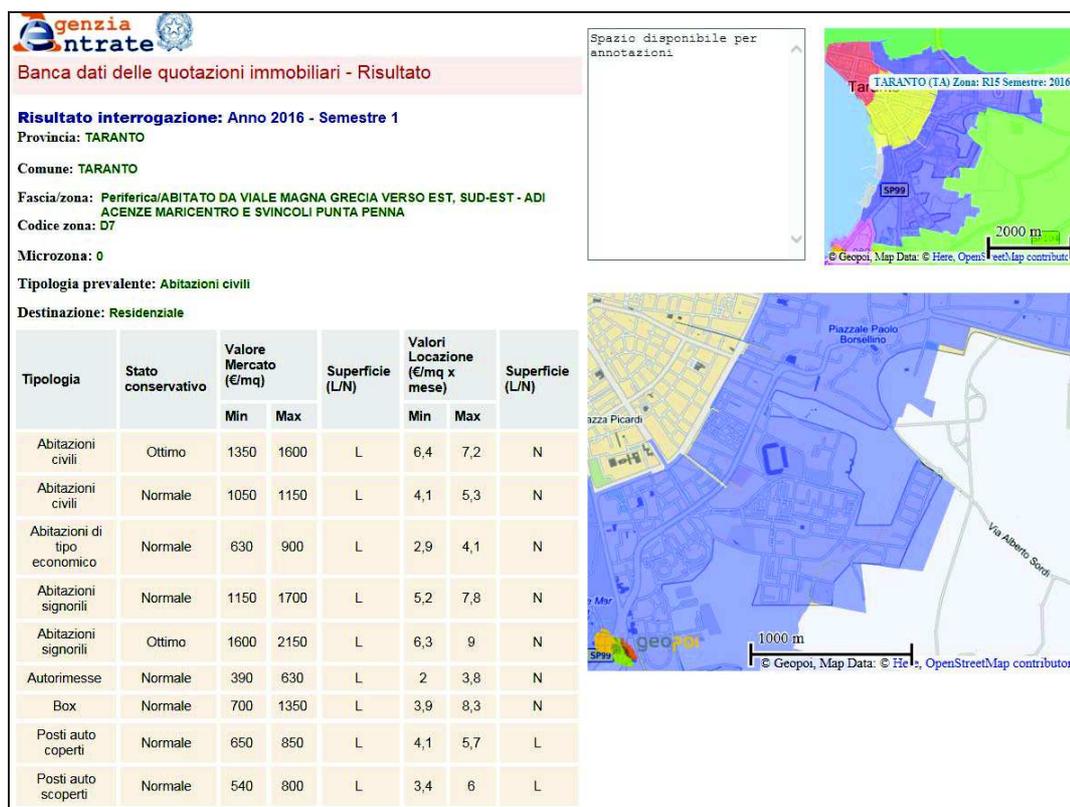


Figura 11 – Quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il segmento della residenza nella Microzona "D7" del Comune di Taranto.

⁷ Ai sensi del D.P.R. 138/98, per *microzona di mercato* è da intendere l'ambito urbano delimitato dal cordone ideale al cui interno i fattori edilizi, urbanistici, posizionali e socio-economici (fattori estrinseci) che portano alla formazione dei valori immobiliari agiscono in maniera uniforme.

Discorso analogo vale per la stima del valore di mercato dei negozi, che può essere svolta applicando ai 934 mq di superficie lorda da realizzare, il prezzo di 1.100 euro/mq IVA compresa, corrispondente all'estremo superiore della forchetta OMI Figura 12). Si ottiene un valore di 1.027.400 € (=1.100 €/mq x 934 mq).

In definitiva, il valore di mercato del bene trasformato, computato sommando agli importi ottenibili dalla vendita dell'edilizia convenzionata, i ricavi derivanti dalla vendita dei negozi risulta: $V_{mtB} = 9.629.900 \text{ €} (= 8.602.500 \text{ €} + 1.027.400 \text{ €})$.

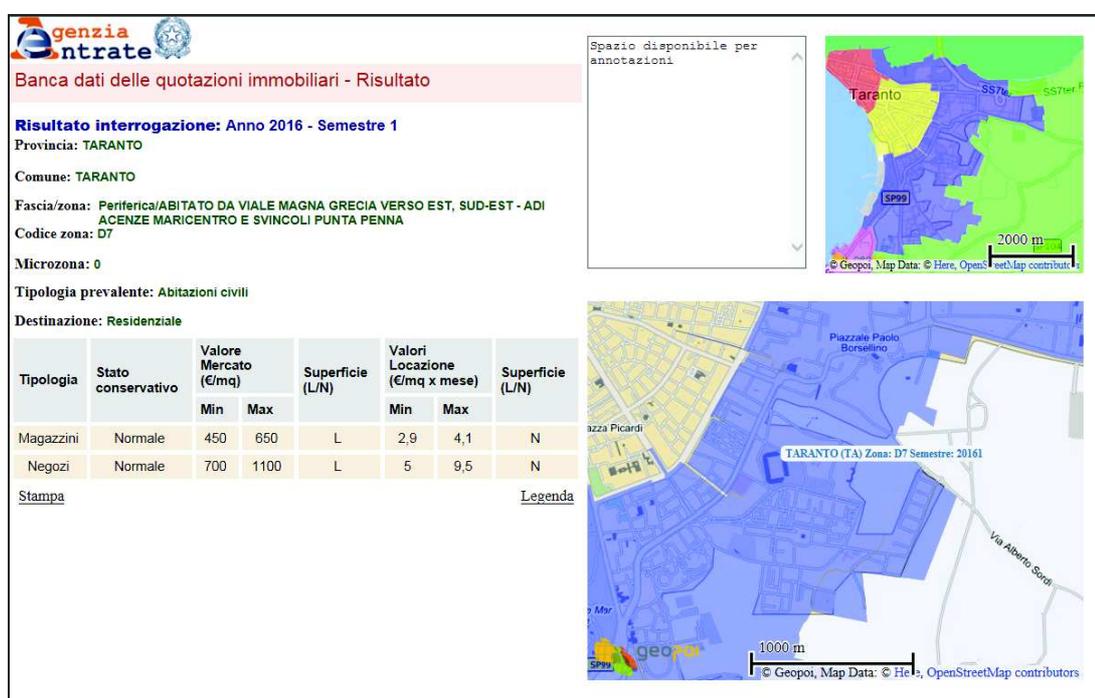


Figura 12 – Quotazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate per il segmento dei negozi nella Microzona “D7” del Comune di Taranto.

5.2.- Il costo della trasformazione dell'ipotesi B

In Tabella 4 sono espone le voci di spesa che permettono di definire il costo di trasformazione dell'ipotesi B.

COSTI	costo unitario/incidenza percentuale	QUANTITÀ	TOTALE (euro)
ONERI DI URBANIZZAZIONE			
Oneri urbanizzazione secondaria residenze	11,74 euro/mqSC	5.550 mqSC	65.157
Oneri urbanizzazione secondaria commercio	15,26 euro/mqSC	753 mqSC	11.491
<i>SUB TOTALE A</i>			76.648
COSTI DI COSTRUZIONE			
Residenze	216,00 euro/mc	18.806 mc	4.062.096
Commerciale	216,00 euro/mc	3.269 mc	706.104
Verde privato	40,50 euro/mq	2.534 mq	102.627
Parcheggi di pertinenza	44,10 euro/mq	2.250 mq	99.225
<i>SUB TOTALE B</i>			4.970.052
Spese tecniche e generali	9 %	<i>SUBTOTALE B</i>	447.305
TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO ANTE ONERI FINANZIARI [(SUB TOTALE A + B) + Sp. tec. e gen.]			5.494.004
ONERI FINANZIARI	10 %	<i>(SUBTOTALE A + B) + Sp. tec. e gen.</i>	549.400
TOTALE COSTI			6.043.405

Tabella 4 - Costo di trasformazione della ipotesi B.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono calcolati applicando alla Superficie Complessiva (SC) degli spazi residenziali e commerciali, pari rispettivamente a 5.550 mq e 753 mq gli importi parametrici di 11,74 €/mq e 15,26 €/mq previsti per le medesime funzioni (cit. Allegato 5). Ne viene una spesa per gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a 76.648 €.

Nei costi di costruzione sono compresi gli importi per la realizzazione delle residenze, dei negozi, dei parcheggi e del verde privato.

Come per l'ipotesi A, la misura dei costi di costruzione è stata desunta dal listino "Prezzi tipologie edilizie", redatto a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, pubblicato per l'anno 2014 dalla DEI – Tipografia del Genio Civile (cit. Allegato 6). In particolare: per il costo unitario di costruzione delle residenze e dei negozi, si è fatto riferimento alla tipologia "B1 - Edificio di civile abitazione"; per i parcheggi di pertinenza si è considerato il dato relativo alla tipologia "H3 - Parcheggio a raso"; per le sistemazioni delle aree a verde e marciapiede si è impiegato il dato relativo alla tipologia "I3 – Giardino condominiale". Come già detto (cit. par. 4.3) questi importi sono stati abbattuti del 10% per tener conto dell'effetto diminutivo derivante dalle differenti collocazioni geografiche delle opere edili che sono da realizzare in Taranto anziché sulla piazza di

Milano⁸, e sono stati comprovati da un'indagine informale compiuta presso alcune imprese di costruzione operanti nella zona. I costi di costruzione adoperati sono perciò pari a: 216 €/mq per le residenze e i negozi; 44,10 €/mq per i parcheggi a raso; 40,50 €/mq per la sistemazione delle aree a verde.

La voce *spese tecniche e generali* è stata stimata ipotizzando una incidenza del 9% sul costo totale di costruzione⁹. Ne viene un importo di 495.536,45 €.

Negli *oneri finanziari* è considerato il prezzo d'uso del capitale indifferenziato che l'operatore privato prende in prestito per la realizzazione dell'intervento. Anche per l'*ipotesi B*, gli oneri finanziari sono calcolati, facendo l'ipotesi che l'intero capitale necessario per l'operazione sia capitale di prestito, nella misura forfetaria del 10,00% del totale dei costi di investimento ante oneri finanziari. Ne deriva un costo per oneri finanziari pari a 549.400 €.

In definitiva, il costo totale di trasformazione dell'*ipotesi B* è pari a: $Vkt_B = 6.043.405$ €.

5.3.- Il valore di trasformazione dell'*ipotesi B*

In conclusione il valore di trasformazione dell'*ipotesi B*, relativa alla realizzazione sul Lotto n.5 di *edilizia residenziale e negozi*, può essere computato eseguendo la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato, stimato in 9.629.900 €, e il costo necessario per la trasformazione, determinato in 6.043.405 €. Si ha:

$$Vt_A = Vmt_A - Vkt_A = 9.629.900 \text{ €} - 6.043.405 \text{ €} = \mathbf{3.586.495 \text{ €}}$$

Va osservato che la stima è stata sviluppata in maniera "istantanea", vale a dire senza considerare la distribuzione nel tempo dei costi e dei ricavi e perciò trascurando gli effetti diminutivi derivanti dalle operazioni di sconto. In effetti, dal momento che la durata temporale dell'operazione è quantificabile in circa tre anni,

⁸ In merito, si veda a pag.186 del *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, Franco Angeli, Milano 2011, nonché a pag.86 di Manganelli B., *Il deprezzamento degli immobili urbani*, Franco Angeli, Milano 2011.

⁹ Si veda Prizzon F. (1995), *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, CELID Ed., Torino.

comprensivi dei tempi di trasformazione e di vendita, si ritiene che la valutazione istantanea non introduca oscillazioni apprezzabili nei risultati.

6.- Il maggior valore generato dalla variante urbanistica

E' possibile a questo punto verificare l'esistenza dell'eventuale *surplus* (Δ_{BA}) generato dalla variante urbanistica. Questo accertamento può essere eseguito facendo la differenza tra l'ammontare del valore di trasformazione (V_{tB}) computato per l'*ipotesi B* (cit. par. 5.3) e l'ammontare del valore di trasformazione (V_{tA}) determinato per l'*ipotesi A* (cit. par.4.4). Si ottiene:

$$\Delta_{BA} = V_{tB} - V_{tA} = 3.586.495 \text{ €} - 2.277.969,60 \text{ €} = \mathbf{1.308.525,44 \text{ €}}.$$

Questo ammontare individua il *maggior valore* generato dalla variante urbanistica che, ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, il Consorzio Jonico-Salentino è tenuto a riconoscere al Comune di Taranto in misura non inferiore al 50%.

In definitiva, il contributo straordinario da erogare al Comune di Taranto (in conto capitale o in termini di immobili o di opere pubbliche di valore equivalente) deve essere almeno pari a:

$$\Delta_{BA}/2 = \mathbf{654.262,72 \text{ €}} (= 1.308.525,44 \text{ €} / 2).$$

7.- Il costo di realizzazione della scuola materna

L'ultimo passo da compiere, riguarda la verifica della condizione per la quale il costo di realizzazione della scuola materna a tre sezioni (C_{scuola}), che il Consorzio Jonico-Salentino si è impegnato a realizzare a sua cura e spese sull'area a parcheggio adiacente al "Lotto 5", per poi cederla al Comune di Taranto, sia almeno pari al 50% del *maggior valore* generato dalla variante urbanistica. In simboli: $C_{scuola} \geq \Delta_{BA} / 2$.

Circa la scuola materna, i relativi dati urbanistici di riferimento provengono dall'art.1, punto 3.1.1 e dalle tabelle 2 e 3, del D.M. 18 dicembre 1975, secondo cui, per realizzare una scuola materna di tre sezioni (90 bambini), è necessario

disporre di un lotto di almeno 2.250 mq, e realizzare un fabbricato con una superficie lorda di almeno 630 mq.

Nel caso di specie, le caratteristiche della scuola che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare, possono essere schematizzate come segue:

Superficie del lotto scolastico: 2.530 mq

Superficie lorda dell'edificio: 714,29 mq

Altezza massima: 3,5 m

Volumetria complessiva: 2.500 mc.

In particolare, l'edificio avrà una forma quadrata di circa 26 m x 26 m, con una pensilina a protezione dell'ingresso principale. Sarà realizzato con le tre sezioni e la mensa disposte intorno ad uno spazio comune destinato alle "attività libere", che prenderà luce dal circostante giardino oltre che dall'alto. Lo spazio centrale avrà accesso diretto sia dalla scuola che dal giardino. La scuola sarà dotata di apposito impianto fotovoltaico, in grado di renderla autonoma dal punto di vista energetico.

I 1.815,71 mq (=2.530 mq - 714,29 mq) relativi alla porzione del lotto scolastico non occupata dal sedime della scuola, saranno sistemati a verde e a marciapiedi.

In Tabella 5 sono esposte le voci di spesa che permettono di definire il costo di realizzazione della scuola.

COSTI	costo unitario/incidenza percentuale		QUANTITÀ	TOTALE (euro)
COSTI DI COSTRUZIONE				
Scuola	198,00	euro/mc	2.500 mc	495.000
impianto fotovoltaico				35.000
Sistemazione esterna (verde, marciapiede, ecc.)	40,50	euro/mq	1.815,71 mq	73.536
<i>SUB TOTALE B</i>				603.536
Spese tecniche e generali	9 %	<i>SUBTOTALE B</i>		54.318
TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO ANTE ONERI FINANZIARI [(SUB TOTALE A + B) + Sp. tec. e gen.]				657.855
ONERI FINANZIARI	10 %	<i>(SUBTOTALE A + B) + Sp. tec. e gen.</i>		65.785
TOTALE COSTI				723.640

Tabella 4 - Costo di realizzazione della scuola materna.

Nei *costi di costruzione* sono compresi gli importi per la realizzazione del fabbricato della scuola, del relativo impianto fotovoltaico, delle sistemazioni esterne a verde e marciapiedi.

Anche in questo caso, la misura dei costi di costruzione è stata desunta dal listino “Prezzi tipologie edilizie”, redatto a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, pubblicato per l’anno 2014 dalla DEI – Tipografia del Genio Civile (cit. Allegato 6). In particolare: per il costo unitario di costruzione della scuola, si è fatto riferimento alla tipologia “F2 – Scuola media superiore”; per le sistemazioni delle aree a verde e marciapiede si è impiegato il dato relativo alla tipologia “I3 – Giardino condominiale”. Come già detto (cit. par. 4.3) questi importi sono stati abbattuti del 10% per tener conto dell’effetto diminutivo derivante dalle differenti collocazioni geografiche delle opere edili che sono da realizzare in Taranto anziché sulla piazza di Milano¹⁰, e sono stati comprovati da un’indagine informale compiuta presso alcune imprese di costruzione operanti nella zona. I costi di costruzione adoperati sono perciò pari a: 198 €/mc per la scuola e 40,50 €/mq per la sistemazione delle aree a verde.

Il costo dell’impianto fotovoltaico è stato determinato forfaitariamente in 35.000 € con un’indagine svolta presso alcune imprese che operano nel settore.

La voce *spese tecniche e generali* è stata stimata ipotizzando una incidenza del 9% sul costo totale di costruzione¹¹. Ne viene un importo di 54.318 €.

Gli oneri finanziari sono stati calcolati, facendo l’ipotesi che l’intero capitale necessario per l’operazione sia capitale di prestito, nella misura forfaitaria del 10,00% del totale dei costi di investimento ante oneri finanziari. Ne deriva un costo per oneri finanziari pari a 65.758 €.

In definitiva, il costo totale di realizzazione della scuola materna di tre sezioni è quantificabile in: $C_{scuola} = 723.640$ €.

¹⁰ In merito, si veda a pag.186 del *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell’Agenzia del Territorio*, Franco Angeli, Milano 2011, nonché a pag.86 di Manganelli B., *Il deprezzamento degli immobili urbani*, Franco Angeli, Milano 2011.

¹¹ Si veda Prizzon F. (1995), *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi*, CELID Ed., Torino.

8.- Conclusioni

Ricapitolando quanto finora illustrato:

- il *maggior valore* (Δ_{BA}) generato dalla variante urbanistica è stato accertato in **1.308.525,44 €**;

- l'*importo minimo* che il Consorzio Jonico-Salentino è tenuto a riconoscere al Comune di Taranto quale contributo straordinario, ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, pari alla metà del *maggior valore*, ammonta a **654.262,72 €** ($= \Delta_{BA} / 2 = 1.308.525,44 € / 2$);

- il costo di realizzazione della scuola materna (C_{scuola}), che il Consorzio Jonico-Salentino si è impegnato a realizzare e a cedere al Comune di Taranto, è quantificabile in **723.640 €**.

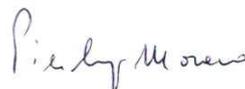
In definitiva, il costo di realizzazione della scuola supera di **69.377,28 €** ($= 723.640 € - 654.262,72 €$) l'importo minimo che il soggetto attuatore deve riconoscere per legge al Comune di Taranto ai sensi dell'art.16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001. Ecco che questa eccedenza rappresenta un *ulteriore vantaggio* conseguito dal Comune di Taranto.

Si può quindi affermare senza dubbio che l'equilibrio delle convenienze pubblico-private derivanti dall'ipotesi di rimodulazione e variante urbanistica del "Lotto 5", approvata con la delibera del Consiglio Comunale di Taranto n.26 del 02/03/2015, risulta verificato.

Bari 22/03/2017

In fede

Prof. Ing. Pierluigi Morano



ALLEGATI

ALLEGATO 1



CITTA' DI TARANTO

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Legge n. 203/91 – art. 18 e D.Lgs. 267/00 – Accordo di Programma per la realizzazione nel Comune di Taranto del Programma Integrato – Prot. n. 825/98, approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n. 215 del 31.03.2008. Soggetto proponente: "Consorzio Jonico Salentino". Rimodulazione e variante intervento, lotto 5 – da edilizia attività turistiche a edilizia residenziale.

L'anno duemila dodici il giorno 21 del mese di Febbraio alle ore 15,20 in Taranto. Il Consiglio Comunale, legalmente convocato a domicilio, in seduta ordinaria - 2^ convocazione, si è riunito sotto la Presidenza del Consigliere Gina Lupo e con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Anna M. Franchitto.

All'atto dell'avvio della trattazione del presente provvedimento sono assenti:

	Assenti		Assenti
1	Stefano Ippazio – Sindaco	21	BASILE Vito
2	LUPO Gina	22	PUGLIESE Gabriele
3	MIGNOGNA Antonietta	23	FESTINANTE Cosimo
4	VITALE Filomena	24	LARUCCIA Vito Mario
5	SCASCIAMACCHIA Gionatan	25	CALZOLARO Mario
6	STANTE Mario	26	ESPOSTO Giovanni
7	MESSINESE Claudio	27	BRUNETTI Raffaele
8	NARDELLI Nicola	28	FABRIZIO Giovanni
9	D'ONGHIA Vincenzo	29	BAIO Vincenzo
10	DI NOI Pasquale	30	LONOCE Lucio
11	COSA Francesco	31	DI GREGORIO Vincenzo
12	TODARO Vincenzo	32	D'AURIA Sebastiano
13	RUSCIANO Pietro	33	BLE' Gaetano
14	PATANO Michele	34	CITO Mario
15	STELLATO Massimiliano	35	RANIERI Salvatore
16	VIAFORA Lucia	36	VIETRI Giampaolo
17	ILLIANO Filippo	37	SCIALPI Lucia
18	DI CUIA Massimiliano	38	LOMARTIRE Ugo
19	CARELLI Annibale	39	CONDEMI Filippo
20	VOCCOLI Francesco Paolo	40	UNGARO Giovanni
		41	CASTELLANETA Pasqua G.
			8g.
			9
			10
			11
			12
			13
			14
			15
			16
			17
			18

In totale n° 23 presenti su n° 40 Consiglieri assegnati al Comune, oltre al Sindaco.

Si dà atto che risulta depositata la seguente proposta di deliberazione:

“Premesso che il Programma Integrato in oggetto, in corso di realizzazione, è stato approvato e finanziato dal Ministero dei Lavori Pubblici a seguito di un bando pubblicato nel gennaio 1992;

che originariamente il Programma era previsto nel Comune di Lecce e la prima convenzione è stata stipulata dalla Società Monticava Strade Srl di Lecce nel dicembre 1997 e approvata dalla Corte dei Conti nel gennaio 1998;

che con deliberazione della Giunta Regionale n. 2021 del 23 dicembre 2004 l'Accordo di Programma Integrato – Prot. n.825/98 veniva rilocalizzato nel territorio del comune di Taranto - Soggetto Proponente “Monticava Strade s.r.l.” di Campi Salentina (LE);

che in data 11.01.2005 la Società “U. Andrisano S.p.A. – Impresa Generale di Costruzioni”, trasmetteva al Comune di Taranto l'atto di costituzione di un Consorzio tra la Soc. Monticava Strada s.r.l. e la stessa soc. U. Andrisano S.p.A. – Impresa Generale di Costruzioni S.p.A. denominato “*Consorzio Ionico Salentino*”, designato quale *Soggetto Attuatore* del Programma Integrato;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24 gennaio 2005, il Comune di Taranto, nei tempi previsti, ratificava l'Accordo di Programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto e il *Soggetto Attuatore* del Programma Integrato;

che in data 20 maggio 2005 – rep. n.8122, regolarmente trascritta, veniva sottoscritta la Convenzione urbanistica reggente i rapporti tra il Comune di Taranto e il *Soggetto Attuatore*;

che con Decreto Regionale n.273 del 18.03.2005 il Presidente della Giunta Regionale approvava, anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente, l'Accordo di Programma sottoscritto;

che in data 21.12.2005 si stipulava tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative, il *Consorzio Ionico Salentino*, e il Comune di Taranto, apposita convenzione con la quale la Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative affidava al *Consorzio Ionico Salentino* l'attuazione del programma integrato di cui all'art. 18 della legge 203/91 da realizzarsi nel Comune di Taranto per n.100 alloggi di edilizia sovvenzionata e n. 50 alloggi di edilizia agevolata;

che in data 17.03.2006 veniva emanato il relativo Decreto di approvazione prot. n.C1/762 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Dipartimento per le infrastrutture stradali l'edilizia e la regolazione dei lavori pubblici – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane abitative, vistato alla Corte dei Conti, ufficio controllo atti Ministeri delle Infrastrutture ed assetto del territorio al reg.1, fog.295 il 05.05.2006;

che con nota prot. n.8.300 del 19.11.2007 indirizzata al Presidente della Regione Puglia e all'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio, il Sig. Sindaco di Taranto chiedeva alla Regione di valutare l'opportunità di prendere in esame una richiesta di variante della Soc. Umberto Andrisano S.p.A., (resasi necessaria a seguito della revoca dei Permessi di Costruire, conseguenti al mancato rispetto della distanza dell'intervento dal vicino depuratore Gennarini) e la possibilità di indire una Conferenza di Servizi;

che con deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 dell'11.12.2007, veniva approvato il nuovo schema di accordo di programma sottoscritto dalle parti in data 14.12.2007;



che con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 20 dicembre 2007 veniva ratificato l'accordo di programma sottoscritto, e approvato lo schema di convenzione integrativo della succitata Convenzione rep. n.8122/2005, contenente le indicazioni riportate sia nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 del 11.12.2007 che nell'Accordo di Programma sottoscritto in data 14 dicembre 2007;

che con Decreto Regionale n.215 del 31.03.2008 il Presidente della Giunta Regionale approvava, anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente, l'Accordo di Programma Sottoscritto;

che con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29 aprile 2008 veniva approvato un nuovo schema di convenzione integrativo, reggente i rapporti tra il Comune di Taranto e il *Soggetto Attuatore*, che integra e sostituisce lo schema di convenzione approvato con delibera di C.C. n.67 del 20 dicembre 2007;

che in data 10 giugno 2008 veniva sottoscritto tra il Comune di Taranto e il *Soggetto Attuatore* l'Atto Integrativo della Convenzione urbanistica rep.n.8122/2005, avente repertorio n.8576 e registrata a Taranto il 16.06.2008 al n.82554;

Che in data 30 marzo 2009 perveniva alla Direzione Urbanistica -Edilità una nota indirizzata per conoscenza, con la quale il *Soggetto Attuatore* comunicava al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti che il contributo riconosciuto da parte dello Stato per la realizzazione di n. 100 alloggi di edilizia sovvenzionata, non risultava più congruo e che, si rendeva quindi necessaria una integrazione al finanziamento già concesso, ovvero in alternativa, una rimodulare dell'intervento secondo le somme disponibili, al fine di poter effettuare la gara d'appalto;

che in data 29 maggio 2009 giungeva, sempre per conoscenza, alla Direzione Urbanistica - Edilità, la risposta del Ministero del 14/05/2009 prot. n. 6051 con la quale si autorizzava il *Soggetto Attuatore* alla riduzione del numero degli alloggi oggetto del finanziamento statale, fermo restando, in ogni caso, l'importo del finanziamento stesso assegnato pari e alla conseguente realizzazione, del numero restante degli alloggi, con fondi propri, con la eventuale cessione degli stessi al Comune, allo IACP o ad altri Enti;

che il Ministero con nota del 22/09/2009 prot. 10753, indirizzata al *Soggetto Attuatore* e al Comune di Taranto, trasmetteva lo schema dell'atto aggiuntivo alla convenzione per la rimodulazione dell'intervento di edilizia sovvenzionata, contenente anche le precisazioni delle modalità di cessione o di gestione, nel caso che i restanti 64 alloggi fossero rimasti nella disponibilità del *Soggetto Attuatore*;

che in data 22/01/2010 prot. n. 10473 perveniva la nota del *Soggetto Attuatore* con la quale si trasmettevano i nuovi modelli QTE e la planimetria riguardante l'intervento di edilizia sovvenzionata rimodulato;

che con la medesima nota si chiedeva la disponibilità del Comune all'acquisto dei 64 alloggi ai sensi dell'art.2 della legge 166/2002 e l'assenso al cambio di destinazione delle volumetrie destinate a residence;

che il Consiglio Comunale, con Delibera n. 72 del 13 settembre 2010 prendeva atto della rimodulazione del Programma di Edilizia Sovvenzionata con la riduzione da 100 a 36 degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata finanziabili con i fondi ministeriali e la realizzazione dei rimanenti 64 alloggi a carico del *Soggetto Attuatore* con fondi propri, ribadendo sugli stessi il diritto di prelazione all'acquisto da parte del Comune con la richiesta di integrare in tal senso l'art. 3 dell'Atto Aggiuntivo inviato al Ministero;

che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con nota prot. 12564 del 11 novembre 2010 comunicava di ritenere non opportuna, in mancanza di



copertura finanziaria, l'integrazione proposta dal Consiglio Comunale, dal momento che la prelazione veniva espressamente prevista dal comma 1 dell'art. 3 dell'Atto Aggiuntivo;

che il *Consorzio Jonico Salentino*, a seguito della possibilità espressa da questo Comune e riportata sempre al punto 3 del deliberato della citata delibera di C.C. 72/2010, di modifica delle tipologie edilizie, in data 22.11.2010 trasmetteva al predetto Ministero ed al Comune di Taranto (prot.n.189943 del 29.11.2010) una proposta di rimodulazione dei previsti 64 alloggi a 98, fermo restando le superfici utili complessive del programma di edilizia sovvenzionata originario, già oggetto di Permesso di Costruire n. 36/2009, con la riduzione di superficie dei singoli alloggi, senza incremento del carico insediativo e quindi della relativa dotazione di standard urbanistici;

che il Ministero, con la citata nota del 11 novembre 2010, a tale riguardo, precisava che anche tale rimodulazione doveva essere recepita con apposita delibera di Consiglio Comunale.

che con delibera del 3 agosto 2011 n. 72, il Consiglio Comunale prendeva atto della nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti prot. n.12564/2010 e della nota del 23.11.2010 del *Consorzio Jonico Salentino*, indirizzata al predetto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed al Comune di Taranto, inerente la rimodulazione dell'intervento di edilizia sovvenzionata;

che nel frattempo, il *Soggetto Attuatore* reiterava la richiesta di rimodulazione e variante tipologica del lotto 5, da edilizia alberghiera ad edilizia residenziale, senza aumento di volumetria, con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dei locali al piano terra (*in open space*) del corpo di fabbrica;

che, il *Soggetto Attuatore* con le note del 22.12.2010 Prot.Gen. n.204.301 del 24.12.2010 e del 18.07.2011 Prot.Gen. n.111.506 perfezionava la richiesta di rimodulazione in variante urbanistica del Lotto 5 da "*edilizia turistico - alberghiera ad edilizia residenziale*", con cessione gratuita (*in open space*) all'amministrazione comunale dei locali al piano terra del corpo di fabbrica, da destinare a sede della Polizia Municipale e/o altri Uffici Comunali, (per una superficie utile coperta pari a circa 1.240 mq completa di servizi igienici e locali tecnici di servizio, per un volume complessivo di circa mc 4.400 pari al 17,60% della volumetria totale di mc 25.000) comprensivi di area antistante destinata a parcheggi (ai sensi della legge 122/1989) pari a circa mq 800, il tutto disciplinato da un apposito "capitolato prestazionale";

che a questo punto la Direzione Urbanistica - Edilità, in ordine alla proposta presentata, procedeva ad avviare una istruttoria tecnica al fine di verificare la proposta sotto il profilo della tenuta urbanistica, redigendo apposita relazione tecnica che viene allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

che dalle conclusioni dell'istruttoria urbanistica, come risulta dalla stessa relazione, l'incremento di carico urbanistico derivante dalla proposta rimodulazione e variante tipologica, non determina uno scompenso degli standard minimi di legge, in quanto il Piano Integrato risulta in via generale sufficientemente dimensionato sotto il profilo degli standard;

Esaminata e valutata la proposta di variante del *Soggetto Attuatore* e vista la relazione generale di progetto e tutti gli elaborati scritto-grafici presentati;

Letta la relazione istruttoria della Direzione Urbanistica Edilità;

Ritenuto pertanto di provvedersi in merito;

Vista la legge 5 agosto 1978 n.457;





Vista la legge 1 agosto 2002 n.166;
Vista la legge 12 luglio 1991, n.203;
Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Assetto del Territorio nella seduta del 14.02.2012, che si allega in copia;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data 03.01.2012, dal Dirigente della Direzione Urbanistica Edilità Arch. Silvio Rufolo sulla regolarità tecnica;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data 20.02.2012 dal Dirigente della Direzione Risorse Finanziarie Dott. Luigi Panunzio, sulla regolarità contabile.

Con voti

DELIBERA

1. di accogliere la proposta di rimodulazione e variante urbanistica del lotto 5, di cui all'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi della legge n. 203/91 - art.18, per la realizzazione del Programma Integrato - Prot. n.825/98, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n.215 del 31.03.2008, consistente nella variazione da "edilizia turistico - alberghiera ad edilizia residenziale", con cessione gratuita (in open space) all'amministrazione comunale dei locali al piano terra del corpo di fabbrica, senza aumento di volume, secondo quanto riportato nella relazione tecnica istruttoria della Direzione Urbanistica Edilità e negli elaborati scritto - grafici presentati dal Soggetto Attuatore di seguito riportati e allegati al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:
 - 0) Relazione tecnica istruttoria dell'Ufficio;
 - 1) RELAZIONE GENERALE;
 - 2) PLANIMETRIA PIANO TERRA E SISTEMAZIONE ESTERNA;
 - 3) PLANIMETRIA EDILIZIA CONVENZIONATA;
 - 4) VERIFICA STANDARD URBANISTICI;
 - 5) CAPITOLATO PRESTAZIONALESEDE POLIZIA MUNICIPALE e/o UFFICI COMUNALI.
2. di demandare alla Direzione Urbanistica - Edilità per il perfezionamento della Variante Urbanistica, secondo la disciplina di cui all'art. 18 della legge 203/91 e D.lgs. 207/00;
3. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
4. di dare atto che sono stati espressi i pareri previsti ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000."

Si dà atto che sull'argomento si svolge ampio dibattito, (come riportato nell'allegato verbale stenotipico), nel corso del quale il Consigliere Voccoli, chiede il rinvio della trattazione della proposta in oggetto.

N.B.: Si dà atto che esce dall'aula il Consigliere Lomartire ed entra il

Consigliere Messinese (Pres. n° 23).

Il Presidente, sentito il parere favorevole dell'Assise, pone in votazione palese il rinvio della trattazione della proposta in oggetto che viene respinta con n° 5 voti favorevoli (Messinese, Voccoli, Mignogna, Stante e Basile) e n° 18 voti contrari, resi per alzata di mano dai n° 23 consiglieri presenti.

N.B.: Esce dall'aula il Consigliere Messinese (Pres. n° 22)

Riprende il dibattito al termine del quale, il Presidente pone in votazione palese il surriportato schema di deliberazione e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il Presidente;

Visto lo schema di deliberazione in atti depositato, che qui si intende integralmente riportato;

Con n° 16 voti favorevoli, n° 3 voti contrari (Voccoli, Stante e Mignogna) e n° 3 astenuti (Basile, Calzolaro, Laruccia), resi per alzata di mano dai n° 22 Consiglieri presenti

DELIBERA

1. di accogliere la proposta di rimodulazione e variante urbanistica del lotto 5, di cui all'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi della legge n. 203/91 - art.18, per la realizzazione del Programma Integrato - Prot. n.825/98, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n.215 del 31.03.2008, consistente nella variazione da "edilizia turistico - alberghiera ad edilizia residenziale", con cessione gratuita (in open space) all'amministrazione comunale dei locali al piano terra del corpo di fabbrica, senza aumento di volume, secondo quanto riportato nella relazione tecnica istruttoria della Direzione Urbanistica Edilità e negli elaborati scritto - grafici presentati dal Soggetto Attuatore di seguito riportati e allegati al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:

- 0) Relazione tecnica istruttoria dell'Ufficio;
 - 1) RELAZIONE GENERALE;
 - 2) PLANIMETRIA PIANO TERRA E SISTEMAZIONE ESTERNA;
 - 3) PLANIMETRIA EDILIZIA CONVENZIONATA;
 - 4) VERIFICA STANDARD URBANISTICI;
 - 5) CAPITOLATO PRESTAZIONALE
- SEDE POLIZIA MUNICIPALE e/o UFFICI COMUNALI.

- 2. di demandare alla Direzione Urbanistica - Edilità per il perfezionamento della Variante Urbanistica, secondo la disciplina di cui all'art. 18 della legge 203/91 e D.Lgs. 207/00;
- 3. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
- 4. di dare atto che sono stati espressi i pareri previsti ai sensi dell'art. 46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000.





Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]



Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 9 MAR. 2012 al 24 MAR. 2012 N° 230P Reg. Pubbl.

Taranto, li.....

L'ADDETTO ALL'ALBO PRETORIO

in corso di pubblicazione ed in attesa di esecutività.

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 20/3 ai sensi del 3° comma dell'art. n.134 del T.U.E.L. n. 267/2000

COMUNE DI TARANTO
E' Copia conforme all'originale

Taranto li 15 MAR. 2012

Il capo ufficio

(Sig.ra Grazia Ventricelli)





Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 9 MAR. 2012 al 24 APR. 2012 N° 230P Reg. Pubbl.

Taranto, li.....

L'ADDETTO ALL'ALBO PRETORIO

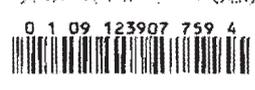
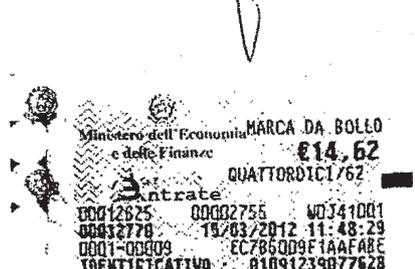
in corso di pubblicazione ed in attesa di esecutività.

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 20/3 ai sensi del 3° comma dell'art. n.134 del T.U.E.L. n. 267/2000

COMUNE DI TARANTO
E' Copia conforme all'originale
Taranto li 15 MAR. 2012



Il capo ufficio
(Sig.ra Grazia Ventricelli)



ALLEGATO 2



CITTA' DI TARANTO

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Legge n. 203/91 - art. 18 e D.Lgs 267/2000 - Accordo di Programma per la realizzazione nel Comune di Taranto del Programma Integrato - Prot. n. 825/98, approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n. 215 del 31.03.2008. Soggetto proponente: "Consorzio Jonico Salentino".

Deliberazione di Consiglio Comunale del 21 febbraio 2012, n. 10 - Nuova rimodulazione e variante intervento, lotto 5 - modifica parziale della rimodulazione.

L'anno duemila quindici il giorno due del mese di Marzo alle ore 10,35 in Taranto, il Consiglio Comunale, legalmente convocato attraverso il servizio di Posta Elettronica Certificata, in seduta ordinaria, si è riunito sotto la Presidenza del Consigliere Sig. Pietro Bitetti e con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Eugenio De Carlo.

All'atto dell'avvio della trattazione del presente provvedimento sono assenti:

1	STEFANO Ippazio	Presenti	18	NISTRI Davide	Presenti
2	BITETTI Pietro	assente	19	LUPO Gina	assente
3	AZZARO Giovanni	x	20	VIETRI Gianpaolo	x
4	DE MARTINO Michele	assente g.	21	CANNONE Antonino	assente g.
5	DI TODARO Emanuele	x	22	CANNONE Antonino	assente
6	COTUGNO Cosimo	x	23	BRISCI Salvatore	x
7	BRUNETTI Raffaele	x	24	LESSA Valerio	assente
8	LIVIANO Giovanni	assente	25	DI GIOVANNI Francesco	assente
9	CITO Mario	assente	26	VENERE Francesco	x
10	CIRACI Cosimo	x	27	GIGANTE Cosimo	x
11	CASTELLANETA Pasqua G.	assente g.	28	GUTTAGLIERE G.ppe G.nni	x
12	UNGARO Giovanni	x	29	PERELLI Rosa	x
13	TRIBBIA Adriano	assente	30	CIOCIA Paolo	assente
14	RENNA Cataldo	x	31	D'ERI Ernesto	assente
15	SPALLUTO Alfredo	x	32	BONELLI Angelo	assente
16	ILLIANO Filippo	x	33	LARUCCIA Vito Mario	assente g.
17	CATALDINO Giovanni	x		CAPRIULO Dante	x

In totale n° 18 presenti su n° 32 Consiglieri assegnati al Comune, oltre al Sindaco.

Il Presidente, ritenuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, invita i presenti ad adottare la deliberazione in merito all'oggetto.

Si dà atto che risulta depositato in atti il seguente schema di deliberazione:

“
Premesso che il Programma Integrato in oggetto, in corso di realizzazione, è stato approvato e finanziato dal Ministero dei Lavori Pubblici a seguito di un bando pubblicato nel gennaio 1992;

che originariamente il Programma era previsto nel Comune di Lecce e la prima convenzione è stata stipulata dalla Società Monticava Strade Srl di Lecce nel dicembre 1997 e approvata dalla Corte dei Conti nel gennaio 1998;

che con deliberazione della Giunta Regionale n. 2021 del 23 dicembre 2004 l'Accordo di Programma Integrato – Prot. n.825/98 veniva rilocalizzato nel territorio del comune di Taranto - Soggetto Proponente “Monticava Strade s.r.l.” di Campi Salentina (LE);

che in data 11.01.2005 la Società “U. Andrisano S.p.A. – Impresa Generale di Costruzioni”, trasmetteva al Comune di Taranto l'atto di costituzione di un Consorzio tra la Soc. Monticava Strada s.r.l. e la stessa soc. U. Andrisano S.p.A. – Impresa Generale di Costruzioni S.p.A. denominato “*Consorzio Jonico Salentino*”, designato quale *Soggetto Attuatore* del Programma Integrato;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24 gennaio 2005, il Comune di Taranto, nei tempi previsti, ratificava l'Accordo di Programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto e il *Soggetto Attuatore* del Programma Integrato;

che in data 20 maggio 2005 – rep. n.8122, regolarmente trascritta, veniva sottoscritta la Convenzione urbanistica reggente i rapporti tra il Comune di Taranto e il *Soggetto Attuatore*;

che con Decreto Regionale n.273 del 18.03.2005 il Presidente della Giunta Regionale approvava, anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente, l'Accordo di Programma sottoscritto;

che in data 21.12.2005 si stipulava tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative, il *Consorzio Jonico Salentino*, e il Comune di Taranto, apposita convenzione con la quale la Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative affidava al *Consorzio Jonico Salentino* l'attuazione del programma integrato di cui all'art. 18 della legge 203/91 da realizzarsi nel Comune di Taranto per n.100 alloggi di edilizia sovvenzionata e n. 50 alloggi di edilizia agevolata;

che in data 17.03.2006 veniva emanato il relativo Decreto di approvazione prot. n.C1/762 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Dipartimento per le infrastrutture stradali l'edilizia e la regolazione dei lavori pubblici – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane abitative, vistato alla Corte dei Conti, ufficio controllo atti Ministeri delle Infrastrutture ed assetto del territorio al reg.1, fog.295 il 05.05.2006;

che con nota prot. n. 8.300 del 19.11.2007 indirizzata al Presidente della Regione Puglia e all'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio, il Sig. Sindaco di Taranto chiedeva alla Regione di valutare l'opportunità di prendere in esame una richiesta di variante della Soc. Umberto Andrisano S.p.A., (resasi necessaria a seguito della revoca dei Permessi di Costruire, conseguenti al mancato rispetto della distanza dell'intervento dal vicino depuratore Gennarini) e la possibilità di indire una Conferenza di Servizi;

che con deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 dell'11.12.2007, veniva approvato il nuovo schema di accordo di programma sottoscritto dalle parti in data 14.12.2007;

che con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 20 dicembre 2007 veniva ratificato l'accordo di programma sottoscritto, e approvato lo schema di convenzione integrativo della succitata Convenzione rep. n.8122/2005, contenente le indicazioni riportate sia nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 del 11.12.2007 che nell'Accordo di Programma sottoscritto in data 14 dicembre 2007;

che con Decreto Regionale n. 215 del 31.03.2008 il Presidente della Giunta Regionale approvava, anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente, l'Accordo di Programma Sottoscritto;

che con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29 aprile 2008 veniva approvato un nuovo schema di convenzione integrativo, reggente i rapporti tra il Comune di Taranto e il *Soggetto Attuatore*, che integra e sostituisce lo schema di convenzione approvato con delibera di C.C. n.67 del 20 dicembre 2007;

che in data 10.06.2008 veniva sottoscritto tra il Comune di Taranto e il *Soggetto Attuatore* l'Atto Integrativo della Convenzione urbanistica rep. n.8122/2005, avente repertorio n.8576 e registrata a Taranto il 16.06.2008 al n.82554;

che in data 30.03.2009 perveniva alla Direzione Urbanistica -Edilità una nota indirizzata per conoscenza, con la quale il *Soggetto Attuatore* comunicava al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti che il contributo riconosciuto da parte dello Stato per la realizzazione di n. 100 alloggi di edilizia sovvenzionata, non risultava più congruo e che, si rendeva quindi necessaria una integrazione al finanziamento già concesso, ovvero in alternativa, una rimodulare dell'intervento secondo le somme disponibili, al fine di poter effettuare la gara d'appalto;

che in data 29.05.2009 giungeva, sempre per conoscenza, alla Direzione Urbanistica - Edilità, la risposta del Ministero del 14/05/2009 prot. n. 6051 con la quale si autorizzava il *Soggetto Attuatore* alla riduzione del numero degli alloggi oggetto del finanziamento statale, fermo restando, in ogni caso, l'importo del finanziamento stesso assegnato pari e alla conseguente realizzazione, del numero restante degli alloggi, con fondi propri, con la eventuale cessione degli stessi al Comune, allo IACP o ad altri Enti;

che il Ministero con nota del 22/09/2009 prot. 10753, indirizzata al *Soggetto Attuatore* e al Comune di Taranto, trasmetteva lo schema dell'atto aggiuntivo alla convenzione per la rimodulazione dell'intervento di edilizia sovvenzionata, contenente anche le precisazioni delle modalità di cessione o di gestione, nel caso che i restanti 64 alloggi fossero rimasti nella disponibilità del *Soggetto Attuatore*;

che in data 23.09.2008 il Comune di Taranto ha rilasciato, in variante, Permesso a Costruire n. 204 per la realizzazione del lotto 3;

che in data 23.09.2008 il Comune di Taranto ha rilasciato, in variante, Permesso a Costruire n. 205 per la realizzazione del lotto 2;

che in data 23.09.2008 il Comune di Taranto ha rilasciato, in variante, Permesso a Costruire n. 206 per la realizzazione del lotto 1;

che in data 30.06.2011 il Comune di Taranto ha rilasciato, in variante, nuovo Permesso a Costruire n. 194 per la realizzazione del lotto 1;

che in data 18.07.2011 il Comune di Taranto ha rilasciato, in variante, nuovo Permesso a Costruire n. 210 per la realizzazione del lotto 3;

che in data 21.07.2011 il Comune di Taranto ha rilasciato, in variante, nuovo Permesso a Costruire n. 223 per la realizzazione del lotto 2;

che in data 12.09.2011 il Comune di Taranto ha rilasciato Attestazione di Agibilità n. 230 per il lotto 1;

che in data 23.09.2011 il Comune di Taranto ha rilasciato Attestazione di Agibilità n. 242 per il lotto 2;

che in data 10.10.2011 il Comune di Taranto ha rilasciato Attestazione di Agibilità n. 269 per il lotto 3;

che in data 02.05.2012 è stato stipulato con l'Amministrazione Comunale di Taranto atto di cessione e trasferimento, a titolo gratuito, delle zone di terreno e delle relative opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione Urbanistica n. 8576 di rep. /2008 con la sola eccezione del parcheggio denominato P1 e del tronco di strada l da via Rapiddi al lotto 5;

che in data 22.01.2010 prot. n. 10473 perveniva la nota del *Soggetto Attuatore* con la quale si trasmettevano i nuovi modelli QTE e la planimetria riguardante l'intervento di edilizia sovvenzionata rimodulato;

che con la medesima nota si chiedeva la disponibilità del Comune all'acquisto dei 64 alloggi ai sensi dell'art.2 della legge 166/2002 e l'assenso al cambio di destinazione delle volumetrie destinate a residence;

che il Consiglio Comunale, con Delibera n. 72 del 13 settembre 2010 prendeva atto della rimodulazione del Programma di Edilizia Sovvenzionata con la riduzione da 100 a 36 degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata finanziabili con i fondi ministeriali e la realizzazione dei rimanenti 64 alloggi a carico del *Soggetto Attuatore* con fondi propri, ribadendo sugli stessi il diritto di prelazione all'acquisto da parte del Comune con la richiesta di integrare in tal senso l'art. 3 dell'Atto Aggiuntivo inviato al Ministero;

che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con nota prot. 12564 del 11 novembre 2010 comunicava di ritenere non opportuna, in mancanza di copertura finanziaria, l'integrazione proposta dal Consiglio Comunale, dal momento che la prelazione veniva espressamente prevista dal comma 1 dell'art. 3 dell'Atto Aggiuntivo;

che il *Consorzio Jonico Salentino*, a seguito della possibilità espressa da questo Comune e riportata sempre al punto 3 del deliberato della citata delibera di C.C. 72/2010, di modifica delle tipologie edilizie, in data 22.11.2010 trasmetteva al predetto Ministero ed al Comune di Taranto (prot.n.189943 del 29.11.2010) una proposta di rimodulazione dei previsti 64 alloggi a 98, fermo restando le superfici utili

complessive del programma di edilizia sovvenzionata originario, già oggetto di Permesso di Costruire n. 36/2009, con la riduzione di superficie dei singoli alloggi, senza incremento del carico insediativo e quindi della relativa dotazione di standard urbanistici;

che il Ministero, con la citata nota del 11 novembre 2010, a tale riguardo, precisava che anche tale rimodulazione doveva essere recepita con apposita delibera di Consiglio Comunale.

che con delibera del 03.08.2011 n. 72, il Consiglio Comunale prendeva atto della nota del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti prot. n.12564/2010 e della nota del 23.11.2010 del *Consorzio Jonico Salentino*, indirizzata al predetto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed al Comune di Taranto, inerente la rimodulazione dell'intervento di edilizia sovvenzionata;

che in data 17.12.2013 prot. 0014585 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti comunicava che al fine di giungere alla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo alla convenzione 21.12.2005 per formalizzare la rimodulazione dell'originario intervento costruttivo, si riteneva necessario acquisire i preventivi pareri sull'intervento di Edilizia Sovvenzionata rimodulato (lotto 4/A e lotto 4/B) da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Taranto e del Provveditorato Interregionale alle OO.PP. Puglia – Basilicata.

che in data 03.07.2014 l'Agenzia ARCA JONICA, già IACP, della Provincia di Taranto comunicava di aver approvato il progetto definitivo con Provvedimento Commissariale n. 80 del 02 luglio 2014.

che in data 10.07.2014 il Provveditorato Interregionale alle OO.PP. Puglia – Basilicata emetteva parere favorevole sul progetto definitivo dal Consorzio Jonico Salentino.

che nel frattempo, il *Soggetto Attuatore* reiterava la richiesta di rimodulazione e variante tipologica del lotto 5, da edilizia alberghiera ad edilizia residenziale, senza aumento di volumetria, con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dei locali al piano terra (*in open space*) del corpo di fabbrica;

che, il *Soggetto Attuatore* con le note del 22.12.2010 Prot.Gen. n.204.301 del 24.12.2010 e del 18.07.2011 Prot.Gen. n.111.506 perfezionava la richiesta di rimodulazione in variante urbanistica del Lotto 5 da "*edilizia turistico - alberghiera ad edilizia residenziale*", con cessione gratuita (*in open space*) all'amministrazione comunale dei locali al piano terra del corpo di fabbrica, da destinare a sede della Polizia Municipale e/o altri Uffici Comunali, (per una superficie utile coperta pari a circa 1.240 mq completa di servizi igienici e locali tecnici di servizio, per un volume complessivo di circa mc 4.400 pari al 17,60% della volumetria totale di mc 25.000) comprensivi di area antistante destinata a parcheggi (ai sensi della legge 122/1989) pari a circa mq 800, il tutto disciplinato da un apposito "capitolato prestazionale";

che a questo punto la Direzione Urbanistica – Edilità, in ordine alla proposta presentata, procedeva ad avviare una istruttoria tecnica al fine di verificare la proposta sotto il profilo della tenuta urbanistica, redigendo apposita relazione tecnica;

che dalle conclusioni dell'istruttoria urbanistica risultava che l'incremento di carico urbanistico derivante dalla proposta rimodulazione e variante tipologica, non determinava uno scempenso degli standard minimi di legge, in quanto il Piano Integrato risulta in via generale sufficientemente dimensionato sotto il profilo degli standard;

Pertanto il Consiglio Comunale con delibera n. 10 del 21 febbraio 2012 accoglieva la proposta di rimodulazione e variante urbanistica del lotto 5, di cui all'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi della legge n. 203/91 – art.18, per la realizzazione del Programma Integrato – Prot. n.825/98, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n.215 del 31.03.2008, consistente nella variazione da "*edilizia turistico - alberghiera ad edilizia residenziale*", con cessione gratuita (*in open space*) all'amministrazione comunale dei locali al piano terra del corpo di fabbrica, senza aumento di volume, secondo quanto riportato nella relazione tecnica istruttoria della Direzione Urbanistica Edilità e negli elaborati scritto – grafici presentati dal *Soggetto Attuatore* riportati ed allegati alla delibera n. 10/2012 per farne parte integrante e sostanziale.

In data 12.11.2012 veniva svolta Conferenza dei Servizi presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia. In tale occasione emergevano due elementi di novità rispetto a quanto contenuto nella delibera di C.C. n. 10 del 21 febbraio 2012 "Rimodulazione e variante intervento Lotto 5 da edilizia attività turistiche a edilizia residenziale".

Il primo elemento, riportato dall'Assessore Francesco Dott. Cosa, era che il Comune di Taranto, pur essendo favorevole al cambio di destinazione d'uso e alla cessione al Comune dei locali destinati uffici, aveva nel frattempo risolto diversamente il problema della nuova sede del Comando dei Vigili Urbani per cui era necessario pensare a una nuova destinazione dei locali al piano terra dell'edificio in

questione.

Il secondo elemento era stato introdotto dall'Assessore Regionale Arch. Angela Barbanente, la quale, richiamando una tendenza più generale in tal senso, proponeva che le volumetrie da cedere al Comune fossero non in condominio con altre proprietà ma costituissero una unità a sé stante, realizzata separatamente anche in un'area adiacente già destinata a parcheggi nell'ambito del Programma Integrato.

Di conseguenza la Conferenza dei Servizi veniva sospesa in attesa di un nuovo accordo tra Comune e Soggetto Attuatore.

A tale riguardo quindi si svolsero alcuni incontri tra l'Ufficio della Direzione Urbanistica-Edilità e il Soggetto Attuatore dai quali scaturiva una nuova proposta di rimodulazione.

A seguito del cambio di destinazione d'uso delle volumetrie del LOTTO 5, come di seguito più dettagliatamente specificate, il Soggetto Attuatore avrebbe realizzato e ceduto gratuitamente al Comune di Taranto una volumetria pari al 10% del totale della volumetria da realizzare nel Lotto 5 (da ora in avanti denominato Lotto 5a) da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica e da realizzarsi su parte dell'area già destinata a parcheggi nell'ambito del Programma Integrato, adiacente al Lotto 4.

Tale proposta in data 20.03.2014 veniva portata all'attenzione della C.A.T. che a maggioranza si esprimeva sulla necessità di sostituire la prevista sede di Polizia Municipale con un edificio da destinare ad edilizia scolastica, ritenendo le aree su cui era stato sviluppato l'intervento previsto dalla Legge 203/91 art. 18 carente di urbanizzazioni secondarie.

Il Soggetto Attuatore, invitato alla C.A.T. del 24 marzo 2014 recepiva la proposta di destinare a scuola materna la volumetria da cedere al Comune (2500 mc.) ed in data 31 marzo 2014 avanzava la proposta di realizzare una scuola materna articolata su tre sezioni da localizzarsi sull'area destinata a parcheggio pubblico (P1) adiacente all'area del Lotto 5.

Il Soggetto Attuatore, in relazione alla richiesta di rimodulazione, in data 3 ottobre 2014, con nota protocollata al n. 144.521 presentava i necessari elaborati tecnici, per l'assunzione da parte del civico ente degli atti consequenziali, di seguito riportati:

A. Relazione Illustrativa con allegati:

1. Allegato A – Planovolumetrico approvato;
2. Allegato B – Planovolumetrico Rimodulazione;
3. Allegato C – Sistemazione esterna scuola materna;
4. Allegato D – planimetria Piano terra,
5. Allegato E – Sistemazione esterna;
6. Allegato F – Planimetria Piano Tipo;
7. Allegato G – Sezioni;
8. Allegato H – Prospetti;

B. Disciplinare descrittivo prestazionale della "Scuola Materna".

L'area del P1 rientra tra le aree a standard urbanistici da cedere al Comune nell'ambito del Programma Integrato; poiché l'edilizia scolastica è anch'essa uno standard urbanistico di cui al D.M. 2 aprile 1968 n°1444, non verranno alterati i valori di abitanti insediati e gli standard urbanistici del P.I.

A tutt'oggi il P1 non è stato ancora realizzato e l'area è nella disponibilità del Soggetto Attuatore che la cederà unitamente alla Scuola e al Parcheggio della rimanente parte dell'area.

La planimetria plano volumetrica dell'intervento è quella riportata nell'allegato B.

A seguito di questa nuova proposta di rimodulazione, i dati urbanistici relativi alle nuove destinazioni d'uso delle Volumetrie già assentite al Lotto 5, sono i seguenti:

Calcolo delle Volumetrie del lotto 5:

• Volumetria totale consentita nel Lotto 5:	mc	25.000
• Volumetria da cedere al Comune:	mc	2.500
	Residuo	<u>mc 22.500</u>
• Volumetria già destinata a Residence di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso a edilizia residenziale:	mc	18.506
• Volumetria residua al piano terra compresi i vani scala, i locali tecnici e, per la restante parte, a locali commerciali di vicinato:	mc	<u>3.694</u>
	Tornano	mc 22.500

I dati urbanistici ed edilizi relativi alla realizzazione della scuola materna rinengono dalla applicazione di quanto prescritto dal D.M. 18 dicembre 1975 "Norme Tecniche per l'edilizia abitativa....." e precisamente dall'art.1 punto 3.1.1 e dalle Tabelle 2 e 3.

Da queste ultime si evince che per realizzare una scuola materna di tre sezioni (90 bambini) è necessario un lotto della superficie di almeno mq 2.250 e una superficie lorda dell'edificio pari a mq 630.

Nel caso in questione i dati urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

Superficie del Lotto	mq	3.588,00
Superficie lorda dell'edificio	mq	714,29
Altezza massima	m	3,50
Volumetria	mc	2.500,00
Parcheggio P1	mq	1.872,00

Esaminata e valutata la proposta di variante del *Soggetto Attuatore* e vista la relazione generale di progetto presentata;

Letta la relazione istruttoria della Direzione Urbanistica Edilità:

Ritenuta la proposta di pubblico interesse, in quanto la struttura edilizia consente di migliorare l'offerta di scuola materna comunale, senza gravare sul bilancio dell'Ente e migliora la qualità di dotazione degli standard del programma costruttivo a suo tempo approvato nei modi e nelle forme di legge;

Ritenuto pertanto di provvedersi in merito:

Vista la legge 5 agosto 1978 n.457;

Vista la legge 1 agosto 2002 n.166;

Vista la legge 12 luglio 1991, n.203;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Assetto del Territorio nella seduta del 24.02.2015, che si allega in copia;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data 02.02.2015, dal Dirigente della Direzione Urbanistica Edilità Arch. Silvio Rufolo sulla regolarità tecnica;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data dal Dirigente della Direzione Risorse Finanziarie Dott. sulla regolarità contabile.

Con voti

DELIBERA

1. Di prendere atto di tutto quanto riportato nella parte preambolare del presente provvedimento.
2. Di approvare la relazione presentata dalla Direzione Urbanistica - Edilità, che viene allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.
3. Di accogliere la nuova proposta di rimodulazione e variante urbanistica del lotto 5, di cui all'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi della legge n. 203/91 - art.18, per la realizzazione del Programma Integrato - Prot. n.825/98, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n.215 del 31.03.2008, tenuto conto della rimodulazione consistente nella variazione da "edilizia turistico - alberghiera ad edilizia residenziale" già approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 21 febbraio 2010, n. 10, con le sole modifiche di seguito riportate:
 - A. cessione gratuita all'amministrazione comunale di una scuola materna articolata su tre sezioni da localizzarsi sull'area destinata a parcheggio pubblico (P1) adiacente all'area del Lotto 5;
 - B. realizzazione al Piano Terra del fabbricato residenziale del lotto 5, rimanente nella disponibilità del Soggetto attuatore, in luogo del locale in open space, di volumetrie destinate a vani scala, locali tecnici e volumi da destinare a locali commerciali di vicinato;il tutto secondo quanto riportato nella relazione tecnica istruttoria della Direzione Urbanistica

Edilità, approvata al precedente punto 2) e negli elaborati scritto – grafici presentati dal Soggetto Attuatore di seguito riportati ed allegati al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:

A. Relazione Illustrativa con allegati:

1. Allegato A – Planovolumetrico approvato;
2. Allegato B – Planovolumetrico Rimodulazione;
3. Allegato C – Sistemazione esterna scuola materna;
4. Allegato D – planimetria Piano terra,
5. Allegato E – Sistemazione esterna;
6. Allegato F – Planimetria Piano Tipo;
7. Allegato G – Sezioni;
8. Allegato H – Prospetti;

B. Disciplinare descrittivo prestazionale della “Scuola Materna”.

4. Di demandare alla Direzione Urbanistica – Edilità il perfezionamento della Variante Urbanistica, secondo la disciplina di cui all’art. 18 della legge 203/91 e D.Lgs. 207/00.
5. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa per il Civico Ente.
6. Di dare atto che sono stati espressi i pareri previsti ai sensi dell’art. 49, comma 1 del D.Lgs.

”
n.267/2000.

N.B. Entrano in aula i Consiglieri Nistri, Lessa, Cannone, escono i Consiglieri Capriulo, Venere (Pres. n° 19)

Si dà atto che, rilevata l'assenza di richieste di intervento da parte dei Consiglieri, il Presidente pone in votazione palese lo schema di deliberazione, in atti depositato e su riportato e proclama il seguente risultato:

n° 16 voti favorevoli,

n° 3 astenuti (Renna, Cannone, Ciraci)

resi per alzata di mano dai n° 19 Consiglieri presenti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il Presidente,

Visto lo schema di deliberazione in atti depositato e su riportato che qui si intende integralmente trascritto,

Udito l'esito favorevole della votazione, proclamato dal Presidente

DELIBERA

1. *Di prendere atto di tutto quanto riportato nella parte preambolare del presente provvedimento.*
2. *Di approvare la relazione presentata dalla Direzione Urbanistica – Edilità, che viene allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale.*
3. *Di accogliere la nuova proposta di rimodulazione e variante urbanistica del lotto 5, di cui all'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi della legge n. 203/91 – art.18, per la realizzazione del Programma Integrato – Prot. n.825/98, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n.215 del 31.03.2008, tenuto conto della rimodulazione consistente nella variazione da “edilizia turistico - alberghiera ad edilizia residenziale” già approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 21 febbraio 2010, n. 10, , con le sole modifiche di seguito riportate:*

- A. *cessione gratuita all'amministrazione comunale di una scuola materna articolata su tre sezioni da localizzarsi sull'area destinata a parcheggio pubblico (P1) adiacente all'area del Lotto 5;*
- B. *realizzazione al Piano Terra del fabbricato residenziale del lotto 5, rimanente nella disponibilità del Soggetto attuatore, in luogo del locale in open space, di volumetrie destinate a vani scala, locali tecnici e volumi da destinare a locali commerciali di vicinato;*

il tutto secondo quanto riportato nella relazione tecnica istruttoria della Direzione Urbanistica Edilità, approvata al precedente punto 2) e negli elaborati scritto - grafici presentati dal Soggetto Attuatore di seguito riportati ed allegati al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale:

A. Relazione Illustrativa con allegati:

- 9. *Allegato A - Planovolumetrico approvato;*
- 10. *Allegato B - Planovolumetrico Rimodulazione;*
- 11. *Allegato C - Sistemazione esterna scuola materna;*
- 12. *Allegato D - planimetria Piano terra,*
- 13. *Allegato E - Sistemazione esterna;*
- 14. *Allegato F - Planimetria Piano Tipo;*
- 15. *Allegato G - Sezioni;*
- 16. *Allegato H - Prospetti;*

B. Disciplinare descrittivo prestazionale della "Scuola Materna".

- 4. *Di demandare alla Direzione Urbanistica - Edilità il perfezionamento della Variante Urbanistica, secondo la disciplina di cui all'art. 18 della legge 203/91 e D.lgs. 207/00.*
- 5. *Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa per il Civico Ente.*
- 6. *Di dare atto che sono stati espressi i pareri previsti ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000.*

La presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio on line dal giorno 16/03/2015 al giorno 31/03/2015, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009, ed è esecutiva dal giorno 27/03/2015.

ALLEGATO 3

Prot. n. 28862 All.
A MEZZO P.E.C.

Taranto, li 21 FEB. 2017

Alla Regione Puglia

Sig. Assessore Qualità del Territorio

Via Gentile, 52

70126

BARI

Pec: assessore.assettoterritorio.regione@pec.rupar.puglia.it

Area Politiche per la Mobilità e Qualità Urbana

Servizio Assetto del Territorio

Servizio urbanistica

Via Gentile, 52

70126

BARI

Pec: servizio.assettoterritorio@pec.rupar.puglia.it

Pec: serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Al Sig. Sindaco del Comune di Taranto

Al Sig. Assessore Pianificazione Urbanistica-Edilità

LORO SEDI

Al Consorzio Jonico Salentino

c/o Impresa U. Andrisano S.p.A.

Via Umbria n. 165/B

74121

TARANTO

PEC: u.andrisanospa@pec.it

Oggetto: **legge n. 203/91 – art. 18 e D.Lgs. 267/00 – Accordo di programma** per la realizzazione nel Comune di Taranto del **Programma Integrato – Prot. n. 825/98**, approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n. 215 del 31.03.2008. Soggetto proponente: Consorzio Jonico Salentino.

Rimodulazione e variante lotto n. 5.

Riscontro alla *Relazione Generale Aggiornata*, presentata dal Consorzio in C.d.S.

Come verbalizzato nell'ultima riunione della C.d.S. tenutasi in data 14 novembre 2016, con la presente si valuta quanto rappresentato dal Consorzio Jonico Salentino nella "*Relazione Generale Aggiornata*" ivi depositata e agli atti della stessa C.d.S.

Le analisi prospettate dal Consorzio in questa ultima "*Relazione Generale Aggiornata*", attengono specificatamente ad una nuova rimodulazione dei costi/benefici sotto il profilo economico-finanziario rivenienti dall'approvazione della variante richiesta, sia ad esso Consorzio proponente che, all'Amministrazione Comunale.

Premesso che l'art. 16 Comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabilita dal Comune sulla base di tabelle parametriche che la regione definisce per parti comuni, in relazione: "*Alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggiore valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in*

misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche."

Come segnalato nello specifico dalla stessa Regione, nell'ultima riunione della C.d.S.: la convenienza, sotto il profilo economico – finanziario per l'amministrazione comunale, non dovrà essere inferiore al 50% dei ricavi netti rivenienti al consorzio (soggetto attuatore) dalla variante urbanistica proposta.

Tenuto conto che la realizzazione della scuola materna (con le opere ad essa correlate), come già concordato, dovrà essere eseguita a totale cura e spesa del Consorzio, senza quindi possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti per legge.

Considerato che la *Relazione Generale Aggiornata*, presentata alla Conferenza di servizi del 14 novembre 2016 in alcune parti non risulta congruente con il disciplinato di cui al citato art. 16, c. 4 lett. d-e) del DPR 380/2001, si invita Codesto Consorzio a rielaborare lo studio economico – finanziario dell'intervento, al fine di ottenere il corretto equilibrio e la contestuale congruenza dello stesso al disciplinato del citato art. 16, c. 4 lett. d-e) del DPR 380/2001 ed agli impegni già concordati con il Civico Ente.


IL DIRIGENTE
Arch. Cosimo NETTI


ALLEGATO 4



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4

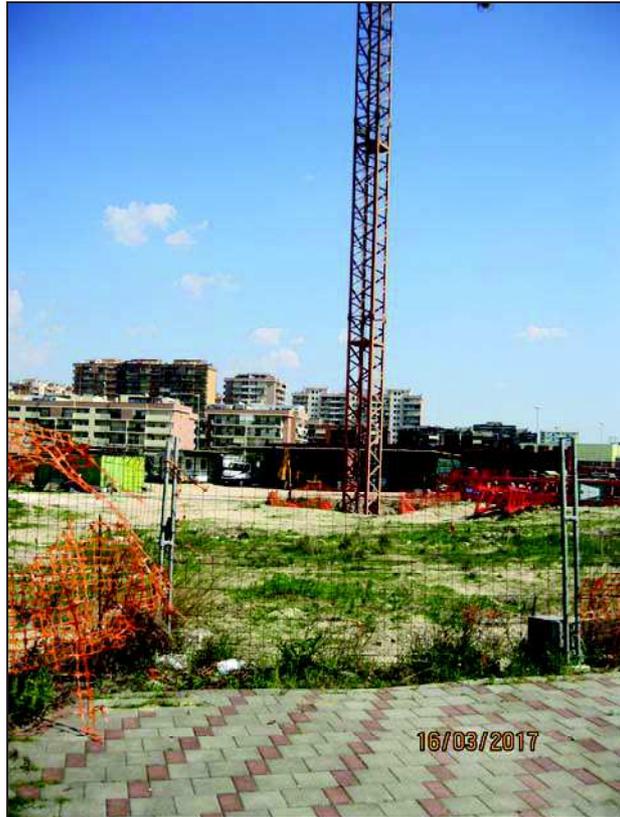


Foto n.5



Foto n.6



Foto n.7

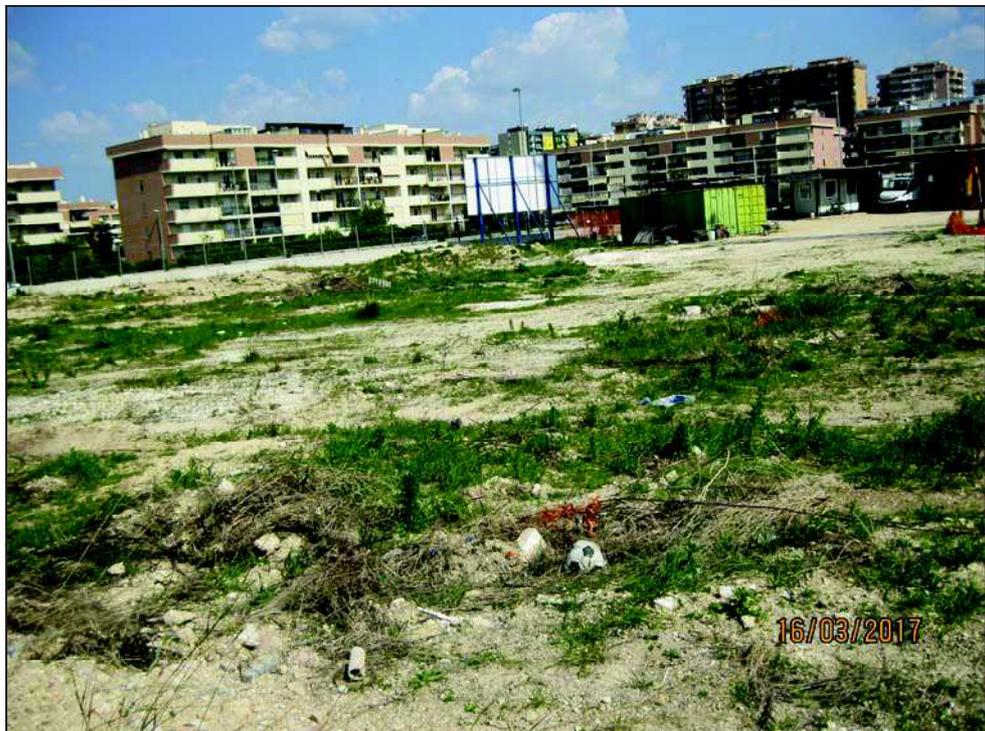


Foto n.8



Foto n.9



Foto n.10



Foto n.11



Foto n.12



Foto n.13



Foto n.14

ALLEGATO 5



CITTA' DI TARANTO

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Ratifica dell'Accordo di Programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto ed il Consorzio Jonico Salentino per la realizzazione di un Programma Integrato d'Intervento ai sensi dell'art. 18 della Legge 12.07.1991 n° 203. Presa d'atto del Programma Integrato d'Intervento n. 825/98 così come modificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2149/07. Presa d'atto dell'adozione di variante al vigente P.R.G.. Approvazione schema di convenzione reggente i rapporti fra il Comune di Taranto e il Soggetto Attuatore.

L'anno duemila sette il giorno venti del mese di Dicembre alle ore 09,40, in Taranto.

Il Consiglio Comunale, legalmente convocato a domicilio, in sessione straordinaria-urgente ed in seduta pubblica, si è riunito sotto la Presidenza del Consigliere Avv. Gina Lupo e con l'assistenza del Segretario Generale, Dott.ssa Anna Maria Franchitto.

Eseguendo l'appello nominale, sono risultati presenti:

	Assenti
1 STEFANO Ippazio - Sindaco	
2 LUPO Gina	
3 MIGNOGNA Antonietta	
4 VITALE Filomena	
5 SCASCIAMACCHIA Gionatan	
6 STANTE Mario	
7 ROMEO Sebastiano	1
8 NARDELLI Nicola	
9 D'ONGHIA Vincenzo	
10 DI NOI Pasquale	
11 COSA Francesco	
12 TODARO Vincenzo	
13 CATALDINO Giovanini	
14 PATANO Michele	
15 STELLATO Massimiliano	
16 VIAFORA Lucia	
17 ILLIANO Filippo	
18 DI CUIA Massimiliano	
19 ZACCARO Michele	
20 VOCCOLI Francesco Paolo	

	Assenti
21 BASILE Vito	
22 PUGLIESE Gabriele	
23 FESTINANTE Cosimo	2
24 LARUCCIA Vito Mario	
25 MANCINI Massimo	3
26 FLORIDO Giovanni	4
27 BITETTI Pietro	5
28 FABRIZIO Giovanni	
29 BAILO Vincenzo	
30 LONOCE Lucio	
31 DI GREGORIO Vincenzo	6
32 CAPRIULO Dante	
33 LEMMA Anna Rita	
34 CITO Mario	7
35 CIRACI Cosimo	8
36 VIETRI Giampaolo	
37 SCIALPI Lucia	
38 INTROCASO Eugenio	
39 CONDEMI Filippo	
40 UNGARO Giovanni	
41 CASTELLANETA Pasqua G.	

In totale N. 33 presenti su n. 40 Consiglieri assegnati al Comune, oltre al Sindaco.

Il Presidente, ritenuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, trattandosi di prima convocazione dichiara aperta la seduta ed invita i presenti ad adottare deliberazione in merito

- Esce dall'aula il Consigliere Scialpi ed entra il Consigliere Bitetti, per cui i presenti risultano n° 33 -

Dato atto che risulta depositata la seguente proposta di deliberazione e che si svolge ampio dibattito, come risulta dall'allegato processo verbale che è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Premesso che l'art.18 del decreto - legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito nella legge 12 luglio 1991 n. 203, recante "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa", promuove e regola la realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata;

Che ai sensi del 2° comma dello stesso art.18 gli interventi rivolti all'attuazione del Programma straordinario di edilizia residenziale possono essere realizzati da Comuni, IACP; impresa di costruzione e cooperative, in forma singola, consortile o associata;

Che per l'individuazione delle proposte di intervento e dei soggetti affidatari, il Ministero dei lavori pubblici, con decreto del 17 gennaio 1992, ha indetto un confronto pubblico concorrenziale, in conformità alle procedure di cui all'art.3, comma 7- bis, del decreto - legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985 n. 118;

Che la procedura del confronto pubblico concorrenziale è stata completamente espletata e si è conclusa con la predisposizione di un elenco dei soggetti affidatari e delle proposte di intervento, selezionati ad esito dei lavori della Commissione appositamente istituita con decreto del Ministero dei lavori pubblici del 4 marzo 1992, tra i quali era ricompreso il Programma Integrato scheda n.825 progetto n.98 presentato dalla Società "Monticava Strada s.r.l." di Compi Salentino (LE), localizzato nel Comune di Lecce.

Che ai sensi dell'art. 18 del citato Decreto Legge, gli interventi del programma straordinario possono essere realizzati dai Comuni, dagli I.A.C.P., dalle imprese di costruzioni e dalle Cooperative;

Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del decreto - Legge 152/91 e del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 17 gennaio 1992, citati in premessa, i soggetti proponenti di cui alla precedente punto sono designati dal C.E.R. quali soggetti affidatari della realizzazione delle proposte di intervento;

Che con istanza del 22 aprile 2004, pervenuta al gabinetto del Sindaco in data 27 aprile 2004 e acquisita al protocollo n° 3.960 del 03.05.2004 della Direzione Gestione del Territorio, la Monticava Strada s.r.l. di Campi Salentina (Lecce), affidataria del Programma Integrato di cui alla scheda di prefattibilità protocollata presso il Segretariato generale del Cer al n. 825; progetto n.98; ha chiesto ai sensi dell'art. 11 della Legge n° 136/99 al Sindaco di Taranto, la disponibilità alla rilocalizzazione nel Comune, del suddetto Programma Integrato già localizzato nel Comune di Lecce, per il quale era stata già stipulata apposita convenzione in data 15.12.1997 rep n.2399 tra il Ministero dei lavori Pubblici - Segretariato Generale del Cer, la Società Monticava Strada s.r.l. e il Comune di Lecce, resa esecutiva con D.M. del 30.01.1998, n.0152/98 registrato alla Corte dei Conti ufficio delegazione presso il Ministero dei lavori pubblici al reg. 1 fog. 109 l'8.04 1998;

Che a seguito della disponibilità espressa dal Sindaco di Taranto con nota del 20 maggio 2004 prot. 4.779, la Monticava Strade s.r.l. con nota del 24 maggio 2004 avanzava richiesta di rilocalizzazione del Programma Integrato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative;

Che il Ministero, con nota del 16 luglio 2004 pervenuta anche a questo Comune, al fine della sottoscrizione della nuova convenzione tra lo stesso Ministero, il soggetto proponente e il

Comune di Taranto, ha chiesto la preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale di concerto con i due Sindaci dei Comuni interessati;

Che in data 24 settembre 2004, acquisita al prot. n. 5508 del 27.09.2004 della Direzione Gestione del Territorio, è pervenuta a questo Comune l'istanza alla rilocalizzazione del Programma in oggetto, da parte del soggetto proponente;

Che con la stesa nota veniva inviato il progetto urbanistico, con l'individuazione catastale dell'area, i parametri edilizi e urbanistici, la volumetria da realizzare e le tipologie edilizie;

Che la Regione Puglia, a seguito di regolare Conferenza di Servizi, con deliberazione della Giunta Regionale n. 2021 del 23 dicembre 2004 approvava l'accordo di Programma per la realizzazione nel Comune di Taranto del Programma Integrato - Prot. n.825/98 - Soggetto Proponente "Monticava Strade s.r.l." di Campi Salentina (LE);

Che in data 11.01.2005 la Società "U. Andrisano S.p.A. - Impresa Generale di Costruzioni", trasmetteva al Comune di Taranto l'atto di costituzione di un Consorzio tra la Soc. Monticava Strada s.r.l. e la stessa soc. U. Andrisano S.p.A. - Impresa Generale di Costruzioni S.p.A. denominato "Consorzio Jonico Salentino", designato quale Soggetto attuatore del Programma Integrato.

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24 gennaio 2005, il Comune di Taranto, nei tempi previsti, ratificava l'accordo di programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto e la Soc. Monticava Strade a r.l. per la realizzazione del programma integrato d'intervento ai sensi dell'art. 18 della legge 12.07.1991 n.203; prendeva atto del Programma Integrato d'Intervento n.825/98 così come modificato con deliberazione di Giunta Regionale n.2021/04; prendeva atto dell'adozione della variante al vigente P.R.G. ed approvava lo schema di Convenzione reggente i rapporti tra il Comune di Taranto ed il Soggetto Attuatore;

Che con Decreto Regionale n.273 del 18.03.2005 il Presidente della Giunta Regionale approvava, anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente, l'Accordo di Programma Sottoscritto;

Che in data 21.12.2005 si è stipulata tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative rappresentato dal dott. Ing. Michele Colostro in qualità di Direttore Generale, il Consorzio Jonico Salentino in persona del Sig. Umberto Andrisano legale rappresentante, e il Comune di Taranto rappresentato dall'Arch. Marcello Vuozzo, apposita convenzione con la quale la Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative ha affidato al consorzio Jonico Salentino l'attuazione del programma integrato di cui all'art. 18 della legge 203/91 da realizzarsi nel Comune di Taranto per n.100 alloggi di edilizia sovvenzionata e n. 50 alloggi di edilizia agevolata;

Che in data 17.03.2006 è stato emanato il relativo Decreto di approvazione prot. n.C1/762 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Dipartimento per le infrastrutture stradali l'edilizia e la regolazione dei lavori pubblici - Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane abitative, vistato alla Corte dei Conti, ufficio controllo atti Ministeri delle Infrastrutture ed assetto del territorio al reg.1, fog.295 il 05.053.2006;

Che acquisiti i previsti pareri favorevoli, espressi dalla ASL TA/1 in data 19.09.2006 prot. N.2716/j/bis, in data 07.12.2005 prot. n.3461, in data 07.12.2005 prot. n. 3462 e in data 20.02.2006 prot. n.534 per le opere di urbanizzazione strettamente connesse all'intero programma e per gli interventi essenzialmente di edilizia residenziale, il dirigente della Direzione Gestione del Territorio rilasciava i relativi Permessi di Costruire per l'attuazione delle suddette opere del Programma in argomento n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06 ;

Che in data 29 gennaio 2007 il Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1 con nota prot. n. 180/I/SIP nel revocare i propri pareri favorevoli rilasciati e trasmessi al Civico Ente, chiedeva l'annullamento dei Permessi di Costruire rilasciate nel frattempo dalla Direzione Urbanistica - Edilità in forza dei precedenti atti, in quanto rilevava il mancato rispetto della distanza di m 300 dell'intervento dall'impianto di depurazione "Gennarini";

Che in data 02.02.2007 con nota prot. n. 1.767 il Civico Ente comunicava al Soggetto Attuatore, ai sensi della L. 241/90 l'avvio del procedimento di annullamento delle suddette concessioni edilizie, a riscontro della succitata nota del Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1;

Che in data 8 febbraio 2007 la Soc. Umberto Andrisano S.p.A., quale legale rappresentante del Consorzio Jonico Tarentino, soggetto attuatore del Piano Integrato, inviava al Comune di Taranto ed agli altri soggetti interessati, una nota con la quale precisava il proprio punto di vista, rispetto all'applicazione della normativa invocata dal Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1;

Che con atto del 5 marzo 2007 prot. n. 2.920 il Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità procedeva alla sospensione dei lavori, nell'attesa delle necessarie, dovute verifiche in ordine alla coerenza del Programma suddetto con la normativa sanitaria;

Che contro l'ordinanza di sospensione e relative motivazioni la Soc. Umberto Andrisano proponeva ricorso al T.A.R. di Lecce che, con Sentenza n. 2.230/07 del 5 aprile 2007 lo rigettava, sostenendo di contro l'operato della Pubblica Amministrazione;

Che in data 5.09.2007 con nota prot. n.7780 il Dirigente della Direzione Urbanistica - Edilità comunicava, alla Soc. U. Andrisano S.p.A. e ai progettisti, ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90, il non accoglimento delle istanze per i Permessi di Costruire relativi ai lotti 4 - 5 - 6 dell'Intervento in argomento;

Che successivamente in data 13 settembre 2007, lo stesso Dirigente con note prot. n.7974, n.7977, n.7978, n.7979 comunicava alla Soc. U. Andrisano S.p.A., ai sensi della L.241/90, l'avvio del procedimento di autoannullamento dei suddetti Permessi di Costruire n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06;

Che in data 29 ottobre 2007 il Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità con atti n.9354, n.9355, n.9356, 9357 procedeva all'auto-annullamento dei suddetti Permessi di Costruire n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06;

Che a questo punto, la U. Andrisano S.p.A., nelle more dell'esito del ricorso proposto al Consiglio di Stato contro la suddetta Sentenza del T.A.R. di Lecce, al fine dichiarato di non aggravare ulteriormente il danno economico derivante dal fermo di cantiere, con nota pervenuta il 9 agosto 2007 prot. n. 7.662 della Direzione Urbanistica-Edilità, ha proposto al Comune di Taranto una variante al programma integrato approvato, che lo adegua alle prescrizioni richieste dal Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1, accolte dalla Sentenza n.2230/07 del T.A.R. di Lecce, consistenti essenzialmente nel disporre su altro suolo, non ricompreso nel precedente progetto approvato, di proprietà della stessa Soc. U. Andrisano, confinante con l'intervento e collocato a distanza superiore ai trecento metri dal depuratore esistente, la piastra commerciale e le urbanizzazioni connesse, ubicate nel progetto approvato a distanza inferiore ai 300 m dall'esistente depuratore "Gennarini", variando nel contempo la tipologia interna dei fabbricati dell'intervento di edilizia sovvenzionata;

Che in data 10 settembre 2007 con nota Prot. n.1847/07 il Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1 si è pronunciato favorevolmente alla suddetta variante parziale proposta al Programma Integrato dalla U. Andrisano S.p.A., fermo restando la verifica del rispetto delle indicazioni di cui al parere espresso con nota prot. n.180/j/SIP del 29.01.2007;

Che a seguito di tale parere favorevole la U. Andrisano S.p.A. ha presentato con nota Prot. n. 3.450 del 01.10.2007 i nuovi elaborati grafici per la "Variante all'Accordo di Programma e per la conseguente ulteriore Variante Urbanistica per la realizzazione del Programma Integrato";

Che la documentazione scritto-grafica di Variante presentata si compone dei seguenti elaborati:

1. RELAZIONE GENERALE;
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
3. VERIFICA AMBITI TERRITORIALI PUTT/P;
4. ESTRATTO P.R.G. - PLANIMETRIA SU P.R.G. - PLANIMETRIA CATASTALE;
5. STATO DI FATTO AEROFOTOGRAMMETRICO;

6. PLANIMETRIA GENERALE RIPIANTANTE LE DISTANZE INDICATE DAL COMUNE;

7. PLANOVOLUMETRICO;

8. LOTTO 1- EDILIZIA CONVENZIONATA

9. LOTTO 2- EDILIZIA CONVENZIONATA

10. LOTTO 3- EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

11. LOTTO 4- EDILIZIA SOVVENZIONATA

12. LOTTO 4- EDILIZIA SOVVENZIONATA

13. LOTTO 5- EDILIZIA TURISTICO RICETTIVA

14. LOTTO 6- PIASTRA COMMERCIALE

15. PLANIMETRIA VIABILITÀ E PARCHEGGI;

16. PLANIMETRIA RETE IDRICA E RETE FOGNANTE;

17. PLANIMETRIA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE;

18. PARTICOLARI COSTRUTTIVI E ARREDO URBANO;

19. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

20. RELAZIONE GEOLOGICO - TECNICA.

- Tipologie Edilizie - Pianta e Prospetti;

- Tipologie Edilizie - Pianta e Prospetti;

- Tipologie Edilizie - Pianta e prospetti;

- Pianta;

- Tipologie Edilizie;

- Tipologie Edilizie - Pianta e Prospetti;

- Tipologie Edilizie - Pianta e Prospetti;

Che l'area su cui ricade il programma integrato in variante, è tipizzata dal P.R.G. vigente, per la maggior parte come zona omogenea A4 - agricola di tipo A e in parte minore a fascia di rispetto stradale;

Che al fine di rendere l'area d'intervento compatibile, risulta necessario riapprovare una variante al P.R.G. attraverso lo strumento di un nuovo accordo di programma, così come previsto dall'art. 18 della legge n. 203/91, che tenga conto delle variazioni apportate al progetto;

Che con nota prot. n.8.300 del 19.11.2007 indirizzata al Presidente della Regione Puglia e all'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio, il Sig. Sindaco di Taranto ha chiesto alla Regione di valutare l'opportunità di prendere in esame la richiesta della Soc. Umberto Andrisano S.p.A. e la possibilità di indire una Conferenza di Servizi;

Che con nota prot n. 9263/2 del 22.11.2007 la Regione Puglia ha convocato per il giorno 26.11.2007 la Conferenza di Servizi richiesta;

Che in sede di conferenza di Servizi si è ascoltata l'illustrazione dell'Arch. Giovanni Narracci progettista dell'intervento, per conto del Soggetto Attuatore, sulle previsioni della variante presentata, resosi necessaria a seguito dei rilievi della ASL TA 1, al fine di garantire il rispetto e le distanze previste dal R.R.n.3/89 tra il Programma proposto e l'esistente Depuratore "Gennarini"; il Comune di Taranto ha depositato in quella sede la relazione del Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità, confermata in sede di Conferenza;

Che nel merito degli atti progettuali esaminati, il Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica-Edilità del Comune ha evidenziato la necessità che il progetto in esame sia anche l'occasione per riqualificare l'area posta tra il V.le Unità d'Italia ed il limite della zona d'intervento. Mentre l'Assessore regionale ha ritenuto necessario che, nello spirito del citato R.R.n.3/89, fermo restando il limite dell'area d'intervento - a destinazione residenziale - commerciale e turistica, così come individuata negli atti progettuali oggetto di esame, sia creata a cura e spese del Soggetto Attuatore lo stesso intervento, un'area filtro di verde di rispetto, opportunamente piantumata con alberi di fogliame persistente ed a grande sviluppo; oltrechè prevista una strada di collegamento e connessione tra il Programma Integrato e l'esistente V.le Unità d'Italia (in prosecuzione della viabilità di progetto n.2).

Che in sede di conferenza di servizi si è ritenuto inoltre prescrivere l'ampliamento della strada vicinale Rapiddi sfociante sull'esistente Via Risorgimento;

Che con la stessa deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 dell'11.12.2007, è stato approvato lo schema di accordo di programma sottoscritto dalle parti in data 14.12.2007, che si allega in copia, e che lo stesso, pena la decadenza, dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Taranto entro e non oltre 30 giorni dalla data di sottoscrizione, al fine dell'emissione degli ulteriori provvedimenti previsti dall'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n.616;

Che così come stabilito nell'accordo di programma, in uno con il provvedimento di ratifica da parte del Consiglio Comunale dello stesso accordo sottoscritto, dovrà essere approvato apposito

schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Taranto e il Soggetto Attuatore con la quale dovranno essere regolati gli aspetti di natura urbanistica conseguenti la conclusione dell'accordo di programma, nonché le finalità del più volte richiamato art. 18 della legge n. 203/91;

Che pertanto si allega al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale, lo schema di convenzione succitato, nel quale sono contenute le indicazioni riportate sia nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 dell'11.12.2007) che nell'accordo di programma sottoscritto in data 14 dicembre 2007;

Tutto ciò premesso, ritenuto dover provvedere in merito:

- vista la legge 18.04.1962 n. 167;
- vista la legge 22.10.1971 n. 865;
- vista la legge 15.02.1980 n. 25;
- vista la legge 07.08.1990 n. 241;
- vista la legge 12.07.1991 n. 203;
- vista la legge 04.12.1993 n. 493;
- visto il D.P.R. 24.07.1977 n. 616;
- visto il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto il parere espresso dalla Circoscrizione Montegranaro-Salinella nella seduta del 18.12.2007;

Visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Assetto del Territorio, nella seduta del 19.12.2007 che si allega in copia;

Visto il seguente parere: "Si esprime parere favorevole ai soli fini urbanistici-edilizi, per le motivazioni espresse in sede di Conferenza dei Servizi. Si prescrive, nel caso che il Consiglio Comunale non dovesse ratificare l'Accordo di Programma "Grassetto S.p.A.", la realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore "Consorzio Jonico Salentino" dell'allargamento della Via Rapididi dal limite dell'intervento fino all'incrocio con la strada Taranto San Giorgio della Salina Grande alle condizioni e modalità prescritti alla stessa Soc. "Grassetto S.p.A.", espresso ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data 18.12.2007 dal Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità, Arch. Vincenzo La Gioia, sulla regolarità tecnica;

Visto il parere _____ espresso ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data _____ dal Dirigente della Direzione Risorse Finanziarie Dott. _____ sulla regolarità contabile.

Interviene, fra gli altri, il Consigliere Voccoli, il quale propone il rinvio della proposta di deliberazione di che trattasi.

Il Presidente pone in votazione tale proposta che viene respinta con n° 22 voti contrari (Sindaco, Presidente, Mignogna, Vitale, Scasciamacchia, Stante, Nardelli, D'Onghia, Di Noi, Cosa, Todaro, Cataldino, Patano, Stellato, Viafora, Illiano, Di Cuia, Zaccaro, Pugliese, Laruccia, Condemi e Ungaro), n° 6 voti favorevoli (Voccoli, Basile, Bitetti, Vietri, Introcaso e Castellaneta) e n° 4 astenuti (Baio, Lonoce, Capriulo e Lemma), resi per alzata di mano dai n° 32 Consiglieri presenti *laute*

Si dà atto che il Consigliere Fabrizio, pur essendo presente in aula, non ha votato.

Prosegue il dibattito, durante il quale escono dall'aula i Consiglieri Voccoli e Basile, per cui i presenti risultano n° 31.

Il Vice Sindaco, Assessore Cervellera, durante il suo intervento, presenta un emendamento alla proposta di deliberazione depositata in atti, qui di seguito trascritto:

Integrazione a seguire il punto n° 6) sul deliberato:

Il Consiglio Comunale ratifica il presente Accordo di programma alle seguenti condizioni e prescrizioni, da concretizzarsi prima della concessione dei permessi di costruire:

- a) **I soggetti proponenti dovranno impegnarsi a concorrere a migliorare la viabilità dell'intervento tra la via Risorgimento (adiacente all'intervento Consorzio Jonico Salentino) e viale Unità d'Italia (la strada provinciale Taranto-Talsano) ed al miglioramento della viabilità da quel punto al cavalcavia di via Ancona (anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione);**
- b) **Il soggetto proponente si deve impegnare a risolvere i problemi di connessione urbanistica di tutti i nuclei urbani e dei lotti circostanti anche mediante idoneo collegamento della viabilità pubblica esistente e da realizzare;**
- c) **Impegno a realizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie anticipatamente o contestualmente alle edificazioni private;**

Il rispetto delle condizioni e prescrizioni di cui sopra devono essere esplicitamente attestati dal dirigente comunale competente prima del rilascio dei permessi di costruire.

Sulle proposte progettuali di rispetto delle condizioni e prescrizioni, prima del rilascio dei permessi di costruire, deve esprimere parere la Commissione Assetto del Territorio Comunale.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento testè trascritto, che viene approvato con n° 29 voti favorevoli, n° 1 voti contrario (Introcaso) e n° 1 astenuto (Vietri), resi per alzata di mano dal n° 31 Consiglieri presenti.

Il Presidente pone, quindi, in votazione la proposta di deliberazione così come emendata e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n° 29 voti favorevoli e n° 2 voti contrari (Vietri e Introcaso), resi per alzata di mano dai n° 31 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1. **Di ratificare l'allegato nuovo accordo di programma, sottoscritto in data 14 dicembre 2007 dal Presidente della Regione Puglia e dal Sindaco di Taranto, ai sensi dell'art. 18 della legge n.203/91, che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in variante a quello già approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005, proposto dal Consorzio Jonico Salentino, per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente riportate, al fine di realizzare nel territorio del Comune di Taranto l'intervento di cui alla scheda n.825/98 - C.E.R.;**
2. **Di prendere atto del Programma Integrato d'intervento proposto, con le modificazioni, prescrizioni ed indicazioni riportate nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 dell'11.12.2007, che si allega in copia al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici riportati in progetto, come corretti d'Ufficio dal Settore Urbanistico Regionale, come identificato graficamente dagli elaborati progettuali di seguito riportati, che allegati al presente provvedimento ne fanno parte integrante e sostanziale:**

DATI URBANISTICI

Nella tabella dei dati urbanistici sono riportati gli indici complessivi dell'intervento.

Come si è detto la superficie territoriale è pari a 84.236 mq di cui quella fondiaria complessiva è pari a 37.004 mq.

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,64 mc/mq mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria è 3,74 mc/mq.

Questi indici sono lievemente superiori a quelli previsti dal P.R.G. per le zone C di espansione di tipo A (rispettivamente 1,5 mc/mq e 3,0 mc/mq) e nettamente inferiori al "Centro Organizzato di Quartiere" (rispettivamente 4,0 mc/mq e 7 mc/mq).

L'intervento proposto, per le destinazioni d'uso che contiene, è riferibile al "Centro organizzato di Quartiere" art. 50 delle Norme Tecniche.

Gli abitanti insediabili complessivi, tra edilizia residenziale e ricettiva sono 1.023.

Le aree a standard individuate sono mq 35.340 pari a 34,54 mq/ab ..

Le aree a standard (parcheggi) per attività commerciali sono 3.756 mq.

Le aree destinate a strade sono 11.919 mq .

DATI URBANISTICI	PROGETTO	
	ORIGINARIO	VARIANTE
Superficie Territoriale mq	87340	84263
Superficie Fondiaria mq	36575	37004
Indice di Fabb. Terr.	1,58	1,64
Indice di Fabb. Fond.	3,78	3,74
Abitanti insediati	1 556	1556
Aree a Standard Urbanistici	35280	35340
Standard mq/ab	22,40	22,71
Aree a parcheggi e x lotto commerc.	1 560	3756
Viabilità	15485	11919

Dal raffronto con il progetto originario, tutti gli indici ed i dati della Variante sono uguali o superiori al progetto originario tranne che per la superficie e l'indice territoriale; ciò è dovuto alla eliminazione delle strade di collegamento con Viale Unità d'Italia.

RIEPILOGO DATI URBANISTICI

<u>SUPERFICI</u>	<u>PROGETTO ORIGINARIO</u>	<u>VARIANTE</u>
Superficie Territoriale mq.	87.340	84.263
Superficie Fondiaria mq.	36.575	37.004
Aree a Standard Residenziali Mq.	35.280	35.340
Area Standard Commerciali mq	1.560*	3.756*
Strade di piano mq	15.485	11.919
Sup.Totale mq	87.340	84.263

*(includere nel lotto fondiario)

Edilizia Sovvenzionata	mc	34.962	34.962
Edilizia Agevolata	mc	16.378	16.378
Edilizia Convenzionata	mc	50.917	50.917
Edilizia Commerciale	mc	11.000	11.000
Edilizia Attività Turistiche	mc	25.000	25.000
Totale Volume Realizzabili	mc	138.257	138.257

INDICI

Indice Fabbricabilità Territoriale	i.f.t.	1,58	1,64
Indice Fabbricabilità Fondiaria	i.f.f.	3,78	3,74
Abitanti insediati (mc 102.257,70:100 mc/ab)			n° 1.023 ab.

Standard Minimi D.M. n.1444/68:

Standard Urbanistici x Abitanti $18 \text{ mq/Ab} \times 1.023 = \text{mq } 18.414$

Standard Urbanistici x Volumetrie non residenziali (commerciali e turistiche):

superficie lorda di pavimento: mq 10.909 (mc 36.000 : m 3,30)

standard urbanistici ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n.1444/68 : $\text{mq } 10.909 \times 80/100 = \text{mq } 8.727$

Quadro riassuntivo:

dotazione minima complessiva di standards D.M. n.1444/68: $\text{mq } 18.414 + 8.727 = \text{mq } 27.141$

aree per standards indicate in progetto: mq 35.340 (in quantità maggiore rispetto al minimo prescritto).

Parcheggio privato area Commerciale:

(Regolamento Regione Puglia n01 del 30.06.2004)

$1,50 \text{ mq} \times 1.200 \text{ mq(Sup. Vendita)} = \text{mq } 1.800$

Standard di Progetto:

Residenziale = $\text{mq } 35.340 / 1.023 \text{ abitanti} = 34,54 \text{ mq} \times \text{abitante}$

Come stabilito dal C.E.R. il nuovo progetto non modifica il numero complessivo degli alloggi, le quote di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, e le volumetrie commerciali e per attività turistiche, come si evince dalla scheda di raffronto che segue:

SCHEDA DI RAFFRONTO

Tipo Edilizio	Dati Scheda	Dati di Progetto
	Prefattibilità n. 825	
Sovvenzionata	Alloggi n°100 - Sc 10.023,00	Alloggi n°100 - Sc 10.023,00
Agevolata	All. n° 50 - Sc 5.047,50	All. n° 50 - Sc 5.047,50
Convenzionata	All. n°150 - mc 43.654,00	All. n°150 - mc 51.000,00
Commerciale	mc 11.000	mc 11.000
Attività Turistiche	mc 25.000	mc 25.000

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e delle aree d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati, di seguito riportati:

1. RELAZIONE GENERALE;
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
3. VERIFICA AMBITI TERRITORIALI PUTT/P;
4. ESTRATTO P.R.G. - PLANIMETRIA SU P.R.G. - PLANIMETRIA CATASTALE;
5. STATO DI FATTO AEROFOTOGRAMMETRICO;
6. PLANIMETRIA GENERALE RIPORTANTE LE DISTANZE INDICATE DAL COMUNE;
7. PLANOVOLUMETRICO;
8. LOTTO 1- EDILIZIA CONVENZIONATA - Tipologie Edilizie - Pianta e Prospetti;

- | | |
|---|--|
| 9. LOTTO 2 – EDILIZIA CONVENZIONATA | - Tipologie Edilizie – Piante e Prospetti; |
| 10. LOTTO 3 – EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA- | Tipologie Edilizie – Piante e prospetti; |
| 11. LOTTO 4 – EDILIZIA SOVVENZIONATA | - Piante; |
| 12. LOTTO 4 – EDILIZIA SOVVENZIONATA | - Tipologie Edilizie; |
| 13. LOTTO 5 – EDILIZIA TURISTICO RICETTIVA | - Tipologie Edilizie – Piante e Prospetti; |
| 14. LOTTO 6 – PIASTRA COMMERCIALE | - Tipologie Edilizie – Piante e Prospetti; |
| 15. PLANIMETRIA VIABILITÀ E PARCHEGGI; | |
| 16. PLANIMETRIA RETE IDRICA E RETE FOGNANTE; | |
| 17. PLANIMETRIA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE; | |
| 18. PARTICOLARI COSTRUTTIVI E ARREDO URBANO; | |
| 19. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA; | |
| 20. RELAZIONE GEOLOGICO – TECNICA; | |

3. Di accettare espressamente la variazione dell'area d'intervento proposta dal Soggetto Attuatore col progetto di variante ratificato dal nuovo Accordo di Programma sottoscritto in data 14.12.2007 dal Presidente della Regione Puglia e dal Sindaco di Taranto, di cui al punto 1);
 4. Di prendere atto che l'approvazione del presente provvedimento costituisce adozione di variante al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi e per gli effetti della legge 22.10.1971 n. 865, della legge 15.02.1980 n. 25 e del D.Lgs. del 18.01.2000 n.267 e che, la stessa variante costituirà variazione allo strumento urbanistico generale dopo l'emissione del Decreto del Presidente della Regione Puglia ai sensi del D.P.R. del 24.07.1977 n. 616;
 5. Di prendere atto che le opere previste dal Programma d'Intervento in argomento sono da intendersi di pubblica utilità, urgenti ed indifferibili ai sensi della vigente normativa in materia;
 6. Di approvare lo schema di convenzione reggente i rapporti tra il Comune di Taranto e il Soggetto Attuatore del Programma, che si allega in copia al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- Il Consiglio Comunale ratifica il presente Accordo di programma alle seguenti condizioni e prescrizioni, da concretizzarsi prima della concessione dei permessi di costruire:

- a) I soggetti proponenti dovranno impegnarsi a concorrere a migliorare la viabilità dell'intervento tra la via Risorgimento (adiacente all'intervento Consorzio Jonico Talentino) e viale Unità d'Italia (la strada provinciale Taranto-Talsano) ed al miglioramento della viabilità da quel punto al cavalcavia di via Ancona (anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione);
- b) Il soggetto proponente si deve impegnare a risolvere i problemi di connessione urbanistica di tutti i nuclei urbani e dei lotti circostanti anche mediante idoneo collegamento della viabilità pubblica esistente e da realizzare;
- c) Impegno a realizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie anticipatamente o contestualmente alle edificazioni private;

Il rispetto delle condizioni e prescrizioni di cui sopra devono essere esplicitamente attestati dal dirigente comunale competente prima del rilascio dei permessi di costruire.

Sulle proposte progettuali di rispetto delle condizioni e prescrizioni, prima del rilascio dei permessi di costruire, deve esprimere parere la Commissione Assetto del Territorio Comunale.

7. Di integrare il Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2008/2010 e l'elenco Annuale dei lavori da realizzare nell'anno 2008, con l'inclusione dell'intervento di allargamento della Strada Vicinale "Rapiddi", e di collegamento dell'intervento stesso col la strada provinciale V.ia Unità d'Italia, nei termini riportati nello schema di convenzione;
8. Di demandare alla competente Direzione Urbanistica - Edilizia, per tutti gli adempimenti derivanti dall'approvazione del presente provvedimento.

9. Di dare atto che sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000.

Inoltre stante l'urgenza di provvedere;

IL CONSIGLIO COMUNALE

All'unanimità di voti favorevoli, resi per alzata di mano dai n° 31 Consiglieri presenti e votanti

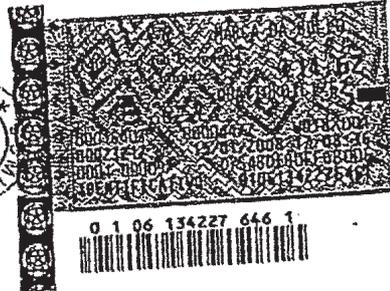
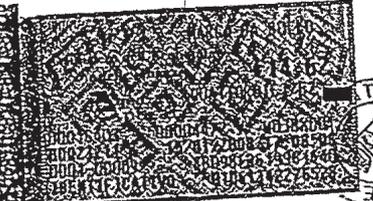
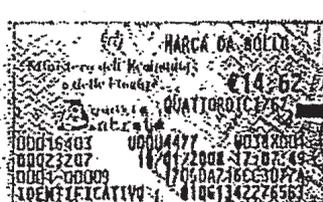
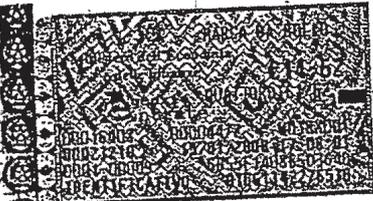
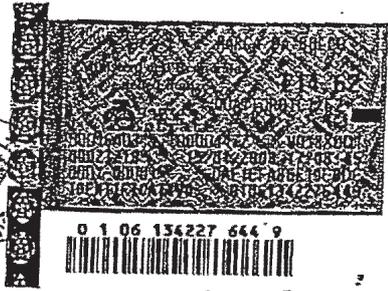
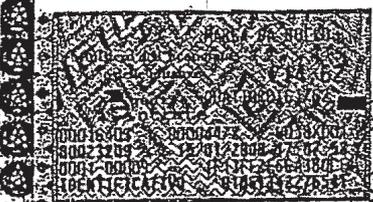
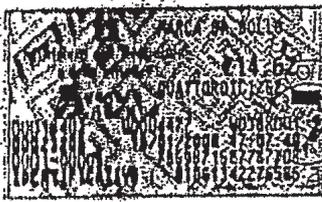
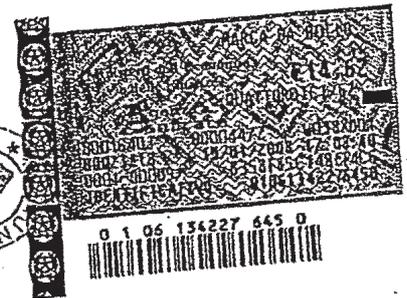
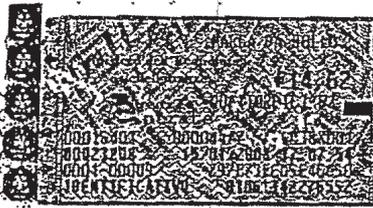
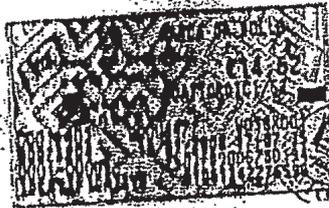
DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. n.134 — comma 4 del D.L.gn. n.267/2000.

- Esce dall'aula il Sindaco, per cui i presenti risultano n° 30-

Il Presidente, stante la presenza a Taranto del Ministro Rutelli, intervenuto in occasione della riapertura del Museo, propone l'aggiornamento della seduta consiliare per il giorno 28 c.m. alle ore 9,00, ottenendo l'unanime consenso dai n° 30 Consiglieri presenti e votanti.

I lavori consiliari si concludono, quindi, alle ore 15,55.





CITTA' DI TARANTO

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Accordo di Programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto ed il Consorzio Jonico-Salentino per la realizzazione di un Programma Integrato d'Intervento ai sensi dell'art.18 della legge 12.07.1991 n.203. Riapprovazione nuovo schema di convenzione integrativa reggente i rapporti tra il Comune di Taranto e il Soggetto Attuatore, che sostituisce lo schema di convenzione approvato con delibera di Consiglio Comunale n.67 del 20.12.2007.

L'anno duemila otto il giorno 29 del mese di Aprile alle ore 15,13, in Taranto, Il Consiglio Comunale, legalmente convocato a domicilio, in sessione urgente ed in seduta pubblica, si è riunito sotto la Presidenza del Consigliere Avv. Gina Lupo e con l'assistenza del Segretario Generale, Dott.ssa Anna Maria Franchitto.

Eseguendo l'appello nominale, sono risultati presenti:

	Assenti:
1 STEFANO Ippazio - Sindaco	1
2 LUPO Gina	
3 MIGNOGNA Antonietta	
4 VITALE Filomena	
5 SCASCIAMACCHIA Gionatan	
6 STANTE Mario	2
7 MESSINESE Claudio	
8 NARDELLI Nicola	3
9 D'ONGHIA Vincenzo	
10 DI NOI Pasquale	
11 COSA Francesco	
12 TODARO Vincenzo	
13 CATALDINO Giovanni	
14 PATANO Michele	
15 STELLATO Massimiliano	4
16 VIAFORA Lucia	
17 ILLIANO Filippo	5
18 DI CUIA Massimiliano	
19 ZACCARO Michele	
20 VOCCOLI Francesco Paolo	

	Assenti
21 BASILE Vito	
22 PUGLIESE Gabriele	
23 FESTINANTE Cosimo	
24 LARUCCIA Vito Mario	6g
25 MANCINI Massimo	7g
26 FLORIDO Giovanni	8g
27 BITETTI Pietro	9
28 FABRIZIO Giovanni	
29 BAIU Vincenzo	10
30 LONOCE Lucio	
31 DI GREGORIO Vincenzo	
32 CAPRIULO Dante	
33 LEMMA Anna Rita	
34 CITO Mario	11
35 RANIERI Salvatore	12
36 VIETRI Giampaolo	
37 SCIALPI Lucia	13g
38 INTROCASO Eugenio	
39 CONDEMI Filippo	14
40 UNGARO Giovanni	15
41 CASTELLANETA Pasqua G.	16

In totale N. 25 presenti su n. 40. Consiglieri assegnati al Comune, oltre al Sindaco.
Il Presidente, ritenuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, trattandosi di prima convocazione, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti ad adottare deliberazione in merito all'oggetto.

Si dà atto che risulta depositato il seguente schema di deliberazione a firma del Responsabile della Direzione Urbanistica-Edilizia, Arch. Vincenzo La Gioia :

SCHEMA DI DELIBERAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'art.18 del decreto - legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito nella legge 12 luglio 1991 n. 203, recante "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa", promuove e regola la realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata,

Che con istanza del 22 aprile 2004, pervenuta al gabinetto del Sindaco in data 27 aprile 2004 e acquisita al protocollo n° 3.960 del 03.05.2004 della Direzione Gestione del Territorio, la Monticava Strada s.r.l. di Campi Salentina (Lecce), affidataria del Programma Integrato di cui alla scheda di prefattibilità protocollata presso il Segretariato generale del Cer al n. 825, progetto n.98, ha chiesto ai sensi dell'art. 11 della Legge n° 136/99 al Sindaco di Taranto, la disponibilità alla rilocalizzazione nel Comune, del suddetto Programma Integrato già localizzato nel Comune di Lecce, per il quale era stata già stipulata apposita convenzione in data 15.12.1997 rep n.2399 tra il Ministero dei lavori Pubblici - Segretariato Generale del Cer, la Società Monticava Strada a r.l. e il Comune di Lecce, resa esecutiva con D.M. del 30.01.1998, n.0152/98 registrato alla Corte dei Conti ufficio delegazione presso il Ministero dei lavori pubblici al reg. 1 fog. 109 l'8.04 1998;

Che a seguito della disponibilità espressa dal Sindaco di Taranto con nota del 20 maggio 2004 prot. 4.779, la Monticava Strade s.r.l. con nota del 24 maggio 2004 avanzava richiesta di rilocalizzazione del Programma Integrato al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative;

Che con nota prot. n. 4468 - Area Servizi Comuni - del 03.08.2004 il Prefetto di Taranto ha espresso il proprio nulla - osta a destinare gli alloggi finanziati dal Programma sopra richiamato, ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnate nella lotta alla criminalità organizzata, che operano nel Comune di Taranto;

Che in data 24 settembre 2004, acquisita al prot. n. 5508 del 27.09.2004 della Direzione Gestione del Territorio, è pervenuta a questo Comune l'istanza alla rilocalizzazione del Programma in oggetto, da parte del soggetto proponente;

Che la Regione Puglia, a seguito di regolare Conferenza di Servizi, con deliberazione della Giunta Regionale n. 2021 del 23 dicembre 2004 approvava l'accordo di Programma per la realizzazione nel Comune di Taranto del Programma Integrato - Prot. n.825/98 - Soggetto Proponente "Monticava Strade s.r.l." di Campi Salentina (LE);

Che in data 11.01.2005 la Società "U. Andrisano S.p.A. - Impresa Generale di Costruzioni", trasmetteva al Comune di Taranto l'atto di costituzione di un Consorzio tra la Soc. Monticava Strada s.r.l. e la stessa soc. U. Andrisano S.p.A. - Impresa Generale di Costruzioni S.p.A. denominato "Consorzio Ionico Salentino", designato quale Soggetto attuatore del Programma Integrato;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24 gennaio 2005, il Comune di Taranto, nei tempi previsti, ratificava l'accordo di programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto e la Soc. Monticava Strade a r.l. per la realizzazione del programma integrato d'intervento ai sensi dell'art. 18 della legge 12.07.1991 n.203; prendeva atto del Programma Integrato d'Intervento n.825/98 così come modificato con deliberazione di Giunta Regionale n.2021/04; prendeva atto dell'adozione della variante al vigente P.R.G. ed approvava lo schema di Convenzione reggente i rapporti tra il Comune di Taranto ed il Soggetto Attuatore;

Accordo di Programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto ed il Consorzio Jonico Salentino per la realizzazione di un Programma Integrato d'Intervento ai sensi dell'art. 18 della legge 12.07.1991 n° 203.

Riapprovazione schema di convenzione integrativa reggente i rapporti tra il Comune di Taranto e il Soggetto Attuatore, rimodulato rispetto allo schema approvato con delibera n.67 del 20.12.2007.

Che con Decreto Regionale n.273 del 18.03.2005 il Presidente della Giunta Regionale approvava, anche ai fini della variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente, l'Accordo di Programma Sottoscritto;

Che in data 21.12.2005 si è stipulata tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative, il Consorzio Jonico Salentino in persona del Sig. Umberto Andrisano legale rappresentante, e il Comune di Taranto rappresentato dall'Arch. Marcello Vuozzo, apposita convenzione con la quale la Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative ha affidato al consorzio Jonico Salentino l'attuazione del programma integrato di cui all'art. 18 della legge 203/91 da realizzarsi nel Comune di Taranto per n.100 alloggi di edilizia sovvenzionata e n. 50 alloggi di edilizia agevolata;

Che in data 17.03.2006 è stato emanato il relativo Decreto di approvazione prot. n.C1/762 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Dipartimento per le infrastrutture stradali l'edilizia e la regolazione dei lavori pubblici - Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane

abitative, vistato alla Corte dei Conti, ufficio controllo atti Ministeri delle Infrastrutture ed assetto del territorio al reg.1, fog.295 il 05.053.2006;

Che acquisiti i previsti pareri favorevoli, espressi dalla ASL TA/I in data 19.09.2006 prot. N.2716/j/bis, in data 07.12.2005 prot. n.3461, in data 07.12.2005 prot. n. 3462 e in data 20.02.2006 prot. n.534 per le opere di urbanizzazione strettamente connesse all'intero programma e per gli interventi essenzialmente di edilizia residenziale, il dirigente della Direzione Gestione del Territorio rilasciava i relativi Permessi di Costruire per l'attuazione delle suddette opere del Programma in argomento n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06;

Che in data 29 gennaio 2007 il Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/I con nota prot. n. 180/I/SIP nel revocare i propri pareri favorevoli rilasciati e trasmessi al Civico Ente, chiedeva l'annullamento dei Permessi di Costruire rilasciati nel frattempo dalla Direzione Urbanistica - Edilità in forza dei precedenti atti, in quanto rilevava il mancato rispetto della distanza di m 300 dell'intervento dall'impianto di depurazione "Gennarini";

Che in data 02.02.2007 con nota prot. n. 1767 il Civico Ente comunicava al Soggetto Attuatore, ai sensi della L. 241/90 l'avvio del procedimento di annullamento delle suddette concessioni edilizie, a riscontro della succitata nota del Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/I;

Che in data 8 febbraio 2007 la Soc. Umberto Andrisano S.p.A. quale legale rappresentante del Consorzio Jonico Tarentino, soggetto attuatore del Piano Integrato, inviava al Comune di Taranto ed agli altri soggetti interessati, una nota con la quale precisava il proprio punto di vista, rispetto all'applicazione della normativa invocata dal Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/I;

Che con atto del 5 marzo 2007 prot. n. 2.920 il Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità procedeva alla sospensione dei lavori, nell'attesa delle necessarie, dovute verifiche in ordine alla coerenza del Programma suddetto con la normativa sanitaria;

Che contro l'ordinanza di sospensione e relative motivazioni la Soc. Umberto Andrisano proponeva ricorso al T.A.R. di Lecce che, con Sentenza n. 2.230/07 del 5 aprile 2007 lo rigettava, sostenendo di contro l'operato della Pubblica Amministrazione;

Che in data 5.09.2007 con nota prot. n.7780 il Dirigente della Direzione Urbanistica - Edilità comunicava, alla Soc. U. Andrisano S.p.A. e ai progettisti, ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90, il non accoglimento delle istanze per i Permessi di Costruire relativi ai lotti 4 - 5 - 6 dell'Intervento in argomento;

Che successivamente in data 13 settembre 2007, lo stesso Dirigente con note prot. n.7974, n.7977, n.7978, n.7979 comunicava alla Soc. U. Andrisano S.p.A., ai sensi della L.241/90, l'avvio del procedimento di autoannullamento dei suddetti Permessi di Costruire n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06;

Che in data 29 ottobre 2007 il Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità con atti n.9354, n.9355, n.9356, 9357 procedeva all'auto-annullamento dei suddetti Permessi di Costruire n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06;

Che a questo punto, la U. Andrisano S.p.A., nelle more dell'esito del ricorso proposto al Consiglio di Stato contro la suddetta Sentenza del T.A.R. di Lecce, al fine dichiarato di non aggravare ulteriormente il danno economico derivante dal fermo di cantiere, con nota pervenuta il 9 agosto 2007 prot. n. 7.662 della Direzione Urbanistica-Edilità, ha proposto al Comune di Taranto una variante al programma integrato approvato, che lo adegua alle prescrizioni richieste dal Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1, accolte dalla Sentenza n.2230/07 del T.A.R. di Lecce, consistenti essenzialmente nel disporre su altro suolo, non ricompreso nel precedente progetto approvato, di proprietà della stessa Soc. U. Andrisano, confinante con l'intervento e collocato a distanza superiore ai trecento metri dal depuratore esistente, la piastra commerciale e le urbanizzazioni connesse, ubicate nel progetto approvato a distanza inferiore ai 300 m dall'esistente depuratore "Gennarini", variando nel contempo la tipologia interna dei fabbricati dell'intervento di edilizia sovvenzionata;

Che in data 10 settembre 2007 con nota Prot. n.1847/07 il Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1 si è pronunciato favorevolmente alla suddetta variante parziale proposta al Programma Integrato dalla U. Andrisano S.p.A., fermo restando la verifica del rispetto delle indicazioni di cui al parere espresso con nota prot. n.180/j/SIP del 29.01.2007;

Che a seguito di tale parere favorevole la U. Andrisano S.p.A. ha presentato con nota Prot. n. 3.450 del 01.10.2007 i nuovi elaborati grafici per la "Variante all'Accordo di Programma e per la conseguente ulteriore Variante Urbanistica per la realizzazione del Programma Integrato";

Che la documentazione scritto-grafica di Variante presentata si compone dei seguenti elaborati:

1. RELAZIONE GENERALE;
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
3. VERIFICA AMBITI TERRITORIALI PUTT/P;
4. ESTRATTO P.R.G. - PLANIMETRIA SU P.R.G. - PLANIMETRIA CATASTALE;
5. STATO DI FATTO AEROFOTOGRAMMETRICO;
6. PLANIMETRIA GENERALE RIPORTANTE LE DISTANZE INDICATE DAL COMUNE;
7. PLANOVOLUMETRICO;
8. LOTTO 1 - EDILIZIA CONVENZIONATA - Tipologie Edilizie - Pianta e Prospetti;
9. LOTTO 2 - EDILIZIA CONVENZIONATA - Tipologie Edilizie - Pianta e Prospetti;
10. LOTTO 3 - EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA - Tipologie Edilizie - Pianta e prospetti;

11. LOTTO 4 – EDILIZIA SOVVENZIONATA
12. LOTTO 4 – EDILIZIA SOVVENZIONATA
13. LOTTO 5 – EDILIZIA TURISTICO RICETTIVA
Prospetti;
14. LOTTO 6 – PIASTRA COMMERCIALE
Prospetti;
15. PLANIMETRIA VIABILITÀ E PARCHEGGI;
16. PLANIMETRIA RETE IDRICA E RETE FOGNANTE;
17. PLANIMETRIA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE;
18. PARTICOLARI COSTRUTTIVI E ARREDO URBANO;
19. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
20. RELAZIONE GEOLOGICO – TECNICA.

- Piante;
- Tipologie Edilizie;
- Tipologie Edilizie – Piante e
- Tipologie Edilizie – Piante e

Che l'area su cui ricade il programma integrato in variante, è tipizzata dal P.R.G. vigente, per la maggior parte come zona omogenea A4 – agricola di tipo A e in parte minore a fascia di rispetto stradale;

Che al fine di rendere l'area d'intervento compatibile, risulta necessario riapprovare una variante al P.R.G. attraverso lo strumento di un nuovo accordo di programma, così come previsto dall'art. 18 della legge n. 203/91, che tenga conto delle variazioni apportate al progetto;

Che con nota prot. n.8.300 del 19.11.2007 indirizzata al Presidente della Regione Puglia e all'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio, il Sig. Sindaco di Taranto ha chiesto alla Regione di valutare l'opportunità di prendere in esame la richiesta della Soc. Umberto Andrisano S.p.A. e la possibilità di indire una Conferenza di Servizi;

Che con nota prot. n. 9263/2 del 22.11.2007 la Regione Puglia ha convocato per il giorno 26.11.2007 la Conferenza di Servizi richiesta;

Che in sede di conferenza di Servizi si è ascoltata l'illustrazione dell'Arch. Giovanni Narracci progettista dell'intervento, per conto del Soggetto Attuatore, sulle previsioni della variante presentata, resosi necessaria a seguito dei rilievi della ASL TA 1, al fine di garantire il rispetto e le distanze previste dal R.R.n.3/89 tra il Programma proposto e l'esistente Depuratore "Gennarini"; il Comune di Taranto ha depositato in quella sede la relazione del Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità, confermata in sede di Conferenza;

Che nel merito degli atti progettuali esaminati, il Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica-Edilità del Comune ha evidenziato la necessità che il progetto in esame sia anche l'occasione per riqualificare l'area posta tra il V.le Unità d'Italia ed il limite della zona d'intervento. Mentre l'Assessore regionale ha ritenuto necessario che, nello spirito del citato R.R.n.3/89, fermo restando il limite dell'area d'intervento – a destinazione residenziale – commerciale e turistica, così come individuata negli atti progettuali oggetto di esame, sia creata a cura e spese del Soggetto Attuatore lo stesso intervento, un'area filtro di verde di rispetto, opportunamente piantumata con alberi di fogliame persistente ed a grande sviluppo, oltreché prevista una strada di collegamento e connessione tra il Programma Integrato e l'esistente V.le Unità d'Italia (in prosecuzione della viabilità di progetto n.2).

Che in sede di conferenza di servizi si è ritenuto inoltre prescrivere l'ampliamento della strada vicinale Rapiddi sfociante sull'esistente Via Risorgimento;

Che con la stessa deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 dell'11.12.2007, è stato approvato lo schema di accordo di programma sottoscritto dalle parti in data 14.12.2007, che si allega in copia, e che lo stesso, pena la decadenza, dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Taranto entro e non oltre 30 giorni dalla data di sostituzione, al fine dell'emissione degli ulteriori provvedimenti previsti dall'art.81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n.616;

Che così come stabilito nell'accordo di programma, in uno con il provvedimento di ratifica da parte del Consiglio Comunale dello stesso accordo sottoscritto, doveva essere approvato apposito schema di convenzione da sottoscrivere tra il Comune di Taranto e il Soggetto Attuatore con la quale devono essere regolati gli aspetti di natura urbanistica

conseguenti la conclusione dell'accordo di programma, nonché le finalità del più volte richiamato art. 18 della legge n. 203/91;

Che con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 20 dicembre 2007 è stato ratificato l'accordo di programma sottoscritto, ed è stato approvato lo schema di convenzione succitato, contenente le indicazioni riportate sia nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 del 11.12.2007 che nell'accordo di programma sottoscritto in data 14 dicembre 2007;

Che il Consiglio Comunale nel ratificare l'accordo di programma ha imposto le seguenti condizioni e prescrizioni, da concretizzarsi prima della concessione dei Permessi di Costruire:

- a. *I soggetti proponenti dovranno impegnarsi a concorrere a migliorare la viabilità dell'intervento tra la Via Risorgimento (adiacente all'intervento Consorzio Ionico Salentino) e Viale Unità d'Italia (la strada provinciale Taranto - Talsano) ed al miglioramento della viabilità da quel punto al cavalcavia di Via Ancona (anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione);*
- b. *Il soggetto proponente si deve impegnare a risolvere i problemi di connessione urbanistica di tutti i nuclei urbani e dei lotti circostanti anche mediante idoneo collegamento della viabilità pubblica esistente e da realizzare;*
- c. *Impegno a realizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie anticipatamente o contestualmente alle edificazioni private.*

Il rispetto delle condizioni e prescrizioni di cui sopra devono essere esplicitamente attestati dal Dirigente comunale competente prima del rilascio dei permessi di costruire.

Sulle proposte progettuali di rispetto delle condizioni e prescrizioni, prima del rilascio dei permessi di costruire, deve esprimere parere la Commissione Assetto del Territorio.

Che il Dirigente della Direzione Urbanistica - Edilità, in fase di approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 67/2007, ha espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 in data 18.12.2007 il seguente parere: "Si esprime parere favorevole ai soli fini urbanistici - edilizi, per le motivazioni espresse in sede di Conferenza di Servizi. Si prescrive, nel caso che il Consiglio Comunale non dovesse ratificare l'Accordo di Programma Grassetto S.p.A., la realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore "Consorzio Ionico Salentino" dell'allargamento della Via Rapidi dal limite dell'intervento fino all'incrocio con la strada Taranto San Giorgio della Salina Grande alle stesse condizioni e modalità prescritte alla stessa Soc. "Grassetto S.p.A."".

Che la competente Direzione Urbanistica - Edilità, di concerto con la Direzione LL.PP. e Patrimonio, sentito il Soggetto Attuatore, ha proceduto ad eseguire i necessari approfondimenti tecnici, per dare concreta attuazione alle condizioni e prescrizioni poste dal Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'Accordo di Programma, nonché ad eseguire una revisione completa dello schema di convenzione, al fine di perfezionare alcune discrasie riscontrate nel testo approvato, predisponendo un nuovo schema di convenzione;

Che gli approfondimenti eseguiti dalle competenti Direzioni Urbanistica - Edilità e LL.PP. e Patrimonio, hanno consentito:

- La revisione completa delle stime sui costi, in via del tutto presuntiva e non impegnativa, delle opere di urbanizzazione primaria a carico del Soggetto Attuatore, sia dell'intervento stesso che delle opere esterne all'area d'intervento richieste dal Consiglio Comunale. Anche sulla base di uno studio di fattibilità, presentato dallo stesso soggetto Attuatore, di alcune delle opere di urbanizzazione prescritte dal Consiglio Comunale, su aree esterne all'intervento;
- Di verificare la pratica ed oggettiva impossibilità di impegnare il Soggetto Proponente nella risoluzione dei problemi di connessione urbanistica dei nuclei urbani e

- Di perfezionare le clausole che impegnano il Soggetto Attuatore all'esecuzione, anticipata o contestuale alle edificazioni private, delle opere di urbanizzazione;
- Di inserire nello schema di convenzione la condizione espressa dal Dirigente della Direzione Urbanistica – Edilità in fase di espressione del proprio parere favorevole espresso ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000.

Che pertanto si allega al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale, il nuovo schema di convenzione succitato, nel quale sono contenute le indicazioni riportate sia nella deliberazione di Giunta Regionale n.2149 del 11.12.2007 che nell'accordo di programma sottoscritto in data 14.12.2007 e nella delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 20 dicembre 2007, per quanto ritenuto necessario e sufficiente sotto il profilo urbanistico e verificato possibile sotto il profilo della legittimità;

Tutto ciò premesso, ritenuto dover provvedere in merito:

- vista la legge 18.04.1962 n. 467;
- vista la legge 22.10.1971 n. 865;
- vista la legge 15.02.1980 n. 25;
- vista la legge 07.08.1990 n. 241;
- vista la legge 12.07.1991 n. 203;
- vista la legge 04.12.1993 n. 493;
- visto il D.P.R. 24.07.1977 n. 616;
- visto il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

dato atto che la Circoscrizione San Vito-Lama-Carelli nella seduta del 18.12.2007 ha già espresso il proprio parere sul progetto, allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 20 dicembre 2007.

visto il parere espresso dalla Commissione Consiliare Assetto del Territorio nella seduta del 22.04.2008 che si allega in copia;

Visto il parere favorevole ai soli fini urbanistici – edilizi a seguito dell'approvazione della variante urbanistica da parte della Regione Puglia espresso ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data 17.01.2005 dal Dirigente della Direzione Urbanistica.Edilità Arch. Vincenzo La Gioia sulla regolarità tecnica;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.46, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data 24.04.2008 dal Dirigente della Direzione Risorse Finanziarie Dott. Simone Simeone sulla regolarità contabile.

Il Presidente dichiara aperta la discussione e non essendoci richieste di intervento pone in votazione palese la proposta testè trascritta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 23 voti favorevoli, n.1 voto contrario (Introcaso) e n. 1 astenuto (Vietri) su n. 25 Consiglieri presenti

DELIBERA

1. Di approvare il nuovo schema di convenzione reggente i rapporti tra il Comune di Taranto e il Soggetto Attuatore del Programma, che si allega in copia al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, che sostituisce il precedente schema di Convenzione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 20 dicembre 2007, esecutiva come per legge;
2. Di prendere atto che le opere previste in Convenzione e dal Programma d'Intervento in argomento sono da intendersi di pubblica utilità, urgenti ed indifferibili ai sensi della vigente normativa in materia;
3. Di inserire nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2008/2010 e nell'elenco Annuale dei lavori da realizzare nell'anno 2008, l'intervento di allargamento della Strada Vicinale "Rapiddi", e di collegamento dell'intervento stesso col la strada provinciale Via Unità d'Italia, nei termini riportati nello schema di convenzione approvato all'art. 1;
4. Di demandare alla competente Direzione Urbanistica - Edilità, per tutti gli adempimenti derivanti dall'approvazione del presente provvedimento.
5. Di dare atto che sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000.

Inoltre stante l'urgenza di provvedere:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 24 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Vietri) su n. 25 Consiglieri presenti

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. n.134 - comma 40 del D. Lgs. n.267/2000.

Si dà atto che entrano in aula i Consiglieri Stante e Castellaneta, pertanto i Consiglieri presenti sono n. 27.

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune
in corso di pubblicazione

dal 04.05.08 al 22.05.08

Taranto, 04.05.08

L'ADDETTO ALL'ALBO PRETORIO

Per copia conforme all'originale e per uso amministrativo



Taranto, addì 7 MAG. 2008

il IL CARO SERVIZIO
Dr. Giuseppe Licciardello



N. 8576 REPERTORIO

N. _____ RACCOLTA

**ATTO INTEGRATIVO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA
APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 8 DEL 24 GENNAIO 2005**

REPERTORIO 8122 DEL 20 MAGGIO 2005

(Accordo di programma del 29/12/2004 – D.P.G.R. n° 273 del 18.03.2005)

(Accordo di programma del 14/12/2007 – D.P.G.R. n° 215 del 31.03.2008)

(Scheda prefattibilità N. 825 progetto N. 98 – C.E.R.)

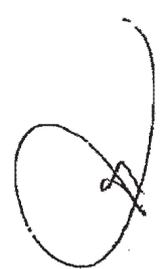
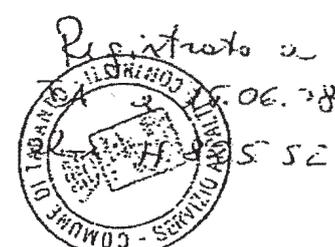
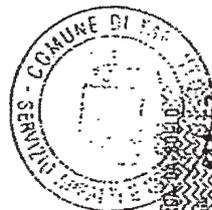
REPUBBLICA ITALIANA

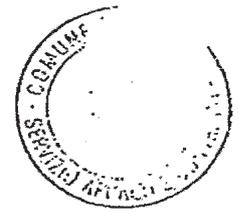
L'anno duemilaotto il giorno dieci del mese di giugno in Taranto, in
Palazzo di Città - Piazza Castello -

innanzi a me Dott.ssa FRANCHITTO Anna Maria, Segretario Generale del
Comune di Taranto, domiciliato per la mia carica presso la Sede Comunale,
senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo
tra le parti, aventi i requisiti di legge, autorizzato a rogare nell'interesse del
Comune gli atti in forma pubblica amministrativa.

SONO PRESENTI

1. – Arch. LA GIOIA Vincenzo, nato a Taranto il 18 settembre 1954,
domiciliato ove appresso per ragioni della carica, nella qualità di
Dirigente del COMUNE DI TARANTO con sede in Taranto a Palazzo di
Città in Piazza Castello, cod. fiscale n. 80008750731, il quale interviene
nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune che
rappresenta.
2. – Sig. ANDRISANO Umberto, nato a Taranto l'11 febbraio 1938 ed ivi
residente alla Via Gargiulo n. 185, C.F. NDR. MRT 38B11 L049T,





domiciliato ove appresso per ragioni di carica, il quale interviene nel presente atto nella qualità di Presidente del CONSORZIO JONICO-SALENTINO, in seguito denominato soggetto attuatore, con sede in Taranto alla via Umbria n° 165/b cod. fiscale e partita IVA n° 02517190738, iscritta nel registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Taranto al numero 151577 (allegato A) che è subentrato alla Società "MONTICAVASTRADE s.r.l." con atto notarile Notaio Rocco D'Amore del 28 maggio 2004 repertorio 43328, registrato a Taranto il 10 giugno 2004 al n. 2677 (allegato B), e con Decreto di autorizzazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 06 giugno 2005 prot. c/1387 (allegato C).

Defti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Segretario Generale sono certo.

Essi comparenti, nelle rispettive qualità,

P R E M E T T O N O

Fermo quanto stabilito nelle premesse della convenzione urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 24 gennaio 2005 - Repertorio n. 8122 del 20 maggio 2005;

- che la Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta in data 20 maggio 2005, repertorio 8122 (allegato D);
- che in data 21.12.2005 si è stipulata tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative rappresentato dal dott. Ing. Michele Colostro in qualità di Direttore Generale, il Consorzio Jonico Salentino in persona del Sig. Umberto Andrisano Presidente, e il Comune di

Taranto rappresentato dall'Arch. Marcello Vuozzo, appositamente convenzione con la quale la Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative ha affidato al consorzio Jonico Salentino l'attuazione del programma integrato di cui all'art. 18 della legge 203/91 da realizzarsi nel Comune di Taranto per n.100 alloggi di edilizia sovvenzionata e n. 50 alloggi di edilizia agevolata;

- Che in data 17.03.2006 è stato emanato il relativo Decreto di approvazione prot. n.C1/762 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Dipartimento per le infrastrutture stradali l'edilizia e la regolazione dei lavori pubblici – Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane abitative, vistato alla Corte dei Conti, ufficio controllo atti Ministeri delle Infrastrutture ed assetto del territorio al reg.1, fog.295 il 05.05.2006;
- Che acquisiti i previsti pareri favorevoli, espressi dalla ASL TA/1 in data 19.09.2006 prot. N.2716/f/bis, in data 07.12.2005 prot. n.3461, in data 07.12.2005 prot. n. 3462 e in data 20.02.2006 prot. n.534 per le opere di urbanizzazione strettamente connesse all'intero programma e per gli interventi essenzialmente di edilizia residenziale, il dirigente della Direzione Gestione del Territorio rilasciava i relativi Permessi di Costruire per l'attuazione delle suddette opere del Programma in argomento n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06 ;
- Che in data 29 gennaio 2007 il Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1 con nota prot. n. 180/I/SIP nel revocare i propri pareri favorevoli rilasciati e trasmessi al Civico Ente, chiedeva l'annullamento dei Permessi di Costruire rilasciati nel

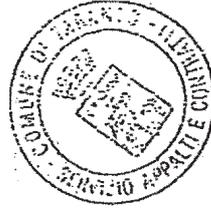


Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large loop at the top and several vertical strokes below.

frattempo dalla Direzione Urbanistica – Edilità in forza dei precedenti atti, in quanto rilevava il mancato rispetto della distanza di m 300 dell'intervento dall'esistente impianto di depurazione "Gennarini";

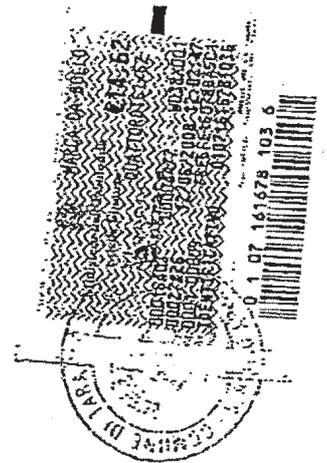
- Che in data 02.02.2007 con nota prot. n. 1.767 il Civico Ente comunicava al Soggetto Attuatore, ai sensi della L. 241/90 l'avvio del procedimento di annullamento delle suddette concessioni edilizie, a riscontro della succitata nota del Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1;
- Che in data 8 febbraio 2007 la Soc. U. Andrisano S.p.A., quale consorziata del Consorzio Jonico Salentino, Soggetto attuatore del Piano Integrato, inviava al Comune di Taranto ed agli altri soggetti interessati, una nota con la quale precisava il proprio punto di vista, rispetto all'applicazione della normativa invocata dal Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1;
- Che con atto del 5 marzo 2007 prot. n. 2.920 il Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità procedeva alla sospensione dei lavori, nell'attesa delle necessarie, dovute verifiche in ordine alla coerenza del Programma suddetto con la normativa sanitaria;
- Che contro l'ordinanza di sospensione e relative motivazioni la Soc. U. Andrisano S.p.A. proponeva ricorso al T.A.R. di Lecce che, con Sentenza n. 2.230/07 del 5 aprile 2007 lo rigettava, sostenendo di contro l'operato della Pubblica Amministrazione;
- Che con nota del 10.08.2007 prot. n. 7662 della Direzione Urbanistica-Edilità, la U. Andrisano S.p.A., nelle more dell'esito del ricorso proposto al Consiglio di Stato contro la suddetta Sentenza del T.A.R. di Lecce, al





fine dichiarato di non aggravare ulteriormente il danno economico derivante dal fermo di cantiere, ha proposto al Comune di Taranto una variante al programma integrato approvato, che lo adegua alle prescrizioni richieste dal Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1, accolte dalla Sentenza n.2230/07 del T.A.R. di Lecce, consistenti essenzialmente nel disporre su altro suolo, non ricompreso nel precedente progetto approvato, di proprietà della stessa Soc. U. Andrisano, confinante con l'intervento e collocato a distanza superiore ai trecento metri dal depuratore esistente, la piastra commerciale e le urbanizzazioni connesse, ubicate nel progetto approvato a distanza inferiore ai 300 m dall'esistente depuratore "Gennarini", variando nel contempo la tipologia interna dei fabbricati dell'intervento di edilizia sovvenzionata;

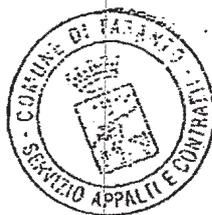
- Che in data 5.09.2007 con nota prot. n.7780 il Dirigente della Direzione Urbanistica – Edilità comunicava, alla Soc. U. Andrisano S.p.A. e ai progettisti, ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90, il non accoglimento delle istanze per i Permessi di Costruire relativi ai lotti 4 – 5 – 6 dell'Intervento in argomento;
- Che in data 10 settembre 2007 con nota Prot. n.1847/07 il Dipartimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1 si è pronunciato favorevolmente alla suddetta variante parziale proposta al Programma Integrato dalla U. Andrisano S.p.A., fermo restando la verifica del rispetto delle indicazioni di cui al parere espresso con nota prot. n.180/SIP del 29.01.2007;
- Che successivamente in data 13 settembre 2007, lo stesso Dirigente



con note prot. n.7974, n.7977, n.7978, n.7979 comunicava alla Soc. U. Andrisano S.p.A., ai sensi della L.241/90, l'avvio del procedimento di autoannullamento dei suddetti Permessi di Costruire n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06;

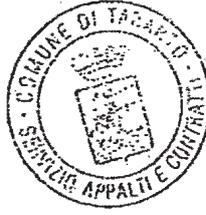
- Che in data 01.10.2007, a seguito di tale parere favorevole la U. Andrisano S.p.A. ha presentato con nota Prot. n. 3.450 i nuovi elaborati grafici per la "Variante all'Accordo di Programma e per la conseguente ulteriore Variante Urbanistica per la realizzazione del Programma Integrato";
- Che in data 29 ottobre 2007 il Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità con atti n.9354, n.9355, n.9356, 9357 procedeva all'autoannullamento dei suddetti Permessi di Costruire n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06;
- Che al fine di rendere l'area d'intervento compatibile, risulta necessario riapprovare una variante al P.R.G. attraverso lo strumento di un nuovo accordo di programma, così come previsto dall'art. 18 della legge n. 203/91, che tenga conto delle variazioni apportate al progetto;
- Che con nota prot. n.8.300 del 19.11.2007 indirizzata al Presidente della Regione Puglia e all'Assessorato Regionale all'Assetto del Territorio, il Sig. Sindaco di Taranto ha chiesto alla Regione di valutare l'opportunità di prendere in esame la richiesta della Soc. U. Andrisano S.p.A. e la possibilità di indire una Conferenza di Servizi;
- Che con nota prot n. 9263/2 del 22.11.2007 la Regione Puglia ha convocato per il giorno 26.11.2007 la Conferenza di Servizi richiesta;
- Che in sede di conferenza di Servizi si è ascoltata l'illustrazione del





Soggetto Attuatore, sulle previsioni della variante presentata, resosi necessaria a seguito dei rilievi della ASL TA 1, al fine di garantire il rispetto e le distanze previste dal R.R.n.3/89 tra il Programma proposto e l'esistente Depuratore "Gennarini"; il Comune di Taranto ha depositato in quella sede la relazione del Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità, confermata in sede di Conferenza;

- Che nel merito degli atti progettuali esaminati, il Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica-Edilità del Comune ha evidenziato la necessità che il progetto in esame sia anche l'occasione per riqualificare l'area posta tra il V.le Unità d'Italia ed il limite della zona d'intervento. Mentre l'Assessore regionale ha ritenuto necessario che, nello spirito del citato R.R.n.3/89, fermo restando il limite dell'area d'intervento – a destinazione residenziale – commerciale e turistica, così come individuata negli atti progettuali oggetto di esame, sia creata a cura e spese del Soggetto Attuatore lo stesso intervento, un'area filtro di verde di rispetto, opportunamente piantumata con alberi di fogliame persistente ed a grande sviluppo; oltrechè prevista una strada di collegamento e connessione tra il Programma Integrato e l'esistente V.le Unità d'Italia (in prosecuzione della viabilità di progetto n. 2).
- Che in sede di Conferenza di Servizi si è ritenuto inoltre prescrivere l'ampliamento della strada vicinale Rapididi sfociante sull'esistente Viale del Rinascimento (prima indicata erroneamente Via Risorgimento);
- Che con deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 dell'11.12.2007, è stato approvato lo schema di Accordo di Programma;
- Che in data 14.12.2007 è stato sottoscritto in Bari un nuovo Accordo



di Programma, allegato in copia (Allegato E), tra il Presidente della Giunta Regionale ed il Sindaco del Comune di Taranto, per consentire una Variante Urbanistica al Programma Integrato, che non ha modificato i contenuti della Scheda di Prefattibilità n. 825 Progetto n. 98-CER, e che lo stesso, pena la decadenza, dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Taranto entro e non oltre 30 giorni dalla data di sottoscrizione, al fine dell'emissione degli ulteriori provvedimenti previsti dall'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616;

- Che così come stabilito nell'accordo di programma, in uno con il provvedimento di ratifica da parte del Consiglio Comunale dello stesso accordo sottoscritto, dovrà essere approvato apposito schema di convenzione integrativa e/o modificativa di quella già sottoscritta per il Programma d'Intervento originario, tra il Comune di Taranto e il Soggetto Attuatore con la quale dovranno essere regolati gli aspetti di natura urbanistica conseguenti la conclusione del nuovo accordo di programma, nonché le finalità del più volte richiamato art. 18 della legge n. 203/91;
- Che il Consiglio Comunale nel ratificare l'accordo di programma, con delibera n. 67 del 20 dicembre 2007, ha imposto le seguenti condizioni e prescrizioni, da concretizzarsi prima della concessione dei Permessi di Costruire:
 - a. I soggetti proponenti dovranno impegnarsi a concorrere a migliorare la viabilità dell'intervento tra la Viale del Rinascimento (adiacente all'intervento Consorzio Jonico Salentino) e Viale Unità d'Italia (la strada provinciale Taranto - Talsano) ed al miglioramento della



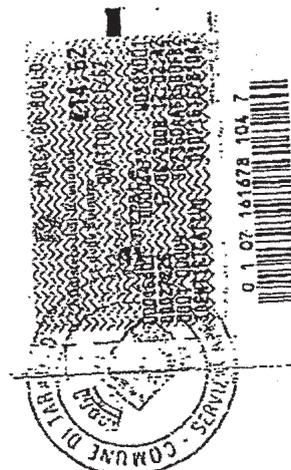
viabilità da quel punto al cavalcavia di Via Ancona (anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione);

- b. Il soggetto proponente si deve impegnare a risolvere i problemi di connessione urbanistica di tutti i nuclei urbani e dei lotti circostanti anche mediante idoneo collegamento della viabilità pubblica esistente e da realizzare;
- c. Impegno a realizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie anticipatamente o contestualmente alle edificazioni private.

Il rispetto delle condizioni e prescrizioni di cui sopra devono essere esplicitamente attestati dal Dirigente comunale competente prima del rilascio dei permessi di costruire.

Sulle proposte progettuali di rispetto delle condizioni e prescrizioni, prima del rilascio dei permessi di costruire, deve esprimere parere la Commissione Assetto del Territorio.

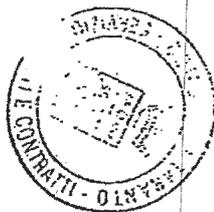
Che il Dirigente della Direzione Urbanistica – Edilità, in fase di approvazione della delibera di Consiglio Comunale n. 67/2007, ha inoltre espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 in data 18.12.2007 il seguente parere: "Si esprime parere favorevole ai soli fini urbanistici – edilizi, per le motivazioni espresse in sede di Conferenza di Servizi. Si prescrive, nel caso che il Consiglio Comunale non dovesse ratificare l'Accordo di Programma Grassetto S.p.A., la realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore "Consorzio Jonico Salentino" dell'allargamento della Strada Vicinale Rapiddi dal limite dell'intervento fino all'incrocio con la strada Taranto San Giorgio della Salina Grande alle stesse condizioni e modalità prescritte alla stessa Soc.



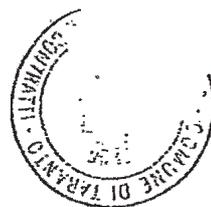


"Grassetto S.p.A.", che di seguito sono sinteticamente riportate:

- Viabilità esterna (allargamento Strada Vicinale Rapiddi fino a m. 12);
 - Tratto prospiciente l'intervento per mq 9.840;
 - Tratto aggiuntivo dall'intervento all'incrocio con la strada provinciale Taranto - San Giorgio di ml 1.500;
 - Indennità di esproprio mq 7.500.
- Che in data 28.12.2007 il C.C. di Taranto con Delibera n. 68 ha ratificato l'Accordo di Programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto e la Società Grassetto Costruzioni S.p.A.;
 - Che la competente Direzione Urbanistica - Edilità, di concerto con la Direzione LL.PP. e Patrimonio, sentito il Soggetto Attuatore, ha proceduto ad eseguire i necessari approfondimenti tecnici, per dare concreta attuazione alle condizioni e prescrizioni poste dal Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'Accordo di Programma, nonché ad eseguire una revisione completa dello schema di convenzione, al fine di perfezionare alcune discrasie riscontrate nel testo approvato, predisponendo un nuovo schema di convenzione;
 - Che gli approfondimenti eseguiti dalle competenti Direzioni Urbanistica - Edilità e LL.PP. e Patrimonio, hanno consentito:
 - La revisione completa delle stime sui costi, in via del tutto presuntiva e non impegnativa, delle opere di urbanizzazione primaria a carico del Soggetto Attuatore, sia dell'intervento stesso che delle opere esterne all'area d'intervento richieste dal Consiglio Comunale. Anche sulla base di uno studio di



- fattibilità, presentato dallo stesso Soggetto Attuatore, di alcune delle opere di urbanizzazione prescritte dal Consiglio Comunale, su aree esterne all'intervento;
- Di verificare la pratica ed oggettiva impossibilità di impegnare il Soggetto Proponente nella risoluzione dei problemi di connessione urbanistica dei nuclei urbani e dei lotti circostanti l'insediamento, senza un preventivo e propedeutico piano di recupero urbanistico, in quanto le edificazioni esistenti risultano realizzate su aree di P.R.G. non edificabili;
 - Di perfezionare le clausole che impegnano il Soggetto Attuatore all'esecuzione, anticipata o contestuale alle edificazioni private, delle opere di urbanizzazione;
 - Di inserire nello schema di convenzione la condizione espressa dal Dirigente della Direzione Urbanistica - Edilizia in fase di espressione del proprio parere favorevole reso ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs. n.267/2000.
- Che con Decreto di Approvazione del Presidente della Giunta Regionale n.215 del 31.03.2008 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 34 del D.Lgs. n.267/2000, anche ai fini della variante urbanistica, il suddetto "Accordo di Programma" per l'attuazione della variante al programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata, approvato con D.P.G.R. n.273 del 18.03.2005;



che le aree interessate dal progetto di Variante, della Superficie di mq 84.283 sono censite alla Agenzia del Territorio di Taranto al foglio 270, particelle 253, 276, 279 parte, 281 parte, 283 parte, 286, 277, 282 parte, 285 parte, meglio identificate nella planimetria catastale (Tav. 4) di proprietà della U. Andrisano s.p.a.;

- che gli elaborati tecnici di cui in premessa prevedono altresì la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione;
- che pertanto fanno parte integrante del presente atto i seguenti atti e documenti:

1) progetto di variante della proposta di intervento sulle aree oggetto del presente atto costituito dagli elaborati nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20.

2) Nuovo Accordo di Programma sottoscritto in data 14.12.2007 con riferimento agli obblighi dallo stesso risultanti e accettati anche dal Soggetto Attuatore a mezzo sottoscrizione (allegato E).

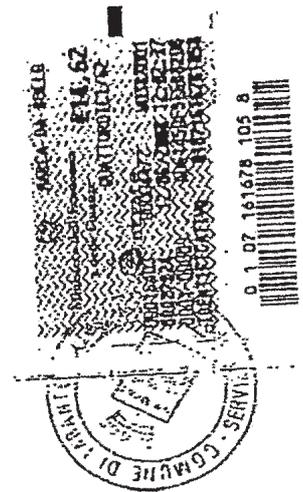
3) Titolo comprovante la disponibilità legale delle aree oggetto del presente atto (allegato F).

Tutto ciò premesso e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DEL PRESENTE ATTO INTEGRATIVO

La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree del Soggetto Attuatore quali risultano indicate nelle premesse, e nella planimetria generale depositata in atti.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle:



condizioni e modalità di utilizzazione indicate negli allegati di progetto.

A fronte degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, lo stesso è esonerato dalla corresponsione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n°380/2001, in sede di rilascio del permesso di costruire, del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria che verranno realizzate a totale carico del Soggetto Attuatore.

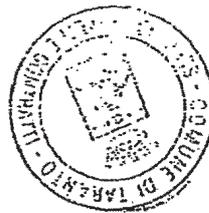
ART. 2 – NOMINA RAPPRESENTANTE

Per quanto attiene ai rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore nomina unico rappresentante il sig. Umberto ANDRISANO – con domicilio eletto in Taranto – via Umbria n. 165/b.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore proprietario dei terreni indicati in premessa, cederà alle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 13, al Comune tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio medesimo e si impegna, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione, nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime, come appresso indicato:

- a) Costruzione della rete stradale relativa al comprensorio;
- b) Costruzione degli impianti di acqua potabile e di innaffiamento;
- c) Costruzione di tutte le opere di fognatura, atte ad assicurare un corretto allontanamento delle acque, il tutto in conformità alle disposizioni dell'Ufficiale Sanitario competente e degli Uffici Tecnici Comunali;
- d) Costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;

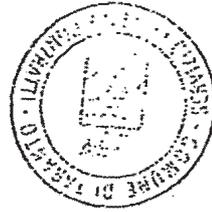


-) **Costruzione dell'impianto dell'illuminazione della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso pubblico;**
- f) Sistemazione degli spazi di verde pubblico indicati nella planimetria di progetto;
 - g) Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e relativi allacciamenti, così come meglio descritti nell'ultimo comma del successivo art. n. 4.
 - h) Cessione, senza corrispettivo, al Comune, o ad altro Ente o Azienda interessati, delle opere, impianti, manufatti, ecc. specificati nelle precedenti lettere a), b) c), d), e), f), g) e ricadenti sulle aree pubbliche;
 - i) Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, opere, impianti, manufatti, ecc. già specificati nelle precedenti lettere a), b) c), d), e), f), g), fino al termine di 1 anno a decorrere dal collaudo definitivo.

Per consentire il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria il Soggetto Attuatore cederà, alle condizioni riportate al comma 1, senza corrispettivo, al Comune le aree appresso indicate:

- j) Area per la realizzazione di Verde Pubblico Piazze e Percorsi Pedonali per mq. 23.380;
- k) Area per la realizzazione di Parcheggi Pubblici per mq. 11.960 (Residenze e Attrezzature turistiche).
- l) Area per la realizzazione di Parcheggi Pubblici per mq. 3.756 (Attività commerciali);
- m) Area per la realizzazione della viabilità interna per mq 11.919;
- n) Area per la realizzazione della strada di collegamento tra l'intervento e V.le Unità d'Italia per mq1.780;

Pertanto le aree individuate per le opere di urbanizzazione sviluppano una

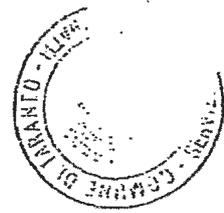


superficie complessiva di mq. 52.795.

Inoltre, a seguito della prescrizione regionale sarà creata a cura e spese del Soggetto attuatore un'area filtro di verde di rispetto, opportunamente plantumata con alberi di fogliame persistente ed a grande sviluppo, compresa tra l'area di intervento e Viale Unità d'Italia di mq. 25.380, nonché al fine di garantire adeguata viabilità di accesso all'area d'intervento la realizzazione a cura e spese dello stesso, di una strada di collegamento e connessione tra il Programma Integrato e Viale Unità d'Italia in prosecuzione della strada di piano 2 per mq. 1.776.

In adempimento (e in esplicazione) della prescrizione comunale, imposta con la lett. "b" della delibera di C.C. n. 67/2007, il soggetto attuatore si impegna anche al miglioramento del rondò esistente tra le vie Lago di Pergusa, Rinascimento e Strada Vicinale Rapiddi, secondo le prescrizioni che saranno rese dagli Uffici tecnici comunali, nonché all'allargamento della detta strada Vicinale Rapiddi, per il tratto prospiciente l'intervento, in modo che la sede stradale risulti delimitata fra la proprietà del consorzio di Bonifica e quella demaniale dello Stato; ove poi il Comune dovesse procedere all'acquisizione, anche in secondo tempo, della proprietà dell'area demaniale in questione, il Soggetto Attuatore resta sin d'ora impegnato ad indennizzare il costo d'esproprio ed eseguire a propria cura e spesa l'ulteriore allargamento della strada Vicinale Rapiddi, che dovesse essere richiesta dal Comune, sino ad una larghezza massima di m. 12, incluse eventuali banchine e marciapiede.

Sempre per prescrizione comunale (lett. "a" della prescrizione di cui alla delibera di C.C. n. 67/2007), preso atto della circostanza che la Provincia di Taranto prevede la realizzazione di un rondò di collegamento fra la viale del



Il **Soggeto Attuatore** è il **viale Unità d'Italia**, in adempimento dell'onere di migliorare la **viabilità della viale** del Rinascimento fino al cavalcavia di via Ancona, il **Soggeto Attuatore** si impegna al miglioramento della sede stradale, sino al **dato cavalcavia**, in prosecuzione dei lavori di competenza provinciale, **secondo** le prescrizioni dettate dalla Competente Direzione LL.PP. e Patrimonio con nota n. 19824 del 01.04.2008 riferite allo studio di fattibilità **della proposta** di sistemazione di V.le Unità d'Italia, Viale del Rinascimento e **relativo** rondò, Strada Vicinale Rapiddi, presentata dalla Soc. Umberto **Andrieano** in qualità di Soggeto Attuatore e quelle ulteriori che potranno **essere** rese dagli Uffici tecnici comunali in fase di redazione del progetto definitivo.

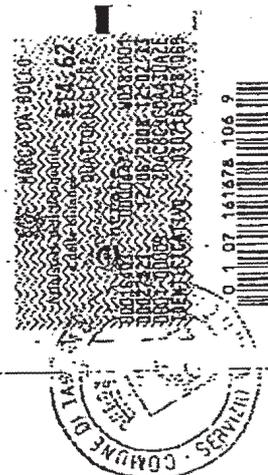
ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggeto Attuatore si impegna all'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione all'interno di tutto il comparto oggetto della presente convenzione secondo le prescrizioni dettate dalla Competente Direzione LL.PP. e Patrimonio con nota n. 19824 del 01.04.2008 e quelle ulteriori che potranno essere rese dagli Uffici tecnici comunali in fase di redazione dei **progetti definitivi** che saranno approvati dall'U.T.C. in esecuzione dei progetti generali delle opere di urbanizzazione inseriti nel progetto urbanistico richiamato in premessa e depositato in atti.

Il costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria risulta dai costi unitari applicati ad ogni categoria dei lavori:

a) VIABILITA':

Strade: mq	11.919	x	€ 44,00	=	€ 524.436,00
Marciapiedi mq	1.800	x	€ 32,00	=	€ 57.600,00



Collegamento Strada Vicinale Rapiddi:

175 x 11 = mq 3.025 x € 42,00 = € 127.050,00

Strada di collegamento intervento con V.le U.d'I.

ml 148 x 12 = mq 1.776 x € 44,00 = € 78.144,00

b) PUBBLICA ILLUMINAZIONE:

Strade/parc. n. 68 x € 2.250,00 = € 153.000,00

Piazza n. 30 x € 2.600,00 = € 78.000,00

c) RETI:

Fognatura ml 650 x € 105,00 = € 68.250,00

Idrica ml 1.040 x € 85,00 = € 88.400,00

Rete gas ml 600 x € 70,00 = € 42.000,00

Rete elett. m.t. ml 170 x € 50,00 = € 8.500,00

Rete elett. b.t. ml 600 x € 40,00 = € 24.000,00

Cabina elett. cad 6 x € 8.000,00 = € 48.000,00

Rete telefon. ml 1.180 x € 55,00 = € 64.900,00

d) SISTEMAZIONE URBANA:

Parch.Publ. mq 11.960 x € 44,00 = € 526.240,00

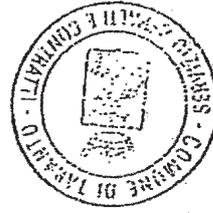
Verde Pubblico: mq 11.962 x € 28,00 = € 334.936,00

Piazza mq 11.418 x € 40,00 = € 456.720,00

SOMMANO: € 2.680.176,00

Tale importo è da ritenersi puramente indicativo e suscettibile di variazione all'atto della presentazione degli elaborati esecutivi di progetto e dei relativi computi metrici estimativi visti per congruità dall'U.T.C.

In tale occasione l'U.T.C. valuterà la sussistenza delle condizioni per l'attivazione delle procedure previste, all'art.32 comma 1 lett.g) e all'art.122



Art. 6 del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. n.163 del 11.04.2006 come modificato dal D.Lgs. n.113 del 31.07.2007.

Il Soggetto Attuatore resta obbligato a realizzare per intero tutte le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto indipendentemente dal reale costo delle medesime in quanto la quantificazione che precede, ancorché congrua alla data di formulazione dei progetti, serve a determinare in via provvisoria l'importo della fideiussione di cui al successivo art.19, che sarà determinato in via definitiva con l'approvazione dei progetti esecutivi.

Il Soggetto Attuatore resta altresì obbligato ad allacciare alle utenze cittadine, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione, realizzate all'interno del comparto, provvedendo eventualmente, alla realizzazione di tronchi di opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie a garantire al comparto idonei collegamenti viari e delle infrastrutture a rete.

Gli importi sopra riportati e indicati in via forfetaria, saranno calcolati analiticamente all'atto dell'esame dei progetti esecutivi e relativi computi metrici estimativi, che saranno verificati per congruità da parte dell'U.T.C..

ART. 5 – CONTRIBUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria è stabilito, per effetto della delib. C.S. n. 467 del 19.01.07 in € 11,74 per ogni mq. di S.C. di Edilizia Residenziale ed € 15,26 per ogni mq di S.C.L. do Edilizia Alberghiera e Commerciale.

• Edilizia Sovvenzionata	= S.C. mq 9.904 x 11,74 =	€ 106.763,56
• Edilizia Agevolata	= S.C. mq 4.768 x 11,74 =	€ 55.976,32
• Edilizia Convenzionata	= S.C. mq 14.734 x 11,74 =	€ 172.977,16
• Edilizia Alberghiera	= S.C. mq 6.408 x 15,26 =	€ 97.786,08



Edilizia Commerciale Piastra= S.C.L. mq 1.715 x 15,26 = € 26.170,90

Edilizia Commerciale Edifici= S.C.L. mq 1.075 x 15,26 = € 16.404,50

L'importo complessivo relativo al comparto assomma a € 476.078,52

È prevista a totale carico del Soggetto Attuatore (senza scomputo degli oneri) a seguito di prescrizione regionale, l'esecuzione di verde alberato per gli importi a fianco riportati e determinati forfetariamente, come da nota prot. n. 10.824 del 01.04.2008 della Direzione LL.PP. e Patrimonio, nella misura di:

Protezione a verde area agricola tra l'Intervento e Via Unità d'Italia (piante arboree tipo Pioppo Canadese o simili, alt. 350/400 cm fusto da 10-12 cm indice di piantumazione 150 N/ha, oltre sistemazione area a verde):

$$\text{mq } 25.380 \quad \times \quad \text{€ } 30,00 = \quad \text{€ } 774.000,00$$

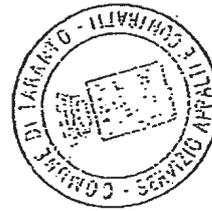
(tale importo, desunto in via forfetaria dalla relazione della Direzione LL.PP. è da ritenersi puramente indicativo)

Con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 20.12.2007 sono state prescritte al soggetto Attuatore l'esecuzione, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Miglioramento della viabilità del V.le Unità d'Italia nel tratto compreso tra Viale del Rinascimento e l'incrocio con Via Ancona;
- Miglioramento della viabilità di Viale del Rinascimento e del rondò relativo all'incrocio di Viale del Rinascimento con Strada Vicinale Rapiddi e Via Scoglio del Tonno.

I costi per l'esecuzione delle suddette opere vengono così sommariamente stimate:

- Miglioramento viabilità del V.le Unità d'Italia: € 529.600,00
- Miglioramento viabilità Viale del Rinascimento e rondò: € 140.400,00



Sommano

€ 670.000,00

Gli importi sopra determinati sono da ritenersi indicativi e suscettibili di **variazione** all'atto della presentazione degli elaborati esecutivi di progetto e dei **relativi** computi metrici visti per congruità dall'U.T.C..

Gli oneri contributivi saranno rideterminati all'atto dell'esame dei progetti **esecutivi** da parte dell'U.T.C., secondo i coefficienti vigenti.

In tale occasione l'U.T.C. valuterà la sussistenza delle condizioni per **l'attivazione** delle procedure previste all'art.32 comma 1 lett.g) e all'art.122 **comma 8** del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. n.163 del **12.04.2006** come modificato dal D.Lgs. n.113 del 31.07.2007.

Qualora gli importi delle opere di urbanizzazione prescritte dal Consiglio Comunale con delibera n.67/2007 al Soggetto Attuatore dovessero confermarsi maggiori degli oneri relativi al contributo determinato come per legge, i maggiori costi resteranno a totale carico del Soggetto Attuatore stesso.

ART. 6 – DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

La superficie del comparto in oggetto, secondo il progetto urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 67 del 20.12.2007 si **articola** nelle seguenti zone.

- a. zone destinate all'edificazione residenziale della superficie di complessivi mq. 25.273 per mc. 102.257;
- b. zone destinate a attività turistiche, mq. 5.829 per mc. 25.000;
- c. zone destinate ad attività commerciali per mc 11.000;
- d. zone destinate a sedi viarie, per mq. 11.919;
- e. zone destinate a parcheggi pubblici per mq. $11.960+3.756=15.716$;
- f. piazze e percorsi pedonali mq. 11.418;

verde.

mq. 11.962;



VOLUMETRIE

LOTTE	TIPOLOGIA	SUP.	VOLUME	I.f.f.	ABIT.
Lotto 1	Edilizia Convenzionata	4860	22645	4,66	226
Lotto 2	Edilizia Convenzionata	4148	22645	5,46	226
Lotto 3	Edilizia Convenzionata	5065	5627	4,34	57
Lotto 3	Edilizia Agevolata		16378		164
Lotto 4	Edilizia Sovvenzionata	11200	34962	3,12	350
Lotto 5	Edilizia Attività Turistiche	5829	25000	4,29	//
Lotto 6	Edilizia Commerciale	5902	7200	1,22	//
Lotti 1 - 2 - 3	Edilizia Commerciale	//	3800	0,00	//
		37004	138257	3,74	1023

STRADE DI PIANO

DESTINAZIONE	SUP. mq
Strada di Piano 1	4152
Strada di Piano 2	4458
Strada di Piano 3	3002
Allargamenti stradali	307
Totale	11919

STANDARD DI PROGETTO (Residenziale)



DESTINAZIONE	SUP. mq	DESTINAZIONE	SUP. mq
Parcheggio 1	5460	Verde 1	1932
Parcheggio 2	3600	Verde 2	5097
Parcheggio 3	2900	Verde 3	445
	0	Piazza Grande	11418
		Verde 4	3208
	0	Verde 5	685
		Verde 6	595
	11960		23380

Pari a = mq 35.340 / 1023 abitanti = 34,54 mq x abitante

Standard Richiesto per Parcheggio Edilizia Commerciale Tipo "M2"(Lotto 6):

Sup. Coperta 1.800 mq x 0,80 = mq 1.440

Sup. Vendita 1.200 mq x 1,5 = mq 1.800

Totale mq 3.240

Sup. di Progetto 3.756 > 3240

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E PARAMETRICHE

- SUPERFICIE DEL COMPARTO: mq 84.263
- EDILIZIA CONVENZIONATA:
 - Superficie complessiva mq 14.733,60
 - Volume complessivo mc 50.917,00
 - n. 150 alloggi con superficie utile pari a mq 45/55/95
- EDILIZIA SOWVENZIONATA:
 - Superficie complessiva mq 10.023
 - Volume complessivo mc. 34.962,00

n. 100 alloggi con superficie utile pari a mq 45/80/84/90/95

EDILIZIA AGEVOLATA:

Superficie complessiva mq 4.767,50

Volume complessivo mc 16.378,00

n. 50 alloggi con superficie utile pari a mq 45/55/95

EDILIZIA COMMERCIALE:

Superficie lorda mq 2.957,50

Volume complessivo mc 11.000,00

EDILIZIA TURISTICA:

Superficie lorda mq 4.690

Volume complessivo mc 25.000,00

SVILUPPO VOLUMI:

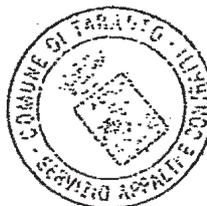
EDILIZIA RESIDENZIALE

(Convenzionata – Sovvenzionata – Agevolata) mc 102.257,00

EDILIZIA NON RESIDENZIALE

(Commerciale – turistica) mc 36.000,00

TOTALE mc 138.257,00



ART. 7 - ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt.3, 4 e 5 secondo i progetti redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia, che dovranno aver ottenuto tutte le approvazioni degli uffici competenti e i permessi a costruire, nei casi previsti, che saranno rilasciati ai sensi dell'art.17 del D.P.R. n.380/2001.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza tecnica degli Uffici

Comunali e degli altri Enti interessati, i cui funzionari avranno libero accesso ai cantieri.

La data dell'inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti interessati a mezzo raccomandata, con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le opere anzidette andranno comunque soggette a collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo da eseguirsi a cura di una o più commissioni di collaudo formato da collaudatori di fiducia del Comune e dal medesimo nominate, a spese del Soggetto Attuatore, in aderenza alla Convenzione stipulata col Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative in data 21.12.2005, approvata con Decreto Ministeriale Prot. n.C1/762 del 17.03.2006.

ART. 8 – RETE STRADALE

Le strade di cui al paragrafo 1) lettera a) dell'art.3 nonché quelle di cui al penultimo comma dell'art. n.4, dovranno essere costruite secondo i progetti di cui al precedente articolo e secondo le norme tecniche di esecuzione ed in modo da garantire agibilità e sicurezza di traffico, rapido deflusso delle acque piovane, prevedendo idoneo sistema fognario di smaltimento delle acque piovane.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale sarà soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate da servitù di pubblico transito.

La cessione della rete stradale è regolata dalle disposizioni contenute nel successivo art.16.

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del Soggetto



A large, stylized handwritten signature in black ink, located on the right side of the page, overlapping the stamp area.

Attuatore fino al termine di un anno a decorrere dal collaudo definitivo delle opere.

ART. 9. - IMPIANTI DI ACQUA POTABILE E DI ANNAFFIAMENTO

Impianti per l'acqua potabile e di annaffiamento.

Il Soggetto Attuatore provvederà a proprie spese sulla base di progetto esecutivo redatto a propria cura, alla realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile occorrente ai bisogni della popolazione ed al collegamento della rete stessa con gli impianti primari, come meglio specificati al precedente articolo n. 4, nonché alla realizzazione della rete di annaffiamento del verde pubblico.

Il preventivo di cui sopra deve, ad ogni caso, riportare la preventiva approvazione dell'Ufficio Sanitario e degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per le progettazioni suddette sono a carico del Soggetto Attuatore.

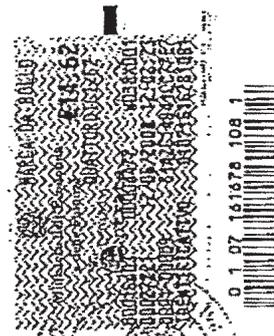
L'esecuzione dei lavori sarà effettuata dal Soggetto Attuatore a proprio totale carico e sotto il controllo tecnico degli Uffici Tecnici Comunali competenti, e quindi collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura degli Uffici anzidetti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (A.Q.P.) o, qualora questo lo consenta, dal Soggetto comparente sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi, con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato per quanto di competenza.

ART. 10 - RETI FOGNANTI

Per quanto riguarda gli impianti di cui lettera c) dell'art.3, nonché quelli di cui al



penultimo comma dell'art.4, il Soggetto Attuatore assume i seguenti impegni:

Provvederà a propria cura e spese alla realizzazione della rete di fognatura a servizio dell'intero comparto, non solo con riferimento ai lotti edilizi, ma anche delle opere pubbliche realizzate e che nel tempo l'Amministrazione potrà insediare.

La realizzazione dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo redatto a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Tale progetto deve in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (A.Q.P.) o, qualora questo lo consenta, dal Soggetto Attuatore sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

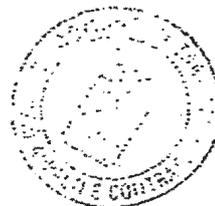
La realizzazione delle reti di fognatura potranno anche realizzarsi attraverso stralci funzionali del progetto generale approvato.

Si potrà procedere al rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai lotti funzionali di edilizia residenziale contemporaneamente al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Non si potrà procedere al rilascio delle agibilità relative ai Permessi di Costruire, se non dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione previste.

ART. 11 – IMPIANTI DI ENERGIA ELETTRICA

Per quanto riguarda i servizi elettrici di cui alla lettera d) ed e) dell'art.3, nonché quelli di cui al penultimo comma dell'art.4, il Soggetto Attuatore assume i



seguenti impegni:

A) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Il Soggetto Attuatore provvederà a propria cura e spese, sulla base di progetto esecutivo alla realizzazione degli impianti necessari alla distribuzione di energia elettrica. La progettazione degli impianti deve avvenire di norma con canalizzazioni sotterranee e deve comprendere la realizzazione di tutte le opere necessarie, comprese le cabine di trasformazione.

I progetti debbono, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese suddette sono a completo carico del Soggetto Attuatore.

La esecuzione dei lavori sarà effettuata tramite l'Ente distributore interessato (ENEL), o qualora questo lo consenta, dal Soggetto Attuatore sotto il controllo tecnico del medesimo e quindi con collaudi in corso d'opera e collaudo definitivo da eseguirsi a cura dello stesso.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo all'Ente distributore interessato.

B) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Il Soggetto Attuatore provvederà a proprie spese, sulla base di progetto esecutivo, alla realizzazione degli impianti necessari alla illuminazione della rete viaria e delle aree destinate a verde pubblico. Tale progetto deve, in ogni caso, riportare la preventiva approvazione degli Uffici Comunali competenti.

Le spese per tutte le progettazioni suddette sono a completo carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a porre in funzione gli impianti appena possibile, anche prima della loro cessione.



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'D' or a similar symbol, written in black ink.

A handwritten signature or mark, consisting of several vertical and diagonal strokes, possibly representing a name or initials, written in black ink.

Tutte le opere eseguite verranno cedute senza corrispettivo al Comune.

ART. 12 – VERDE PUBBLICO

Per quanto riguarda le opere di cui alla lettera f) dell'art.3 il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese alla sistemazione degli spazi di verde pubblico, quando indicati nelle planimetria di progetto e secondo i progetti esecutivi da approvare da parte dei competenti Uffici comunali.

ART. 13 – CESSIONE DELLE AREE

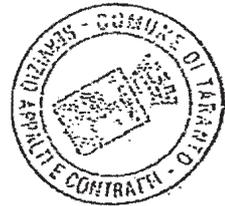
Con il presente atto il Soggetto Attuatore si impegna a cedere, alle condizioni di cui al comma 2, al Comune le seguenti aree che il cedente garantisce libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dalla planimetria catastale depositata in atti, come di seguito indicato:

- 1) Area di mq. 11.919 relativa alla rete stradale:
- 2) Area di mq. 15.716 per parcheggi pubblici:
- 3) Area di mq. 11.962 per verde pubblico
- 4) Area di mq. 11.418 per piazze e percorsi pedonali:
- 5) Area di mq. 1.780 circa per strada di collegamento tra l'intervento e V.le

Unità d'Italia.

Tutte le aree e le relative opere di urbanizzazione di cui ai precedenti nn. 1-2-3-4-5 ed. indicate nella planimetria depositata in atti, saranno cedute e trasferite al patrimonio comunale, previo frazionamento da eseguire a cura e spese del Soggetto Attuatore.

In sede di consegna delle opere realizzate su dette aree, in attuazione della presente convenzione, potranno assumersi modeste differenze quantitative, rispetto alle indicazioni riportate nel presente articolo, delle aree oggetto di



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'D' or a similar symbol, written in black ink.

A handwritten signature or mark, consisting of several intersecting lines, possibly representing a stylized 'X' or a similar symbol, written in black ink.

A handwritten signature or mark, consisting of several intersecting lines, possibly representing a stylized 'M' or a similar symbol, written in black ink.

cessione, purché le opere risultino conformi ai progetti approvati.

ART. 14 -TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare i termini appresso indicati;

a) rete stradale:

inizio dei lavori entro 30 giorni dal rilascio del relativo permesso a costruire che verrà richiesto entro il termine di 6 mesi dalla data di esecutività della presente convenzione;

termine massimo di ultimazione dei lavori n. 3 anni dall'inizio degli stessi.

b) reti fognanti:

inizio dei lavori entro 6 mesi dal rilascio del relativo permesso a costruire che verrà richiesto entro il termine di 6 mesi dalla data di esecutività della presente convenzione;

termine massimo di ultimazione dei lavori n. 2,5 anni dall'inizio degli stessi.

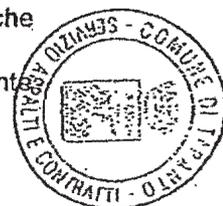
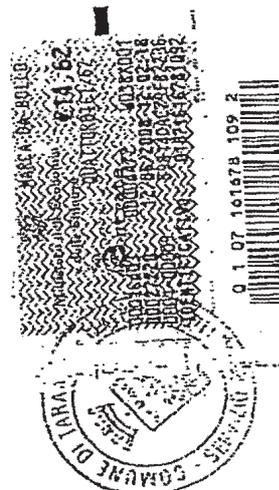
c) impianti distribuzione energia elettrica, distribuzione gas, impianti acqua potabile:

inizio dei lavori entro 6 mesi dal rilascio del relativo permesso a costruire che verrà richiesto entro il termine di 6 mesi dalla data di esecutività della presente convenzione;

termine massimo di ultimazione dei lavori n. 2,5 anni dall'inizio degli stessi.

d) impianti di illuminazione delle aree pubbliche:

inizio dei lavori entro 6 mesi dal rilascio del relativo permesso a costruire che verrà richiesto entro il termine di 6 mesi dalla data di esecutività della presente convenzione;



termine massimo di ultimazione dei lavori n. 2,5 anni dall'inizio degli stessi.

e) opere di urbanizzazione secondaria:

inizio dei lavori entro 12 mesi dal rilascio del relativo permesso a costruire che verrà richiesto entro il termine di 6 mesi dalla data di esecutività della presente convenzione;

termine massimo di ultimazione dei lavori n. 2 anni e 7 mesi dall'inizio degli stessi.

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con "nulla osta" rilasciati dai competenti Uffici Comunali.

ART. 15 – TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'EDIFICAZIONE

L'edificazione verrà consentita secondo i termini fissati dal sotto indicato programma:

- a) per l'Edilizia Sovvenzionata il permesso di costruire sarà ritirato entro 6 mesi dalla firma della convenzione; ulteriori 6 mesi saranno necessari per la redazione del progetto esecutivo e l'appalto delle opere; i lavori saranno ultimati entro i successivi 18 mesi;
- b) per l'Edilizia Agevolata e Convenzionata, il permesso di costruire sarà ritirato entro sei mesi dalla firma della presente convenzione e i lavori saranno ultimati entro i successivi 18 mesi;
- c) per l'Edilizia Turistica e Commerciale (piastra), il permesso di costruire sarà ritirato entro 21 mesi dalla firma della presente convenzione e i lavori saranno ultimati entro i successivi 18 mesi

ART. 16 – CESSIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere ed impianti realizzati su aree da cedere al Comune (vedi al precedente art.13) si intendono acquisiti al Comune ai sensi e per gli effetti



dell'art. 934 e segg. Cod. Civ. senza alcun onere per il Comune.

Tali opere ed impianti, rimarranno nella disponibilità del Soggetto Attuatore sino all'emissione ed approvazione comunale del certificato di collaudo definitivo delle opere. Il collaudo definitivo dovrà essere iniziato entro e non oltre 3 mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'inizio. In ogni caso il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune per le opere ed i manufatti suindicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669, Cod. Civ.

Le opere ed i manufatti di cui al presente articolo saranno consegnate al Comune con formale verbale di consegna, entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del periodo di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 lettera i) e saranno immessi nel demanio e nel patrimonio indisponibile del Comune.

ART. 17 – PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE E DI EDIFICAZIONE

Il Comune potrà, con delibera motivata dalla Giunta Municipale, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 14 qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del Soggetto Attuatore e suoi eventi causa.

Il provvedimento deliberativo di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art.15 del D.P.R. N.380/2001.

ART. 18 – COMUNICAZIONI DI CESSIONE ALLOGGI

Il Comune, potrà assegnare gli alloggi di edilizia sovvenzionata, nel caso di mancata assegnazione degli stessi da parte del Prefetto, con le modalità di cui



all'art. 5 della L. 8.2. 2001 n. 21, a fronte dei canoni di locazione calcolati con le modalità del D.M. 215 del 10.5.2002; a seguito delle dovute comunicazioni e procedure poste in essere dall'Istituto Autonomo Case Popolari e, se del caso, dalla Prefettura.

ART. 19 - DIVIETO TRASFERIMENTO ONERI PROGRAMMA INTEGRATO

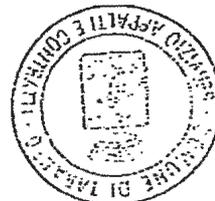
È fatto espresso divieto al Soggetto Attuatore di trasferire ad altro Soggetto gli oneri relativi alla realizzazione del programma, nonché la possibilità di alienare le aree oggetto del Programma stesso prima della loro edificazione.

ART. 20 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, si obbliga a presentare le polizze fidejussorie all'atto del ritiro dei singoli permessi a costruire, ai sensi di legge, rilasciate da primarie compagnie, per l'importo corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione a suo carico. Ad opere ultimate, il 25% (venticinque per cento) della garanzia come sopra presentata sarà mantenuto quale malleveria per gli oneri attinenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi nei modi e tempi stabiliti nei precedenti articoli.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Taranto, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda le idoneità della fideiussione.

Le fideiussioni saranno, previo consenso espresso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

urbanizzazione primaria e secondaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali dell'ISTAT.

Il Soggetto Attuatore, inoltre si obbliga:

- a) ad integrare il valore della fideiussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- b) a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto ed in parte, a seguito di inadempienze.

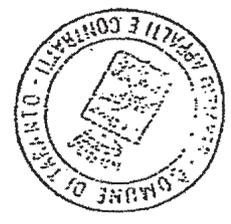
Si dà atto che nel contratto fidejussorio sarà inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

Si dà altresì atto che il fideiussore rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 c.c., volendo ed intendendo che il fideiussore entro tre mesi dalla scadenza del periodo di manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 3 dovrà conseguire espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

N.B.: Le dette fideiussioni potranno essere costituite da cauzioni di uguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante; fermi restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

ART. 21 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione della presente convenzione saranno deferite, davanti al



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

ART. 22 - INADEMPIENZE E SANZIONI

In caso di inadempienza da parte dei comparenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune previa messa in mora, potrà sospendere la esecuzione dei lavori ed il rilascio delle ulteriori concessioni edilizie nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché procedere di ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 15.

Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e/o del rilascio delle concessioni edilizie.

Salva l'ipotesi di applicazione del comma sei dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, il Comune potrà dichiarare, in danno dei comparenti, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art. 15 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista dall'art. 17;
- b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art. 15, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui al precedente art. 20;
- d) mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro, inerenti alla presente convenzione o ad esse conseguenti, nonché quelli



Handwritten signatures and initials in black ink, located on the right side of the page. There are several distinct marks, including what looks like a large 'd' or 'e' and some other scribbles.

relativi ad altri atti da stipulare con il Comune a norma della presente convenzione;

o) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai componenti per effetto della convenzione determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art.3, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Qualora si tratti di inadempienze riferibili ad un singolo lotto, il Comune adotterà i provvedimenti di cui al primo comma, limitatamente a questa inadempienza.

Contro l'accertamento effettuato dal Comune, il concessionario può richiedere che si pronunci il Giudice competente a norma delle disposizioni del Cod. Proc. Civ.

ART. 23 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione scadrà al termine di dieci anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte del comprensorio nella quale non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore anche nella ipotesi di applicazione del sesto comma dell'art.13 della Legge 10/77, le previsioni del progetto



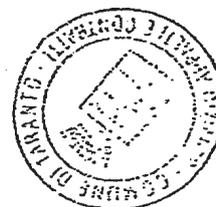
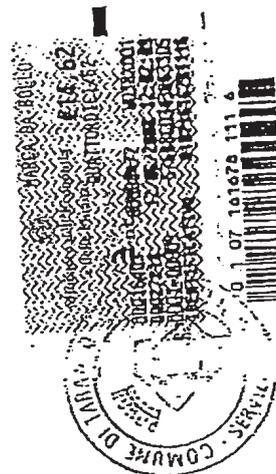
A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing stroke.

A handwritten signature in black ink, appearing as a series of connected, somewhat vertical strokes.

A handwritten signature in black ink, consisting of several sharp, downward-pointing strokes.

Le parti oltre ai documenti allegati come Innanzi dalla Lettera "A" alla Lettera "F", convengono inoltre di non allegare al presente atto le seguenti Tavole di Progetto:

- 1) Relazione
- 2) Inquadramento territoriale 1/10.000
- 3) Verifica Ambiti Territoriali PUTT-P 1/50.000
- 4) Estratto P.R.G. - Planimetria Generale in scala P.R.G. - Planimetria Catastale
- 5) Stato di Fatto Aerofotogrammetrico 1/1000
- 6) Planimetria Generale 1/1000
- 7) Planovolumetrico 1/1000
- 8) Lotto 1 - Edilizia Convenzionata - Tipologie Edilizie - Piante e Prospetti 1/100
- 9) Lotto 2 - Edilizia Convenzionata - Tipologie Edilizie - Piante e Prospetti 1/100
- 10) Lotto 3 - Edilizia Convenzionata e Agevolata - Tip. Edilizie - Piante/Pros 1/100
- 11) Lotto 4 - Edilizia Sovvenzionata - Piante 1/100
- 12) Lotto 4 - Edilizia Sovvenzionata - Tipologie Edilizie 1/100
- 13) Lotto 5 - Turistico Ricettiva - Tipologie Edilizie - Piante e Prospetti 1/100
- 14) Lotto 6 - Piastra Commerciale - Tipologie Edilizie - Piante e Prospetti 1/100
- 15) Planimetria Quotata e Viabilità 1/1000
- 16) Planimetria Rete Idrica e Rete Fognante 1/1000
- 17) Planimetria Rete Pubblica Illuminazione 1/1000
- 18) Particolari Costruttivi e Arredo Urbano Varie



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

19) Documentazione Fotografica

20) Relazione Geologica

Tutti gli elaborati sopra elencati vengono sottoscritti dai componenti e da me Segretario Generale e costituiscono elementi integranti del presente atto nonché materialmente non allegati ma depositati in atti.

Richiesto io Segretario Generale ho redatto il presente atto che ho per intero letto ai componenti i quali, da me interpellati, lo approvano e lo sottoscrivono con me Segretario Generale.

Il contiene in 38 fogli dattiloscritti con nastro indelebile da persona di mia fiducia, di cui si sono occupate le prime 37 pagine per intero e righe 11 della presente, eccettuate le firme.

Firmato:

Il Dirigente del Comune di Taranto:

Arch. La Gioia Vincenzo

Il Presidente del Consorzio Jonico Salentino:

Sig. Andrisano Umberto

Il Segretario Generale del Comune di Taranto:

Dott.ssa Franchitto Anna Maria



COMUNE DI TARANTO

DIREZIONE SERVIZI AMMINISTRATIVI E ECONOMICI
SERVIZIO APPALTI E CONTRATTI

AUTENTICA

Al sensi dell'art. 19 del D.P.R. 28.12.2000
n° 445 si attesta che la copia è conforme
all'originale depositato agli atti d'Ufficio.

Taranto, il 19/06/18



IL FUNZIONARIO INCARICATO

[Handwritten signature]

ALLEGATO 6



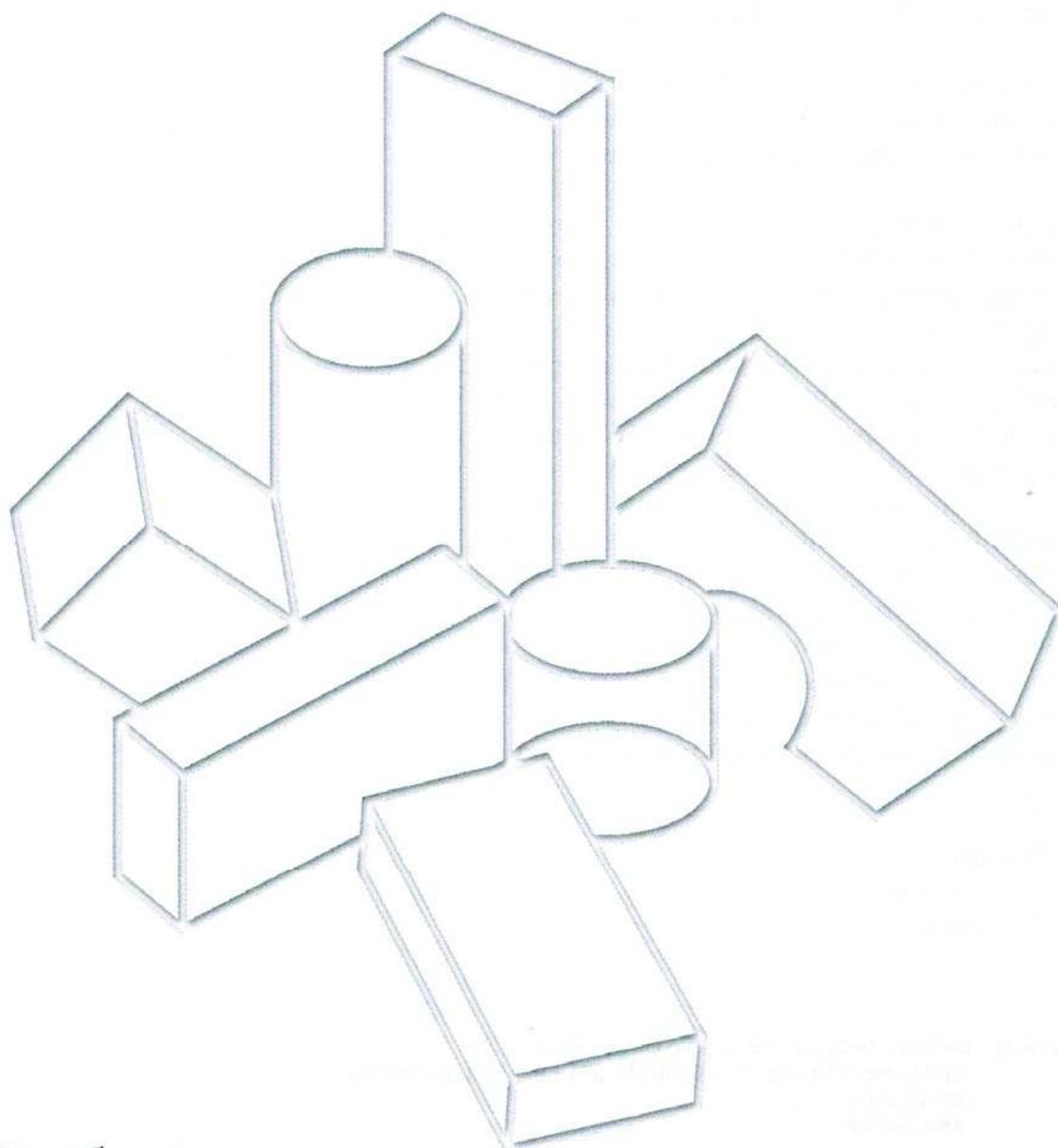
1563

Collegio degli
Ingegneri
e Architetti
di Milano

PREZZI

TIPOLOGIE EDILIZIE

2014



Tutti i fabbricati delle diverse tipologie edilizie sono stati progettati e realizzati tenendo conto dei seguenti dati di base:

- 1) Zona climatica: Lombardia.
- 2) Località con altitudine inferiore ai 300 m sul livello del mare.
- 3) Terreno pianeggiante.
- 4) Assenza di manufatti e/o trovanti nel terreno.
- 5) Carico ammissibile sul terreno: $\approx 1 \text{ kg/cm}^2$ (terreni che non richiedono particolari opere di fondazione).
- 6) Precipitazioni atmosferiche massime 90 mm/h.
- 7) Falda acquifera inferiore al piano di posa dei plinti.
- 8) Normale accessibilità al cantiere.
- 9) Disperdimenti energetici secondo le leggi n. 10/91 per le costruzioni civili e n. 308 per le costruzioni industriali. Ove non evidenziate, le assistenze sono da ritenersi comprese negli importi esposti e relativi agli impianti.
Le tipologie rispondenti al DLgs 192/05 o alle conseguenti normative regionali in materia di disperdimenti energetici sono espressamente evidenziate.
- 10) Per quanto riguarda il capitolo E (Edilizia industriale), i prezzi riportati per le Tipologie E1, E2, E3, E4, E5, E6 sono riferiti a quanto esposto direttamente dal prefabbricatore.
- 11) I prezzi e costi riportati nella pubblicazione sono aggiornati al 2011.

Nel caso che alcuni dati differiscano da quanto sopra indicato, i valori di riferimento verranno richiamati nelle singole tipologie.

1) Gli importi indicati rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese.

Sono esclusi solamente i seguenti costi:

- a) terreno;
- b) oneri professionali;
- c) oneri di urbanizzazione;
- d) oneri di allacciamento.

2) Le quantità esposte sono state ricavate da computi metrici eseguiti a consuntivo.

3) I tempi indicati non tengono conto di scioperi e di andamenti stagionali anormali.

4) Sono escluse le sistemazioni esterne ai fabbricati.

5) S.l.p. = superficie lorda, compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, portici, balconi, etc.

6) $V = \text{volume} = \text{S.l.p.} \times \text{altezza media virtuale}$.

7) I costi parametrici sono stati arrotondati all'Euro.

8) I costi indicati possono variare sia per condizioni differenti dei dati di base, sia per i particolari vincoli ambientali.

Nel caso che alcuni dati differiscano da quanto sopra indicato, i valori di riferimento verranno richiamati nelle singole tipologie.

Nelle indicazioni riportate in calce ai «Criteri di stesura dei computi metrici» si è sempre specificato come gli importi che figurano nelle varie schede rappresentino unicamente, i costi di costruzione, costi, questi, comprensivi anche delle spese generali e degli utili delle imprese. Ciò rilevato è a tutti noto come per ogni intervento trasformativo il promotore immobiliare debba provvedere altre voci di spesa che incidono, sensibilmente, sul costo totale dell'intervento medesimo.

Formalmente quanto sopra specificato può così scriversi:

$$K_t = A + K_c + S + AI + Op + OuI + OuII + C + Os + Int + F + IVA$$

dove:

- K_t** rappresenta il costo totale dell'intervento;
- A** Rappresenta il costo di acquisto dell'area da trasformare;
- K_c** rappresenta il costo tecnico di costruzione (i cui importi, come detto, sono quelli figuranti nelle diverse schede);
- S** rappresenta il costo relativo alla idoneizzazione dell'area esterna;
- AI** rappresenta il costo degli allacciamenti (fognature, acqua, elettrico, gas, telefono, ecc.);
- Op** rappresenta gli onorari professionali (ingegneri e/o architetti, e/o geometri, e/o geologi, e/o legale, e/o notaio, e/o commercialista, ecc.);
- OuI** rappresenta gli oneri di urbanizzazione primaria;
- OuII** rappresenta gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- C** rappresenta il contributo afferente il costo di costruzione;
- Os** rappresenta gli oneri per smaltimento rifiuti (industria e artigianato);
- Int** rappresenta gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo;
- F** rappresenta il costo delle fidejussioni;
- IVA** rappresenta l'imposta sul valore aggiunto (se non deducibile) su tutte le voci gravate da tale imposta e relativa ai costi di acquisto dell'area, tecnici di costruzione di idoneizzazione area esterna, ai costi di allacciamento; agli onorari professionali, ecc.

Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano

Prezzi Tipologie Edilizie 2014

INDICE

Licenza d'uso

PARTE PRIMA - Prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie

A. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO

- A.1. Edificio a torre
- A.2. Edificio unifamiliare
- A.3. Edificio residenziale multipiano
- A.4. Villa tipo «A»
- A.5. Villa singola di pregio
- A.6. Villa singola di pregio
- A.7. Edificio residenziale pluripiano
- A.8. Recupero ad uso abitativo di sottotetto di stabile situato in area centrale
- A.9. Edificio di civile abitazione con parcheggi interrati
- A.10. Complesso residenziale di pregio con parcheggi interrati
- A.11. Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato

B. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO

- B.1. Edificio di civile abitazione
- B.2. Edificio di civile abitazione industrializzato
- B.3. Ville a schiera industrializzate
- B.4. Edificio residenziale pluripiano
- B.5. Edificio in edilizia convenzionata
- B.6. Risanamento conservativo
- B.7. Edificio residenziale pluripiano con parcheggi interrati
- B.8. Edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato e negozi in edilizia convenzionata



C. EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MONUMENTALE

- C.1. Ristrutturazione villa patrizia

D. EDILIZIA TERZIARIA

- D.1. Fabbricato uffici a pianta quadrata (ampliamento)
- D.2. Fabbricato uffici a blocchi
- D.3. Fabbricato uffici - Isolato a pianta rettangolare
- D.4. Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico - «Tipo A»
- D.5. Centro commerciale
- D.6. Fabbricato uffici di tipo «intelligente»
- D.7. Ristrutturazione fabbricato uffici in zona centro
- D.8. Complesso alberghiero
- D.9. Ristrutturazione albergo 48 camere
- D.10. Ristrutturazione fabbricato uffici nel centro storico - «Tipo B»
- D.11. Ristrutturazione ad uso agenzia bancaria
- D.12. Ristrutturazione fabbricato uffici
- D.13. Edificio multisala cinematografica
- D.14. Ristrutturazione fabbricato uffici
- D.15. Ristrutturazione di 3 edifici industriali ad uso uffici/laboratorio
- D.16. Fabbricato uffici a pianta rettangolare
- D.17. Ristrutturazione fabbricato uffici a torre
- D.18. Fabbricato uffici a blocchi
- D.19. Fabbricato uffici con piani interrati ad uso parcheggio
- D.20. Edificio ad uso uffici in classe energetica A con parcheggio interrato
- D.21. Ristrutturazione e bonifica di edifici esistenti
- D.22. Fabbricato per uffici direzionali con spazi espositivi e parcheggio interrato
- D.23. Complesso alberghiero a 4 stelle
- D.24. Riqualficazione di edifici ad uso uffici e realizzazione di laboratori-loft
- D.25. Ristrutturazione fabbricato uffici pluripiano con parcheggio interrato



D.26. Nuovo edificio per concessionaria auto

E. EDILIZIA INDUSTRIALE

- E.1. Capannone classe 500 - Copertura piana
- E.2. Capannone classe 500 - Copertura doppia pendenza
- E.3. Capannone classe 1600 - Copertura piana
- E.4. Capannone classe 1600 - Copertura doppia pendenza
- E.5. Capannone classe 5000 - Copertura piana
- E.6. Capannone classe 5000 - Copertura doppia pendenza
- E.7. Complesso industriale completo - «Tipo A»
- E.8. Complesso industriale completo - «Tipo B»
- E.9. Edificio industriale su più livelli
- E.10. Complesso industriale (comprendente capannoni, uffici, sistemazioni esterne, impianto fotovoltaico, impianto geotermico)

F. EDILIZIA PUBBLICA

- F.1. Scuola media
- F.2. Scuola media superiore per 750 posti alunno
- F.3. Refettorio scolastico
- F.4. Edificio universitario 30 aule di 150 posti

G. EDILIZIA DI CULTO

- G.1. Chiesa Parrocchiale «Tipo A»
- G.2. Chiesa di quartiere
- G.3. Chiesa Parrocchiale «Tipo B»
- G.4. Chiesa parrocchiale

H. PARCHEGGI

- H.1. Parcheggio interrato 384 posti auto
- H.2. Parcheggio multipiano 1300 posti auto
- H.3. Parcheggio a raso
- H.4. Parcheggio interrato 9 posti auto
- H.5. Parcheggio automatico 232 posti auto



- H.6. Parcheggio fuori terra 600 posti auto
- H.7. Autorimesse interrata 144 posti auto
- H.8. Parcheggio automatico 72 posti auto
- H.9. Parcheggio automatico 72 posti auto in area ristretta
- H.10. Parcheggio interrato multipiano 555 box privati
- H.11. Confronto di autorimesse interrata realizzate in presenza di acqua o non
- H.12. Parcheggio interrato multipiano 295 posti auto con giardino soprastante
- H.13. Parcheggio 1 piano interrato (144 box singoli più 14 doppi)
- H.14. Parcheggio interrato pluripiano – solo struttura

I. OPERE ESTERNE

- I.1. Giardino pubblico - «Tipo A»
- I.2. Giardino pubblico - «Tipo B»
- I.3. Giardino condominiale
- I.4. Strada pubblica
- I.5. Fresatura di un tratto di strada urbana
- I.6. Fresatura di un tratto di strada extraurbana
- I.7. Fresatura di un cortile
- I.8. Rete fognatura di uno stabilimento industriale
- I.9. Stazione di servizio
- I.10. Urbanizzazione complesso edilizio residenziale
- I.11. Urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari
- I.12. Fresatura di area di servizio autostradale
- I.13. Arredo urbano di piazza sopra autorimesse interrata
- I.14. Spazio pubblico di intrattenimento
- I.15. Campo da golf 18 + 3 buche
- I.16. Pavimentazione di un tratto di strada extra-urbana con manto stradale fonoassorbente
- I.17. Scavi, diaframmi, jet grouting, impermeabilizzazione

L. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- L.1. Facciate e copertura edificio abitazioni, uffici



- L.2. Facciate e tetto edificio abitazioni e negozi
- L.3. Facciate, copertura, spazi ed impianti comuni edificio abitazioni e uffici
- L.4. Manutenzione facciata di edificio monumentale
- L.5. Manutenzione facciata di edificio residenziale
- L.6. Manutenzione facciata di edificio monumentale.
- L.7. Manutenzione facciata e copertura di edificio d'epoca
- L.8. Manutenzione facciata di edificio monumentale
- L.9. Edificio residenziale (anno di costruzione 1970)
- L.10. Complesso immobiliare costituito da tre edifici realizzati alla fine degli anni '60
- L.11. Edificio a torre con destinazione residenziale e terziario

M. OPERE DI BONIFICA

- M.1. Scavi di bonifica

PARTE SECONDA - Spese di gestione

A. IMMOBILI A CONDUZIONE DIRETTA

- A.1. Fabbricato uffici
- A.2. Fabbricato uffici di tipo «intelligente»
- A.3. Grattacielo ad uffici
- A.4. Palazzo ad uffici
- A.5. Chiesa parrocchiale
- A.6. Complesso di edifici per attività universitarie

B. IMMOBILI IN CONDOMINIO O LOCAZIONE

- B.1. Condominio signorile
- B.2. Fabbricato uffici - «Tipo A»
- B.3. Fabbricato uffici - «Tipo B»
- B.4. Complesso immobiliare: uffici e magazzini
- B.5. Abitazione civile residenziale
- B.6. Parcheggio di cui alla tipologia H.8.
- B.7. Parcheggio auto



- B.8. Parcheggio automatico
- B.9. Condominio abitazione ed uffici
- B.10. Condominio abitazione ed uffici
- B.11. Edificio di abitazione civile residenziale
- B.12. Centro direzionale e commerciale centro città
- B.13. Stabile centro città

B1 Edificio di civile abitazione

indice

scheda
excel

DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di un edificio di 6-7 piani abitabili e un piano seminterrato nel quale sono sistemati l'accesso alle scale, le cantine, parte dei box oltre i servizi generali.

Il terreno su cui sorge l'opera è di circa 9.400 m² e di questi 5.000 m² sono destinati a superficie a verde.

L'edificio ha le seguenti dimensioni:

$$\begin{aligned}
 \text{S.l.p.} &= 1.422 \times 6 \text{ (piani)} = 8.532 \text{ m}^2 \\
 &= 4 \times 3,60 \times 5,00 = \underline{72,00} \text{ m}^2 \\
 &\qquad\qquad\qquad \mathbf{8.604} \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$\text{V.} = 8.604 \times 3,30 = \mathbf{28.394} \text{ m}^3$$

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

L'edificio è realizzato con **struttura in cemento armato a setti portanti**, eseguita in opera con sistema industrializzato a tables e banches.

I setti sono utilizzati sia come elemento portante che come divisorio con l'incorporazione degli impianti tecnici.

Le **fondazioni** sono del tipo diretto.

Alcuni elementi come **rampe, scale e parapetti** sono prefabbricati.

Le **murature di tamponamento esterne** sono eseguite in blocchetti di cemento vibrocompresso così come tutte le murature del piano seminterrato.

I **divisori interni** sono in blocchi di gesso prefabbricati dello spessore di 8 cm.

La **copertura** è eseguita a falda su orditura di legno e manto in lastre di amianto cemento su un piano di sottotetto non fruibile se non per il percorso degli impianti.

I **serramenti esterni** sono previsti in blocco finestra in metallo, con apertura ad anta.

Le **porte interne** sono rivestite in noce sulle due facce e dotate di maniglia in alluminio anodizzato.

I **pavimenti** sono in moquette per le zone notte e ceramica monocottura per le restanti zone.

I **bagni** e la **parete attrezzata delle cucine** sono rivestiti per una altezza di 165 cm con ceramica posata a colla.

Gli altri sono finiti con zoccolino in legno e pareti tinteggiate con idropittura.

Le **scale** sono in marmo trani incollato, così come i **davanzali** e le **soglie**.

Le **pareti esterne** sono coibentate a cappotto con finitura in rivestimento plastico.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Le **fognature per acque bianche** sono in pvc, così come per le acque nere.

L'**impianto di riscaldamento** è del tipo autonomo con caldaietta a metano per ciascun alloggio (serve anche per la produzione di acqua calda).

La distribuzione del fluido scaldante è del tipo monotubo, i corpi scaldanti sono





termoconvettori.

L'**impianto idrico** è costituito da colonne montanti che portano l'acqua fredda alle cucine e ai bagni ed è completo di impianto di sopraelevazione dell'acqua.

Ogni alloggio è dotato di **alimentazione di gas**, con tubazione di distribuzione dal contatore alla caldaia e derivazione per la cucina.

L'**impianto elettrico** è costituito da linee di distribuzione, che partono da un locale contatori situato al piano seminterrato.

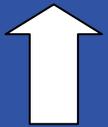
Ogni appartamento è dotato di un centralino con interruttore bipolare.

Ogni alloggio è provvisto di **tubazione telefonica** con due possibili derivazioni: una in camera da letto, una in soggiorno.

L'**impianto citofonico** è costituito da una linea con partenza dall'ingresso di ciascuna scala al piano seminterrato e arrivo al singolo centralino.

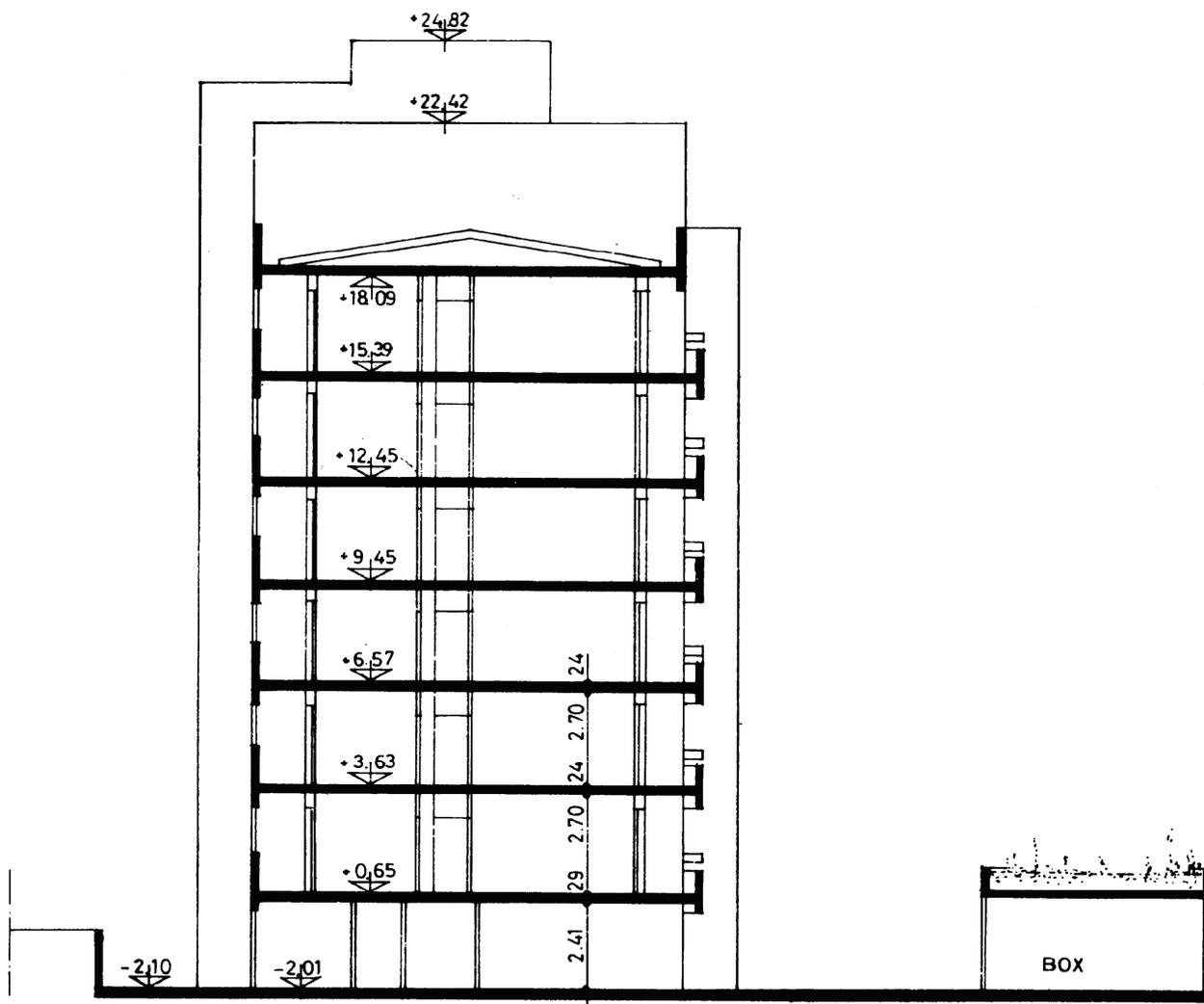
L'**impianto TV** è di tipo centralizzato con colonne discendenti agli alloggi.

Ogni scala è dotata di un impianto ascensore del tipo semiautomatico con portata di 4 persone.

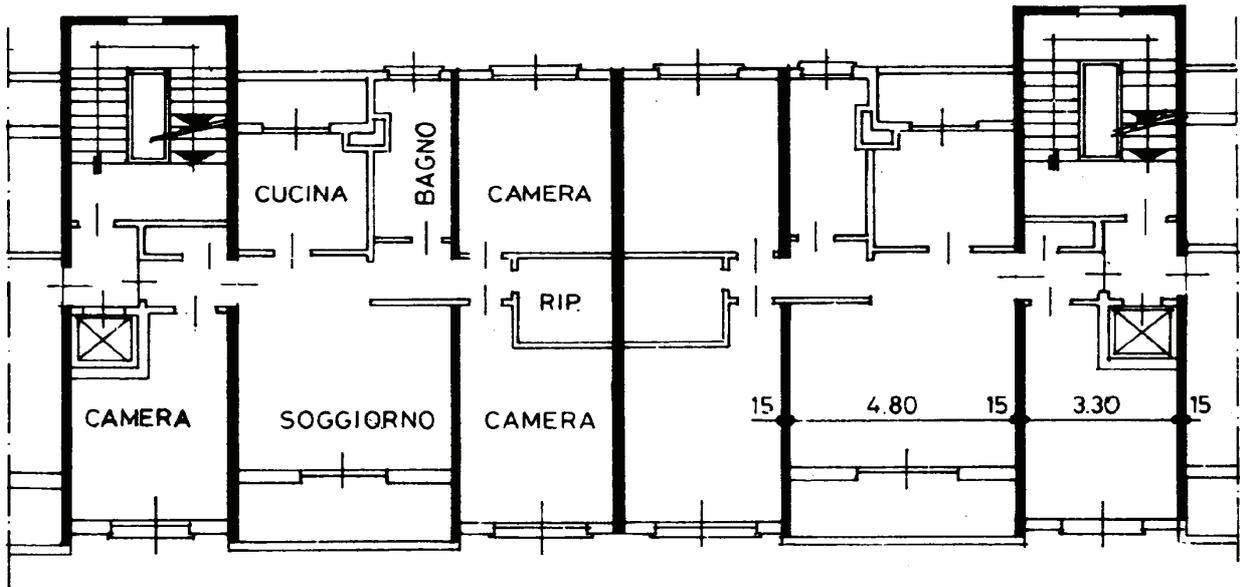


B1 Edificio di civile abitazione

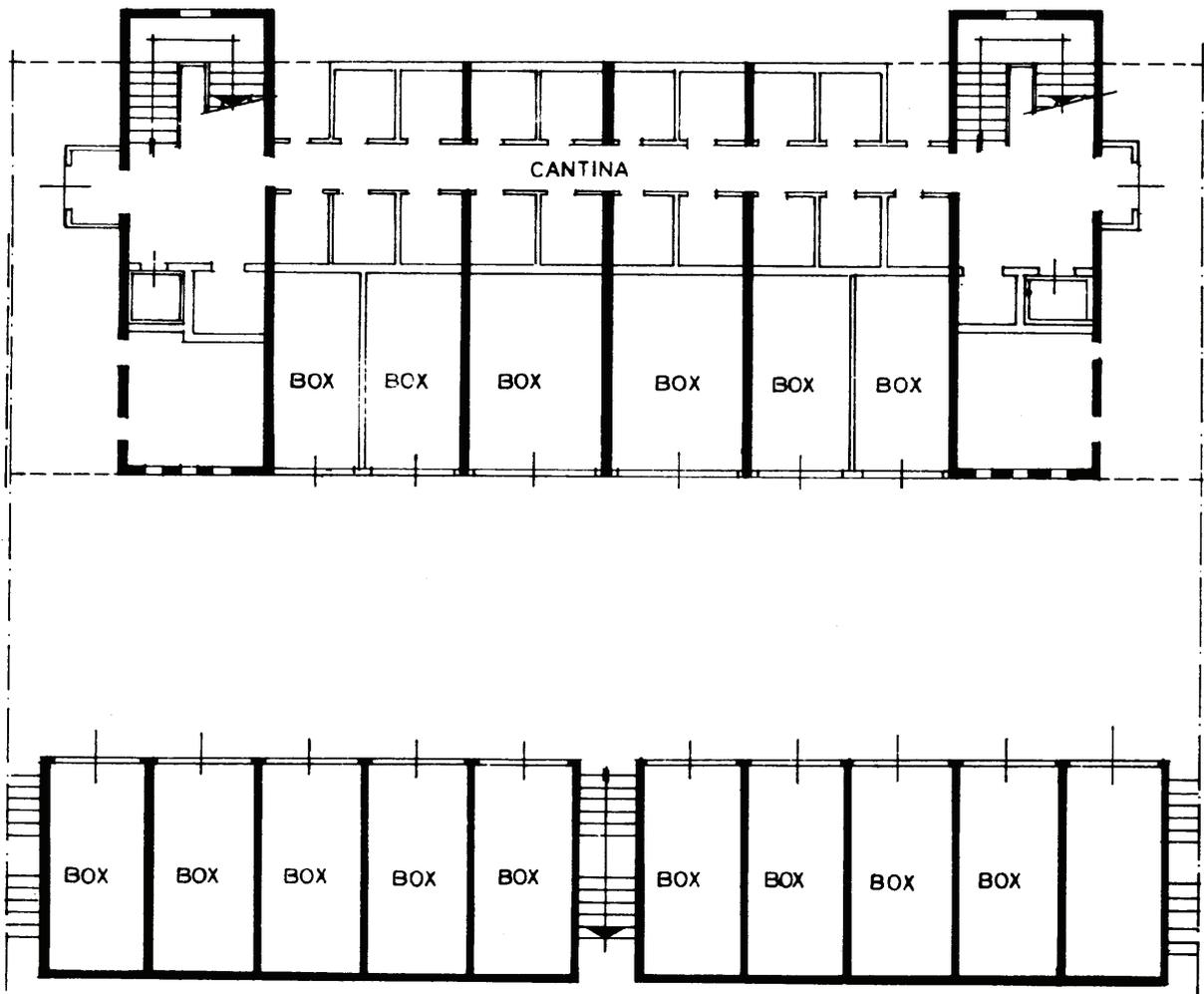
SEZIONE TIPO



PIANTA PIANO TIPO



PIANTA PIANO TERRA





B1 Edificio di civile abitazione

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrì	22.295,00	0,33%
2 Opere in c.a.	1.923.074,00	28,22%
3 Vespai e sottofondi	649.356,00	9,53%
4 Isolamento e impermeabilizzazioni	455.143,00	6,68%
5 Murature e tavolati	524.031,00	7,69%
6 Intonaci (rasature)	188.990,00	2,77%
7 Canne e fognature	198.744,00	2,92%
8 Rivestimenti e zoccolini	424.049,00	6,22%
9 Coperture e lattonerie	205.623,00	3,02%
10 Opere in legno e ferro	842.962,00	12,37%
11 Impianto di riscaldamento	429.451,00	6,30%
12 Impianto idrosanitario, antincendio e gas	412.902,00	6,06%
13 Impianto elettrico	345.756,00	5,07%
14 Impianto ascensori	192.908,00	2,83%
Costo Totale	6.815.284,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

$\frac{6.815.284,00}{8.604}$	792,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
$\frac{6.815.284,00}{28.394}$	240,00 Euro	Costo dell'opera al m ³

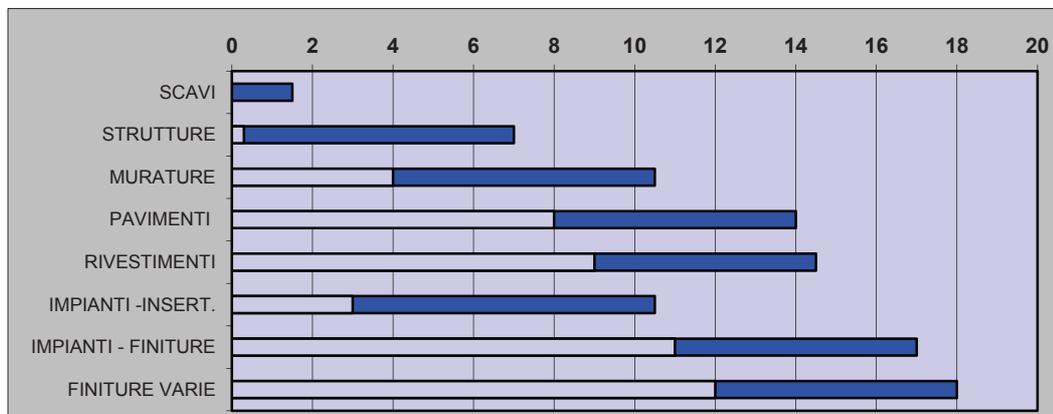


B1 Edificio di civile abitazione

TABELLA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE

MESI 18

		INIZIO	FINE
1	SCAVI	0	1,50
2	STRUTTURE	0,3	7,00
3	MURATURE	4	10,50
4	PAVIMENTI	8	14,00
5	RIVESTIMENTI	9	14,50
6	IMPIANTI -INSERT.	3	10,50
7	IMPIANTI - FINITURE	11	17,00
9	FINITURE VARIE	12	18,00



F2 Scuola media superiore per 750 posti

indice

DESCRIZIONE DELLE OPERE

scheda
excel

CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di un edificio scolastico di 3 piani fuori terra, oltre che di un piano interrato destinato a locali macchine e depositi.

L'edificio con destinazione a Scuola Media Superiore ha le seguenti dimensioni:

$$S.l.p. = 7.500 \text{ m}^2$$

$$V. = 7.500 \times 3,30 = 24.750 \text{ m}^3$$

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

L'edificio è realizzato con una **struttura in cemento armato** del tipo a travi, pilastri e piastre di solaio nervate con l'inserimento di n. 6 blocchi scala (due con ascensore).

Le **strutture verticali** (pilastri) sono inserite direttamente su **fondazioni continue** a plinti anch'esse in cemento armato.

I **solai di copertura** delle palestre sono realizzati con travi lamellari e assito piano anch'esso in legno.

Le **murature esterne** sono realizzate a cassa vuota con interposizione di materassino coibente in lana di vetro, spessore 5 cm, da pannello in calcestruzzo armato di spessore 12 cm e tavolato in mattoni forati spessore 8 cm. I **divisori interni**, a esclusione delle zone dei servizi igienici, sono in doppio strato di cartongesso posato su orditura metallica, spessore 11 cm con interposizione di coibente acustico.

Tutte le murature sono finite con **intonaci civili** (palestre e servizi) e rasature a gesso.

La **copertura** dell'edificio è a tetto ed è realizzata con lastre di alluminio posate su arcarecci metallici. All'estradosso del solaio piano di copertura, è posta la **coibentazione** in materassino di lana di vetro.

I **serramenti esterni** sono in alluminio all'elettrocolore completi di cassonetti, tapparelle e veneziane (a pianoterra), tende esterne, comandi ad asta e vetri doppi (vetrocamera). I serramenti interni sono in legno finiti con laminato plastico (porte) e in alluminio all'elettrocolore (impennate, visive, parapetti, ecc.).

I **serramenti** dei cantinati e della centrale termica sono in ferro.

I **pavimenti** di tutta la scuola sono in ceramica ad alta resistenza (20 x 20 cm) escluso il pavimento della palestra, i teli vinilici goffrati antisdrucchiolo, i pavimenti della sala polivalente, delle tribune, delle scale principali in gomma a bollo basso tipo soliprene. I pavimenti della scale esterne sono in pietra (serizzo).

Gli zoccolini delle aule e dei corridoi sono in legno finito con rivestimento plastico.

I **servizi igienici** sono rivestiti con piastrelle in ceramica 20 x 20 cm.

I **davanzali** sono in cemento decorativo.

Le **facciate** dell'edificio sono finite con pittura in resine acriliche. Le **tinteggiature interne** sono in pittura acrilica. L'intero edificio è **controsoffittato** con pannelli fonoassorbenti in fibre vegetali.



CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'edificio è dotato di **impianto di riscaldamento** a termosifoni e di impianti di termoventilazione tramite bocchette; e ad aerotermini nelle palestre.

L'**impianto idrosanitario** è del tipo tradizionale con rubinetterie e sanitari di prima qualità.

L'**impianto elettrico** è a norma CEI.

Gli **impianti** hanno le dorsali principali posizionate nell'intercapedine tra intradosso dei solai controsoffitti. La scuola è altresì fornita di impianti complementari quali: chiamata bidelli, orologio elettrico, impianto telefonico, impianto TV e radio, oltre che degli impianti di **sicurezza antincendio** e **illuminazione d'emergenza**.

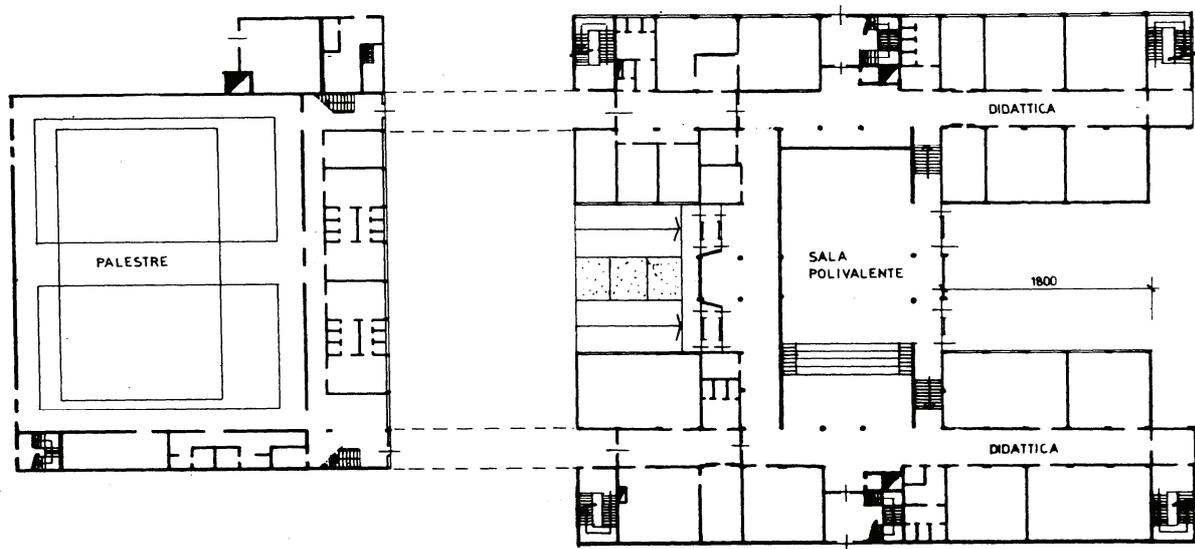




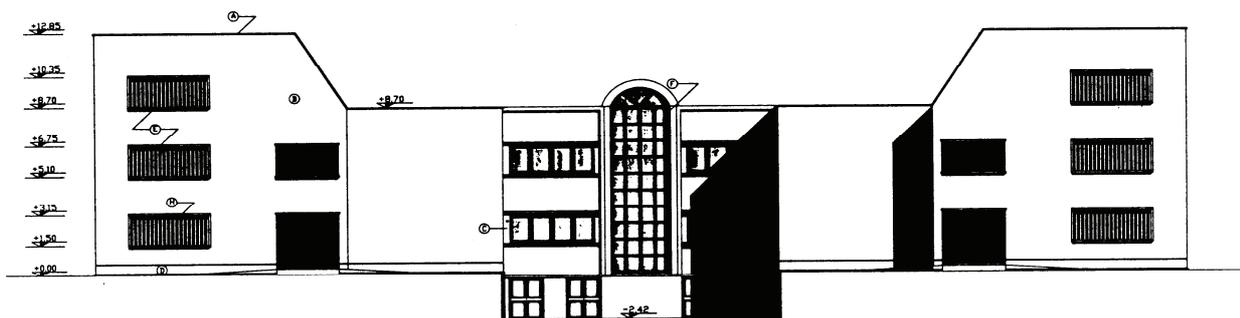
F2

Scuola media superiore per 750 posti alunno

PIANTA PIANO TERRENO



PROSPETTO





F2

Scuola media superiore per 750 posti alunno

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrì	60.400,00	1,11%
2 Opere in c.a. (travi, pilastri, solai)	2.140.971,00	39,27%
3 Vespai sottofondi e pavimenti	395.357,00	7,25%
4 Isolamenti e impermeabilizzazioni	54.882,00	1,01%
5 Murature e tavolati	156.253,00	2,87%
6 Intonaci (rasature) e controsoffitti	318.553,00	5,84%
7 Canne e fognature	35.302,00	0,65%
8 Rivestimenti e zoccolini	46.263,00	0,85%
9 Coperture e lattonerie	271.684,00	4,98%
10 Opere in legno e ferro	124.352,00	2,28%
11 Opere da vetraio	41.351,00	0,76%
12 Opere da pittore	277.278,00	5,09%
13 Opere da serramentista	368.898,00	6,77%
14 Impianto di riscaldamento	359.222,00	6,59%
15 Impianto idrosanitario antincendio e gas	134.481,00	2,47%
16 Impianto elettrico	289.979,00	5,32%
17 Impianto ascensori	44.600,00	0,82%
18 Ass. impianti	169.104,00	3,10%
19 Ass. opere di specialità	162.905,00	2,99%
Costo Totale	5.451.835,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

$\frac{5.451.835,00}{7.500}$	727,00 Euro	Costo dell'opera al m²
$\frac{5.451.835,00}{24.750}$	220,00 Euro	Costo dell'opera al m³



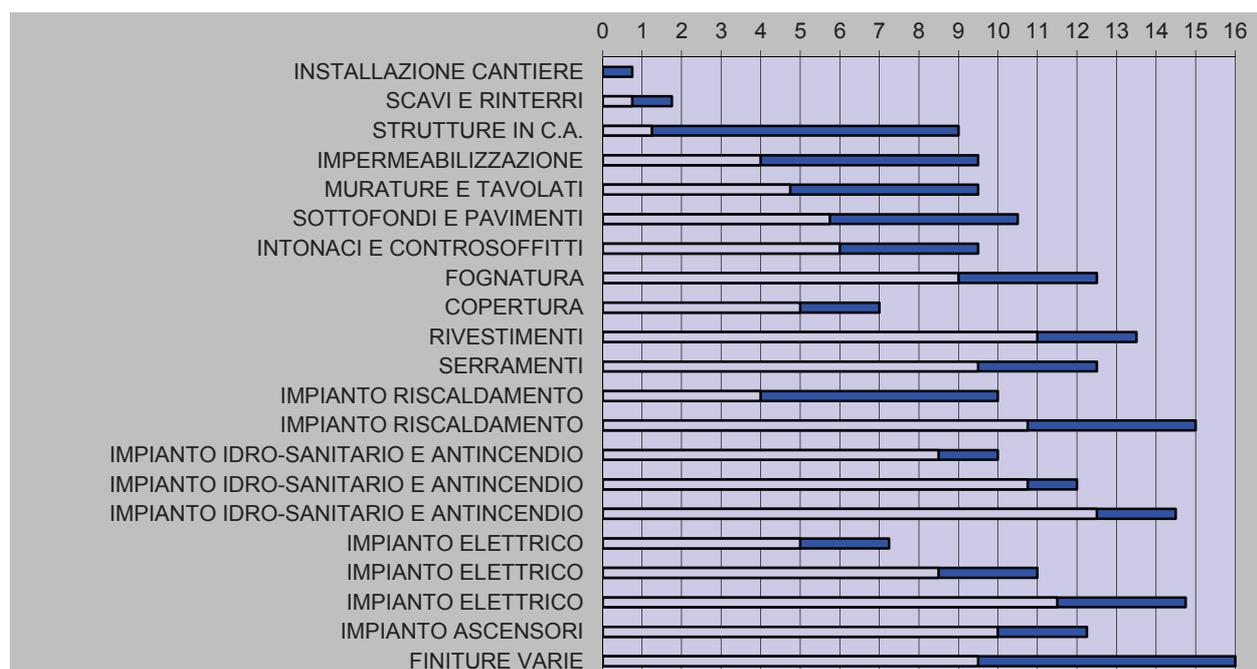
F2

Scuola media superiore per 750 posti alunno

TABELLA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE

MESI 16

		INIZIO	FINE
1	INSTALLAZIONE CANTIERE	0,00	0,75
2	SCAVI E RINTERRI	0,75	1,75
3	STRUTTURE IN C.A.	1,25	9,00
4	IMPERMEABILIZZAZIONE	4,00	9,50
5	MURATURE E TAVOLATI	4,75	9,50
6	SOTTOFONDI E PAVIMENTI	5,75	10,50
7	INTONACI E CONTROSOFFITTI	6,00	9,50
8	FOGNATURA	9,00	12,50
9	COPERTURA	5,00	7,00
10	RIVESTIMENTI	11,00	13,50
11	SERRAMENTI	9,50	12,50
12a	IMPIANTO RISCALDAMENTO	4,00	10,00
12b	IMPIANTO RISCALDAMENTO	10,75	15,00
13a	IMPIANTO IDRO-SANITARIO E ANTINCENDIO	8,50	10,00
13b	IMPIANTO IDRO-SANITARIO E ANTINCENDIO	10,75	12,00
13c	IMPIANTO IDRO-SANITARIO E ANTINCENDIO	12,50	14,50
14a	IMPIANTO ELETTRICO	5,00	7,25
14b	IMPIANTO ELETTRICO	8,50	11,00
14c	IMPIANTO ELETTRICO	11,50	14,75
15	IMPIANTO ASCENSORI	10,00	12,25
16	FINITURE VARIE	9,50	16,00



H3

Parcheggio a raso

indice

DESCRIZIONE DELLE OPERE

scheda
excel

CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di un parcheggio a raso.

Il parcheggio ha una superficie complessiva di **17.300 m²** per complessivi 367 posti macchina e 43 motocicli.

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Lo **scavo di sbancamento** è eseguito meccanicamente per uno spessore di 30 cm.

Il **sottofondo stradale** è realizzato in mista naturale di cava opportunamente costipata con uno spessore di 50 cm e sovrastante massiciata di uno spessore di 15 cm per correzione livellette.

Il **manto stradale** è realizzato in tout-venant bitumato dello spessore compreso di 10 cm ricoperto da uno strato di usura in collegamento bituminoso fillerizzato dello spessore compreso di 3 cm.

La zona a parcheggio è realizzata in **masselli per pavimentazione** erbosa in calcestruzzo vibrocompreso, dimensioni 0,50 x 0,50 x 0,12 m, posati su sabbia e intasati con terra vegetale successivamente seminata.

La delimitazione degli spazi erbosi e della pavimentazione in masselli di calcestruzzo è realizzata in cordoni di calcestruzzo posati sia in alzata che a raso.

La **fognatura delle acque bianche** è realizzata mediante la posa di tubazione in cemento armato centrifugato compreso formazione di opportune camerette di ispezione e di pozzetti di scarico in calcestruzzo prefabbricati muniti di chiusini in ghisa carrabili.

L'allaccio dei pozzetti è realizzato in tubazioni di pvc.

Sia le tubazioni in c.a.c. che quelle in pvc sono posate mediante l'uso di calcestruzzo per la formazione di sottofondo e rinfianco.

L'impianto di **pubblica illuminazione** è previsto mediante l'installazione di punti luce secondo i tipi normalmente in uso ed impiegando materiali di provata qualità e rendimento.

I pali sono in acciaio di altezza fuori terra variabili da 10 a 2 m collegati con una rete di messa a terra.

L'impianto è completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti in cemento e rete di cavidotti in tubazioni di pvc opportunamente rinfiancate in calcestruzzo.

La **segnaletica** consiste in strisce continue o tratteggiate, frecce direzionali, cartelli stradali indicatori realizzati secondo i tipi normalmente in uso.

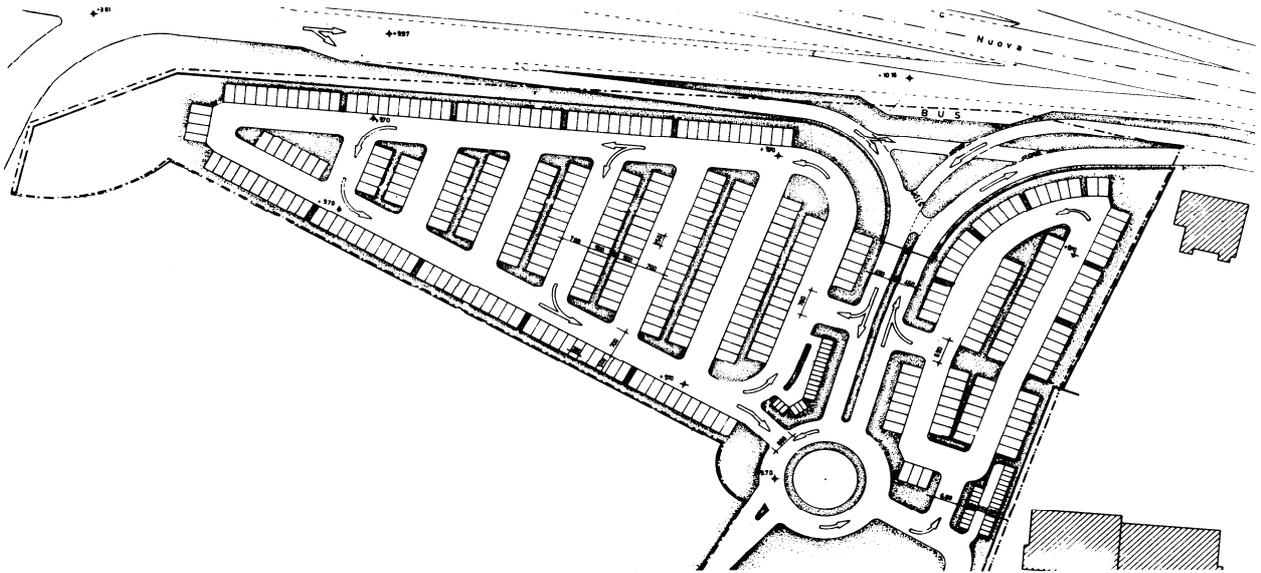
Nelle zone a verde è stato realizzato un **impianto di irrigazione a pioggia**.



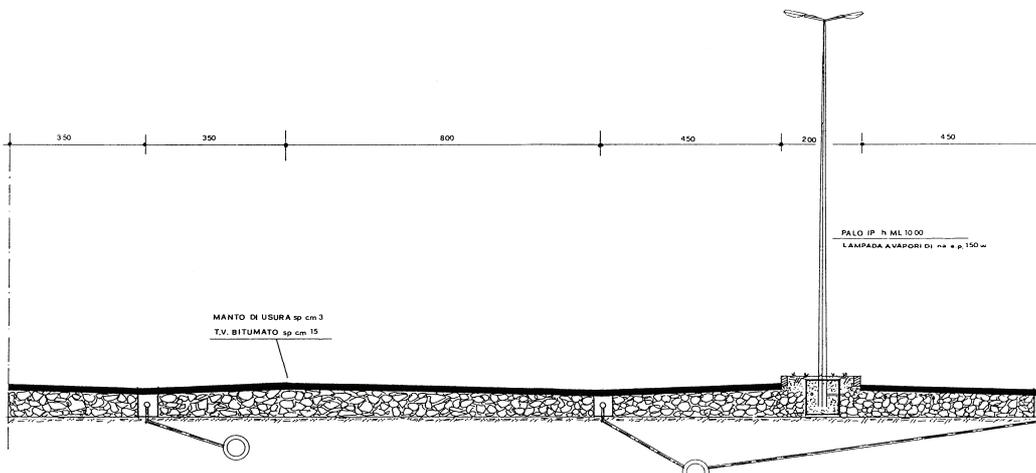
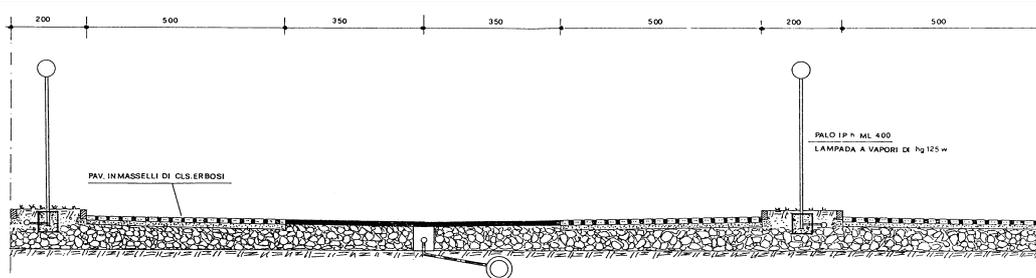


H3 Parcheggio a raso

PLANIMETRIA GENERALE



SEZIONE





H3 Parcheggio a raso

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi	14.531,00	1,73%
2 Sottofondi e rinterri	140.813,00	16,78%
3 Sistemazione a verde	51.008,00	6,08%
4 Bitumati	167.040,00	19,91%
5 Pavimentazione a blocchi calcestruzzo	159.763,00	19,04%
6 Cordoni calcestruzzo	72.428,00	8,63%
7 Fognature	97.070,00	11,57%
8 Rete irrigazione a pioggia	47.562,00	5,67%
9 Segnaletica stradale	6.141,00	0,73%
10 Impianto illuminazione pubblica	82.765,00	9,86%
Costo Totale	839.121,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

839.121,00
17.300

49,00 Euro

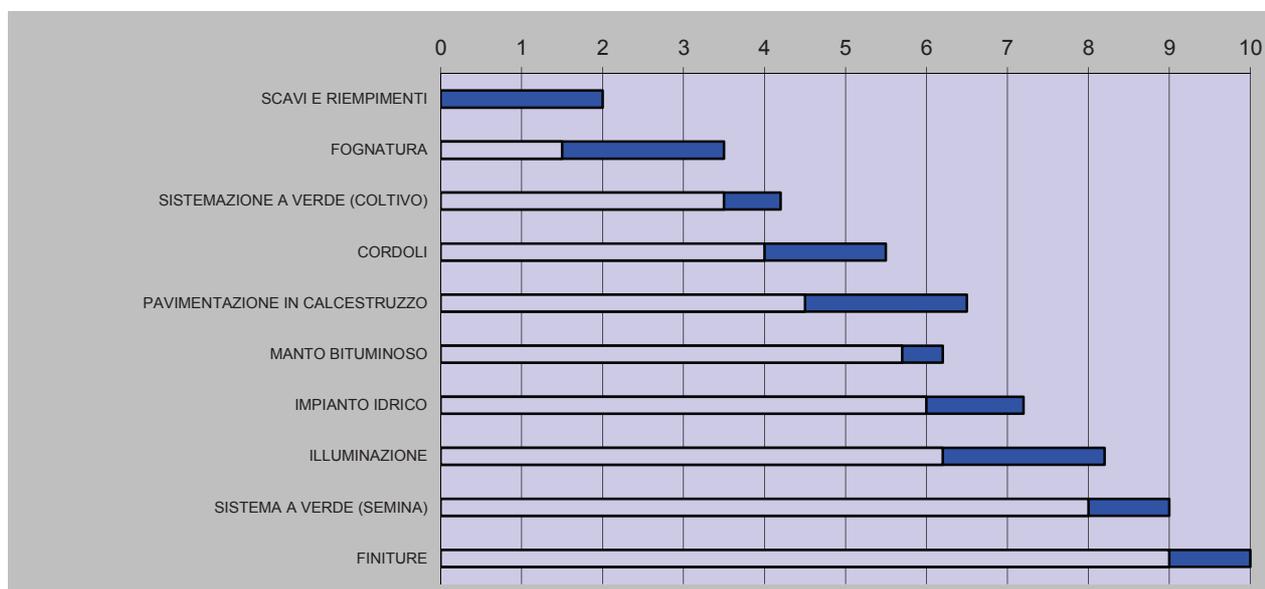
Costo dell'opera al m²



H3 Parcheggio a raso

TABELLA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE MESI 10

		INIZIO	FINE
1	SCAVI E RIEMPIMENTI	0,0	2,0
2	FOGNATURA	1,5	3,5
3	SISTEMAZIONE A VERDE (COLTIVO)	3,5	4,2
4	CORDOLI	4,0	5,5
5	PAVIMENTAZIONE IN CALCESTRUZZO	4,5	6,5
6	MANTO BITUMINOSO	5,7	6,2
7	IMPIANTO IDRICO	6,0	7,2
8	ILLUMINAZIONE	6,2	8,2
9	SISTEMA A VERDE (SEMINA)	8,0	9,0
10	FINITURE	9,0	10,0



13 Giardino condominiale

indice

DESCRIZIONE DELLE OPERE

scheda
excel

CONSISTENZA

L'intervento riguarda la realizzazione di una zona a prato per una superficie di **3.600 m²** in luogo di normale accessibilità ai mezzi d'opera.

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Stradossamento del terreno e colmataura avvallamenti: lo **scavo di sbancamento** è eseguito meccanicamente per uno spessore di 30 cm ove necessario.

Il **sottofondo** della zona pavimentata in lastre di porfido è realizzato in mista di cava opportunamente costipata per uno spessore di 40 cm.

I **violetti pedonali** sono pavimentati in lastre di porfido posati a *opus incertum*, con giunti sigillati con boiaccia di puro cemento, su sottofondo in calcestruzzo di cemento spessore 20 cm.

Stesa e modellazione di terra di coltivo per uno spessore di 40 cm seminata con miscuglio di prato in ragione di 30 ÷ 40 g/m².

Sono posate a dimora le seguenti essenze, del tipo commerciale con garanzie d'uso:

cespugli a foglia persistente o caduca, delle seguenti specie e varietà:

rosai e ortensie a cespuglio n. 30.

Deutzia, Pyricanta, Magnolia, Hibiscus Siryacum, Ovium Cerasus, Carpinus, Delphinium, Forstia Alba - altezza 1,50 n. 50.

Carilus Rosso, Prunusgranatum, Mahonia - altezza 0,80-1,20 n. 20.

Cotoneaster, Berberis - altezza 0,80-1,00 n. 40.

conifere nane a portamento prostrato:

Juniperus n. 5.

alberi a foglia persistente, conifere:

Cedrus Deodora - altezza 6,00 n. 2.

Cedrus Atlantica - altezza 6,00 n. 1

Cedrus Atlantica Glauca - altezza 6,00 n. 2.

Chamaecyparis - altezza 5,00 n. 2

Cupressus Fastigata Arizonica - altezza 5,00 n. 10.

alberi a foglia persistente:

Magnolia Grandiflora - altezza 5,00 n. 2.

Aurancaria Ibicata - altezza 3,00 n. 2.

alberi a foglia caduca:

Catalpa Bignonioides, Liquidambar, Betula Alba, Celtis Australis - altezza 5,00 n. 30.

Ontani, Fagus, Carpinus Betulus - altezza 5,00 n. 10.

Salix Babilonica, Prunus Pissardi Nigra - altezza 4,00 n. 5.

Lagerstroemia Indica, Sophora Pendula, Acer Padulato, Cercis Silisquatum - altezza 2,00 n. 5.



Sono posate n. 4 **panchine in legno** su armatura di ferro profilato, a schienale ricurvo, complete di plinti di cemento.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

La **fognatura** delle acque bianche è realizzata mediante la posa di tubazioni in pvc compreso la formazione di opportune camerette di ispezione e di pozzetti di scarico in calcestruzzo prefabbricato muniti di chiusini in ghisa carrabili.

Le tubazioni in pvc sono posate mediante l'uso di cls per la formazione di sottofondo e rinfianco.

Nella **zona a verde** è stato posato un **impianto di irrigazione** con frazionamenti pari a 300 m², composto da tubazioni sotterranee in polietilene ad alta densità, di diametro adeguato, scavo e rinterro, fornitura di raccorderie, irrigatori, valvole e quant'altro occorre per il funzionamento.

L'**impianto di pubblica illuminazione** è previsto mediante l'installazione di apparecchi illuminanti da giardino con globo in policarbonato Ø 350 mm in ragione di uno ogni 200 m², completi di lampada a vapori di mercurio da 125 W, dotati di doppio isolamento secondo le modalità previste dalle norme CEI.

I pali hanno un'altezza fuori terra di 70 cm e sono collegati da una rete di messa a terra.

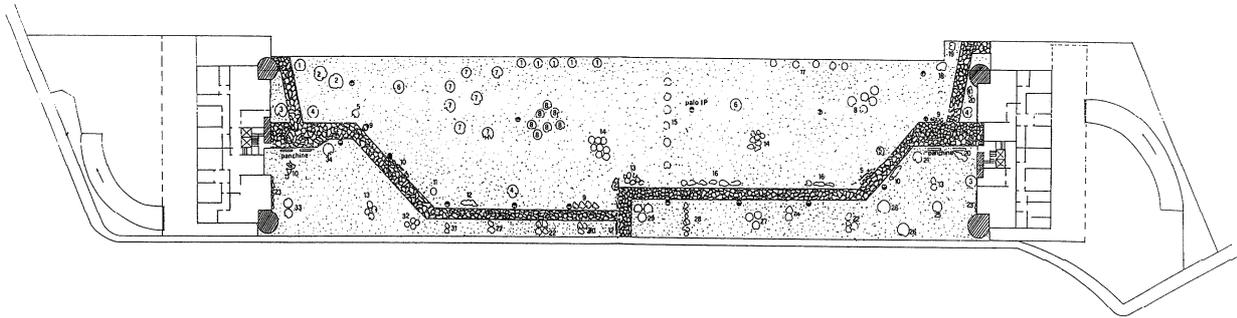
L'impianto è completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti di cemento e rete di cavidotti in tubazioni di pvc opportunamente rinfiancati in calcestruzzo.



13

Giardino condominiale

PIANTA





13 Giardino condominiale

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e stradossamenti	4.869,00	3,04%
2 Sottofondi e rinterri	3.970,00	2,48%
3 Coltivo e formazione prato	27.114,00	16,91%
4 Piantumazione	41.869,00	26,11%
Pavimento in porfido opus incertum più 5 sottofondo in calcestruzzo	25.316,00	15,79%
6 Irrigazione a pioggia	26.216,00	16,35%
7 Fognature acque bianche	15.804,00	9,86%
8 Impianto illuminazione pubblica	15.203,00	9,48%
Costo Totale	160.361,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

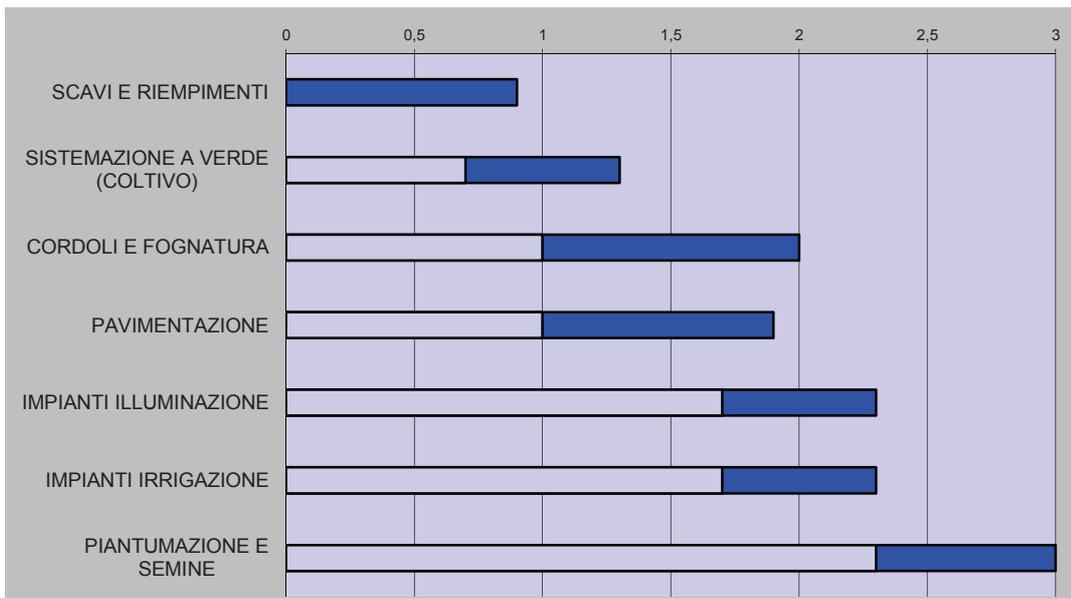
$\frac{160.361,00}{3.600}$	45,00 Euro	Costo dell'opera al m²
----------------------------	-------------------	--



13 Giardino condominiale

TABELLA DEI TEMPI DI REALIZZAZIONE MESI 3

		INIZIO	FINE
1	SCAVI E RIEMPIMENTI	0,0	0,9
2	SISTEMAZIONE A VERDE (COLTIVO)	0,7	1,3
3	CORDOLI E FOGNATURA	1,0	2,0
4	PAVIMENTAZIONE	1,0	1,9
5	IMPIANTI ILLUMINAZIONE	1,7	2,3
6	IMPIANTI IRRIGAZIONE	1,7	2,3
7	PIANTUMAZIONE E SEMINE	2,3	3,0



ALLEGATO 7



DOTT. GIOVANNI D'AMORE
NOTAIO IN TARANTO

N. 16626 REPERTORIO N. 2579 RACCOLTA

ATTO AGGIUNTIVO ALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DEL 13.09.2006

Registrato a Taranto

E ALL'ATTO INTEGRATIVO DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DEL

il 10 settembre 2008
al nr. 1246 s. 15

26.02.2007 =====

Relativo agli interventi di edilizia agevolata e di edilizia

Trascritto a Taranto

convenzionata facenti parte di un Programma integrato d'in-

il 11 settembre 2008
al nr. 26137/11946

tervento ai sensi dell'art.18 della legge n.203 del 12/07/91.

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno Duemilaotto "2008" il giorno otto "8" del mese di Set-

tembre, nel mio studio in Taranto alla Via Cataldo Nitti

n.45/A. =====

Dinanzi a me, dottor Giovanni D'AMORE, Notaio in Taranto, i-

scritto presso il Collegio Notarile di Taranto =====

===== E' comparso il signor =====

- ANDRISANO Umberto nato a Taranto l'11 febbraio 1938, domi-

ciliato in Taranto, Via Umbria 165/B, il quale interviene al

presente atto: =====

a) per conto ed in rappresentanza del "CONSORZIO JONI-

CO-SALENTINO" con sede in Taranto alla Via Umbria

n.165/B, avente il n.02517190738 d'iscrizione al Registro del-

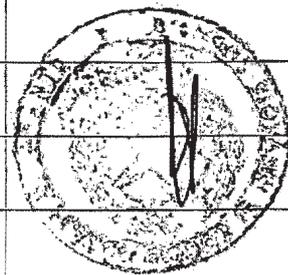
le Imprese di Taranto, nonchè di codice fiscale, nella sua

qualità di Presidente del detto Consorzio, munito di tutti i

poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione a lui de-

rivanti dai vigenti patti consortili; =====

b) per conto ed in rappresentanza della società "U. ANDRISANO



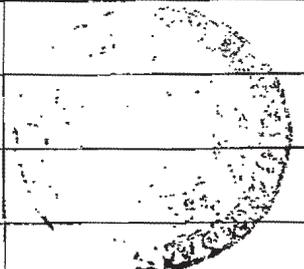
Studio Notarile D'AMORE - Taranto

S.p.A. - Impresa Generale di Costruzioni" (in appresso per	ziale
brevità denominata "U. ANDRISANO S.p.A.") con sede in Taranto	sortio
alla Via Umbria n.165/B, Capitale sociale Euro 5.000.000,00,	di cu
avente il n.01005030737 d'iscrizione al Registro delle Impre-	mune
se di Taranto, nonché di codice fiscale, nella sua qualità di	n. 50
Amministratore Unico della detta società, munito di tutti i	in ca
poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione a lui de-	- in
rivanti dal vigente statuto sociale. =====	appro
Il medesimo della cui identità personale, qualifiche e poteri	re e
io notaio sono certo =====	dali
===== premesso che =====	zione
- in data 20 maggio 2005, con atto a rogito del Segretario Ge-	bane
nerale del Comune di Taranto, veniva sottoscritta tra il Co-	trol
mune di Taranto e la società MONTICAVA STRADE S.R.L., la Con-	terr
venzione Urbanistica rep. 8122, registrata a Taranto il 23	- ac
maggio 2005 al n.2214, trascritta a Taranto il 6 luglio 2005	TA/1
ai nn.18101/11632; =====	07.1
- in data 21.12.2005 veniva stipulata tra il Ministero delle	in
Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale per l'E-	stre
dilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative rap-	ven
presentato dal dott. Ing. Michele Colostro in qualità di Di-	del
rettore Generale, il Consorzio Jonico-Salentino in persona	Per
del Sig. Umberto Andrisano Presidente, e il Comune di Taranto	del
rappresentato dall'Arch. Marcello Vuozzo, apposita convenzio-	n.5
ne con la quale la Direzione generale per l'edilizia residen-	-

so: per	ziale e le politiche urbane e abitative ha affidato al con-
taranto	sorzio Jonico Salentino l'attuazione del programma integrato
100,00,	di cui all'art. 18 della legge 203/91 da realizzarsi nel Co-
Impre-	mune di Taranto per n.100 alloggi di edilizia sovvenzionata e
ità di	n. 50 alloggi di edilizia agevolata, su terreni individuati
utti i	in catasto al Foglio 270, particelle 279,281 e 283; =====
ui de-	- in data 17.03.2006 è stato emanato il relativo Decreto di
=====	approvazione prot. n.C1/762 del Ministero delle Infrastruttu-
poteri	re e dei Trasporti - Dipartimento per le infrastrutture stra-
=====	dali l'edilizia e la regolazione dei lavori pubblici - Dire-
=====	zione generale per l'edilizia residenziale e le politiche ur-
o Ge-	bane abitative, vistato alla Corte dei Conti, ufficio con-
l Co-	trollo atti Ministeri delle Infrastrutture ed assetto del
Con-	territorio al reg.1, fog.295 il 05.05.2006; =====
il 23	- acquisiti i previsti pareri favorevoli, espressi dalla ASL
2005	TA/1 in data 19.09.2006 prot. n.2716/j/bis, in data
=====	07.12.2005 prot. n.3461, in data 07.12.2005 prot. n. 3462 e
delle	in data 20.02.2006 prot. n.534 per le opere di urbanizzazione
l'E-	strettamente connesse all'intero programma e per gli inter-
rap-	venti essenzialmente di edilizia residenziale, il dirigente
Di-	della Direzione Gestione del Territorio rilasciava i relativi
sona	Permessi di Costruire per l'attuazione delle suddette opere
anto	del Programma in argomento n.414/06, 470/06, 547/06 e
zio-	n.548/06; =====
den-	- in data 29 gennaio 2007 il Dipartimento di Prevenzione e

	Servizio Igiene e Sanità Pubblica USL TA/1 con nota prot. n.	sanità
	180/I/SIP nel revocare i propri pareri favorevoli rilasciati	- cont
	e trasmessi al Civico Ente, chiedeva l'annullamento dei Per-	Soc. U
	messi di Costruire rilasciati nel frattempo dalla Direzione	che, c
	Urbanistica - Edilità in forza dei precedenti atti, in quanto	soster
	rilevava il mancato rispetto della distanza di metri 300	- con
	(trecento) dell'intervento dall'esistente impianto di depura-	nistic
	zione "Gennarini"; =====	to de
	- in data 02.02.2007 con nota prot. n. 1.767 il Civico Ente	detta
	comunicava al Soggetto Attuatore, ai sensi della L. 241/90	aggra
	l'avvio del procedimento di annullamento delle suddette con-	mo di
	cessioni edilizie, a riscontro della succitata nota del Di-	al pr
	partimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica	zioni
	USL TA/1; =====	giene
	- in data 8 febbraio 2007 la Soc. U. Andrisano S.p.A., quale	n.223
	consorziata del Consorzio JonicoSalentino, Soggetto attuatore	dispo
	del Piano Integrato, inviava al Comune di Taranto ed agli al-	getta
	tri soggetti interessati, una nota con la quale precisava il	conf
	proprio punto di vista, rispetto all'applicazione della nor-	ai t
	mativa invocata dal Dipartimento di Prevenzione e Servizio I-	merc
	giene e Sanità Pubblica USL TA/1; =====	appr
	- con atto del 5 marzo 2007 prot. n. 2.920 il Dirigente della	dall
	Direzione Urbanistica-Edilità procedeva alla sospensione dei	la
	lavori, nell'attesa delle necessarie, dovute verifiche in or-	zia
	dine alla coerenza del Programma suddetto con la normativa	-- i

te n. sanitaria; =====
 ciati - contro l'ordinanza di sospensione e relative motivazioni la
 Per- Soc. U. Andrisano S.p.A. proponeva ricorso al T.A.R. di Lecce
 zione che, con Sentenza n. 2.230/07 del 5 aprile 2007 lo rigettava,
 quanto sostenendo di contro l'operato della Pubblica Amministrazione;
 300 - con nota del 10.08.2007 prot. n. 7662 della Direzione Urba-
 pura- nistica-Edilità, la U. Andrisano S.p.A., nelle more dell'esi-
 ==== to del ricorso proposto al Consiglio di Stato contro la sud-
 Ente detta Sentenza del T.A.R. di Lecce, al fine dichiarato di non
 41/90 aggravare ulteriormente il danno economico derivante dal fer-
 con- mo di cantiere, ha proposto al Comune di Taranto una variante
 Di- al programma integrato approvato, che lo adegua alle prescri-
 ublica zioni richieste dal Dipartimento di Prevenzione e Servizio I-
 ==== giene e Sanità Pubblica USL TA/1, accolte dalla Sentenza
 quale n.2230/07 del T.A.R. di Lecce, consistenti essenzialmente nel
 tore disporre su altro suolo, non ricompreso nel precedente pro-
 al- getto approvato, di proprietà della stessa Soc. U. Andrisano,
 a il confinante con l'intervento e collocato a distanza superiore
 nor- ai trecento metri dal depuratore esistente, la piastra com-
 o I- merciale e le urbanizzazioni connesse, ubicate nel progetto
 ==== approvato a distanza inferiore ai 300 (trecento) metri
 ella dall'esistente depuratore "Gennarini", variando nel contempo
 dei la tipologia interna dei fabbricati dell'intervento di edili-
 or- zia sovvenzionata; =====
 iva - in data 5.09.2007 con nota prot. n.7780 il Dirigente della



Direzione Urbanistica - Edilità comunicava, alla Soc. U. An-	Varia
drisano S.p.A. e ai progettisti, ai sensi dell'art. 10 bis	- il
della legge 241/90, il non accoglimento delle istanze per i	dicen
Permessi di Costruire relativi ai lotti 4 - 5 - 6 dell'Inter-	Progr
vento in argomento; =====	Consc
- in data 10 settembre 2007 con nota Prot. n.1847/07 il Di-	gram
partimento di Prevenzione e Servizio Igiene e Sanità Pubblica	legge
USL TA/1 si è pronunciato favorevolmente alla suddetta va-	d'In
riante parziale proposta al Programma Integrato dalla U. An-	di G
drisano S.p.A., fermo restando la verifica del rispetto delle	Vari
indicazioni di cui al parere espresso con nota prot.	ne r
n.180/j/SIP del 29.01.2007; =====	- il
- successivamente in data 13 settembre 2007, lo stesso Diri-	apri
gente con note prot. n.7974, n.7977, n.7978, n.7979 comunica-	venz
va alla Soc. U. Andrisano S.p.A., ai sensi della L.241/90,	Sog
l'avvio del procedimento di autoannullamento dei suddetti	app
Permessi di Costruire n.414/06, 470/06, 547/06 e n.548/06; ==	- c
- in data 01.10.2007, a seguito di tale parere favorevole la	gra
U. Andrisano S.p.A. ha presentato con nota Prot. n. 3.450 i	20.
nuovi elaborati grafici per la "Variante all'Accordo di Pro-	24.
gramma e per la conseguente ulteriore Variante Urbanistica	-
per la realizzazione del Programma Integrato"; =====	20.
- in data 14.12.2007 è stato sottoscritto in Bari un nuovo	lit
Accordo di Programma, tra il Presidente della Giunta Regiona-	ne.
le ed il Sindaco del Comune di Taranto, per consentire una	ba

U. An- Variante Urbanistica al Programma Integrato; =====

10 bis - il Consiglio Comunale di Taranto con delibera n. 67 del 20

per i dicembre 2007 ha provveduto alla ratifica dell'Accordo di

Inter- Programma tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto e il

==== Consorzio Jonico-Salentino per la realizzazione di un Pro-

l Di- gramma Integrato d'Intervento ai sensi dell'art. 18 della

blica legge 12.07.1991 n° 203. Presa d'atto del Programma Integrato

a va- d'Intervento n. 825/98 così come modificato con deliberazione

. An- di Giunta Regionale n° 2149/07. Presa d'atto dell'adozione di

delle Variante al vigente P.R.G.. Approvazione schema di Convenzio-

prot. ne reggente i rapporti tra il Comune ed il Soggetto Attuatore;

==== - il Consiglio Comunale di Taranto con delibera n. 48 del 29

Diri- aprile 2008 ha provveduto a riapprovare nuovo schema di Con-

rica- venzione Integrativa reggente i rapporti tra il Comune ed il

l/90, Soggetto Attuatore, che sostituisce lo schema di convenzione

letti approvato con delibera di C.C. n. 67 del 20.12.2007; =====

==== - con la medesima deliberazione veniva approvato l'atto inte-

e la grativo della convenzione urbanistica Rep. 8122 del

50 i 20.05.2005, approvata con delibera di C.C. n. 8 del

Pro- 24.01.2005; =====

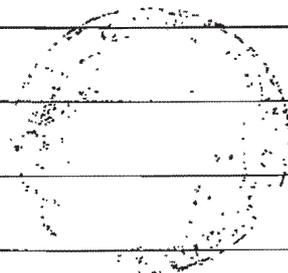
tica - l'art.18 comma 8 della Convenzione Urbanistica del

==== 20.05.2005 rep. 8122, che disciplina i contenuti e le moda-

uovo lità di attuazione del Programma Integrato stabilisce che

ona- nella Convenzione tra il Comune ed il Soggetto Attuatore deb-

una ba anche essere stabilito il prezzo iniziale di cessione de-



gli alloggi ed il canone annuo di locazione; =====	nito
===== TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO =====	(cent
Trattandosi di interventi di edilizia agevolata e convenzio-	cie c
nata, il Soggetto Attuatore, deve ed intende impegnarsi ad	Costo
applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati	risti
con criteri di cui all'art. 7 della Legge 28.01.1977 n. 10 ed	zione
in base sia alla convenzione tipo approvata dalla Regione Pu-	l'app
glia ai sensi dell'Art. 8 della stessa Legge 10/77, nonché	data
delle disposizioni contenute nelle LL.RR. 12.02.1979 n. 6,	dall'
31.10.1979 n. 66 e 22.04.1980 n. 26, sia allo schema di con-	resid
venzione tipo per gli interventi di edilizia agevolata ex	Costo
art. 18 della Legge 203/1991 predisposto dal Ministero LL.PP.	virgo
Segretariato Generale C.E.R.. =====	Incro
ARTICOLO UNICO =====	9.11
A) - Determinazione del Prezzo di Cessione degli Alloggi - ==	que
Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumer-	tota
si obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di com-	to v
pravendita degli stessi è stabilito alla data del 31.03.2008.	La
in €/mq 1.541,65 (millecinquecentoquarantuno virgola sessan-	la
tacinque) per la superficie complessiva (Sc) così come di se-	del
guito determinato. =====	Edi
Tale prezzo è ricavato in base ai seguenti criteri: =====	set
Costo delle aree, determinato ai sensi dei commi 1 e 2	Edi
dell'art. 8 della Legge 28.01.1977 n. 10 e, pertanto, entro	dic
un massimale pari al 20% del costo di costruzione come defi-	TOT

=====	nito ai sensi dell'art. 8 della Legge 10/77 pari a € 153,67	
=====	(centocinquantatre virgola sessantasette) per mq di superfi-	
enzio-	cie complessiva; =====	
rsi ad	Costo della costruzione determinato sulla base delle caratte-	
minati	ristiche tipologiche e costruttive dell'edificio, in applica-	
10 ed	zione del D.M. n. 62 del 26 aprile 1991 adeguato mediante	
ne Pu-	l'applicazione dell'incremento percentuale verificatosi dalla	
nonché	data 09.11.90 alla data del 31 marzo 2008 e risultante	
n. 6,	dall'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato	
i con-	residenziale: =====	
ta ex	Costo della costruzione €/mq. 462,59 (quattrocentosessantadue	
LL.PP.	virgola cinquantanove) =====	
=====	Incremento percentuale ISTAT (DM 26.04.91) verificatosi dal	
=====	9.11.90 al 31.03.2008 pari a 66,10% €/mq 305,77 (trecentocin-	
- ==	que virgola settantasette) =====	
sumer-	totale costo di costruzione €/mq 768,36 (settecentosessantot-	
com-	to virgola trentasei). =====	
2008	La superficie complessiva del fabbricato, come si desume dal-	X
ssan-	la Delibera di C.C. n. 8/2005, e dagli elaborati progettuali	
i se-	del Programma Integrato (Sc) è pari a: =====	
=====	Edilizia agevolata n. 50 alloggi: mq.4.767,48 (quattromila-	
=====	settecentosessantasette virgola quarantotto) =====	
e 2	Edilizia convenzionata n. 150 alloggi: mq.14.733,78 (quattor-	
entro	dicimilasettecentotrentatre virgola settantotto) =====	
defi-	TOTALE superficie complessiva (Sc): mq.19.501,26 (diciannove-	

milacinquecentouno virgola ventisei) =====	plica
ed è costituita dalla somma delle superfici utili (Su) e del	2006
60% delle superfici destinate alle pertinenze (Snr), secondo	razio
il seguente criterio: =====	cato
Superficie utile abitabile (Su) degli alloggi facenti parte	oneri
dei fabbricati pari a: =====	Edili
Edilizia agevolata n. 50 alloggi mq. 3.750,00 (tremilasette-	trent
centocinquanta) =====	Edili
Edilizia convenzionata n. 150 alloggi mq.12.030,00 (dodicimi-	lione
latrenta) =====	quara
TOTALE S.U. mq.15.780,00 (quindicimilasettecentottanta) =====	TOTAL
Superfici non residenziali (Snr) quali cantine, androni d'in-	nova
gresso, balconi, vani macchine, ascensori, loc. cond., ecc.	oner
per una superficie pari a: =====	Edil
Edilizia agevolata n. 50 alloggi mq.1.017,48 (millediciasset-	tase
te virgola quarantotto) =====	Edil
Edilizia convenzionata n. 150 alloggi mq.2.703,78 (duemila-	cent
settecentotre virgola settantotto) =====	TOT
TOTALE S.N.R. mq.3.721,26 (tremilasettecentoventuno virgola	seic
ventisei) =====	Tot
Il costo della costruzione, pertanto, è pari a: =====	2.3
Sc 19.501,26 x €/mq 768,36 = €. 14.984.026,94 (quattordicimi-	qua
lioninovecentottantaquattromilaventisei virgola novantaquat-	Tot
tro). =====	spe
Costo delle opere di urbanizzazione determinato mediante ap-	dib

=====	applicazione di prezzi unitari desunti dal Prezzario Regionale
e del	2006 delle Opere Pubbliche, in vigore al momento dell'elabo-
secondo	razione dei computi, approvato con D.G.R. n.108/2006 pubbli-
=====	cato sul B.U.R. n.33 del 15.03.2006 =====
parte	oneri di urbanizzazione primaria: =====
=====	Edilizia agevolata n. 50 alloggi €.436.550,05 (quattrocento-
sette-	trentaseimilacinquecentocinquanta virgola zero cinque) =====
=====	Edilizia convenzionata n. 150 alloggi €. 1.357.175,42 (unmi-
licimi-	lionetrecentocinquantasettemilacentosettantacinque virgola
=====	quarantadue) =====
=====	TOTALE OO.UU. PRIMARIA €. 1.793.725,48 (unmilionesettecento-
d'in-	novantatremilasettecentoventicinque virgola quarantotto) =====
, ecc.	oneri di urbanizzazione secondaria: =====
=====	Edilizia agevolata n. 50 alloggi €. 147.664,78 (centoquaran-
asset-	tasettemilaseicentosessantaquattro virgola settantotto) =====
=====	Edilizia convenzionata n. 150 alloggi €. 458.024,27 (quattro-
emila-	centocinquantottomilaventiquattro virgola ventisette) =====
=====	TOTALE OO.UU. SECONDARIA €. 605.689,05 (seicentocinquemila-
virgola	seicentottantanove virgola zero cinque) =====
=====	Totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria €.
=====	2.399.414,53 (duemilionitrecentonovantanovemilaquattrocento-
cimi-	quattordici virgola cinquantatre). =====
quat-	Totale oneri di prefinanziamento e finanziamento, rimborso
=====	spese e generali ed altri oneri fiscali, nella misura preve-
e ap-	dibile di € 9.224.166,98 (novemilioniduecentoventiquattromi-

lacentosessantasei virgola novantotto) così determinati: =====	oneri
oneri di prefinanziamento e finanziamento: si applica un'ali-	(quat
quota di maggiorazione del costo di costruzione pari al tasso	novan
fisso a breve IRS (2Y/6M) pubblicati sul "Sole 24 Ore del 18	spese
luglio 2008" maggiorato dello spread istituto, moltiplicato	perce
per la media di durata di esecuzione delle opere di costru-	me in
zione prevista in anni 3 per la durata di 36 mesi: =====	€ 14
IRS + spread = 5,10% + 3% = 8,10% =====	quara
durata media prevista: 36 mesi =====	Total
costo di costruzione: €. 14.984.026,94 (quattordicimilionino-	lanov
vecentottantaquattromilaventisei virgola novantaquattro) =====	In b
costo delle aree: €. 2.996.805,39 (duemilioninovecentonovan-	gano,
taseimilaottocentocinque virgola trentanove) =====	costo
TOTALE €. 17.980.832,33 (diciassettemilioninovecentottantami-	tase:
laottocentotrentadue virgola trentatre) =====	costo
calcolo: 17.980.832,33x36x8,10/1200 €. 4.369.342,29 (quattro-	nove
milionitrecentosessantannovemilatrecentoquarantadue virgola	cost
ventinove) =====	lion
polizze fidejussorie: Euro 359.616,65 (trecentocinquantanove-	cinq
milaseicentosedici virgola sessantacinque) =====	oneri
spese tecniche, oneri per la sicurezza, prosp. geognostica: ==	sca
si stimano in una incidenza del 15% rapportata al costo di	lan
costruzione innanzi determinato in: =====	Cos
€ 14.984.026,94 x 15% = €. 2.247.604,04 (duemilionidue-	lio
centoquarantasettemilaseicentoquattro virgola zero quattro) ==	sei

oneri per adeguamento risparmio energetico Euro 459.739,91
 (quattrocentocinquantanovemilasettecentotrentanove virgola
 novantuno) =====
 spese generali ed altri oneri fiscali valutabili nella misura
 percentuale del 15% rapportata al costo della costruzione co-
 me innanzi determinato in: =====
 € 14.984.026,94 x 15%= €. 2.247.604,04 (duemilioniduecento-
 quarantasettemilaseicentoquattro virgola zero quattro) =====
 Totale Oneri €. 9.683.906,90 (novemilioneiseicentottantatremi-
 lanovecentosei virgola novanta) =====
 In base a quanto sopra dettagliatamente esposto, si riepilo-
 gano, qui di seguito i succitati costi: =====
 costo delle aree: €. 2.996.805,39 (duemilioninovecentonovan-
 taseimilaottocentocinque virgola trentanove) =====
 costo della costruzione € 14.984.026,94 (quattordicimilioni-
 novecentottantaquattromilaventisei virgola novantaquattro) ==
 costo delle opere di urbanizzazione €. 2.399.414,53 (duemi-
 lionitrecentonovantanovemilaquattrocentoquattordici virgola
 cinquantatre) =====
 oneri di prefinanziamento, finanziamento, spese generali, fi-
 scali, ecc., € 9.683.906,90 (novemilioneiseicentottantatremi-
 lanovecentosei virgola novanta) =====
 Costo complessivo dell'intervento € 30.064.153,76 (trentami-
 lionisessantaquattromilacentocinquantatre virgola settanta-
 sei). =====

Rapportando il succitato costo complessivo dell'intervento,	tegra
alla superficie complessiva (Sc) pari a mq 19.501,26 (dician-	C) D
novemilacinquecentouno virgola ventisei) si ottiene il prezzo	Il p
iniziale di esecuzione degli alloggi pari a €/mq: 1.541,65	nario
(millecinquecentoquarantuno virgola sessantacinque). =====	edil
Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, stabilito nel	di a
presente atto, è suscettibile di periodiche variazioni, in	to v
relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzio-	data
ne intervenuti dal 1° aprile 2008 sino alla data di cessione	14.0
per atto pubblico dell'alloggio, applicando una percentuale	D) S
di deprezzamento nella misura dello 0,50 (zero virgola cin-	Le
quanta) annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei suc-	ne,
cessivi. =====	del
Durante il periodo di validità del presente atto i negozi di	E)
compravendita, successivi al primo, rimangono anch'essi as-	Qua
soggettati al regime previsto dal presente articolo unico. ===	obf
B) Determinazione dei Canoni di Locazione. =====	del
Il canone di locazione viene determinato nella misura stabi-	Il
lita dallo schema di Convenzione del Ministero LL.PP. C.E.R.,	da
per gli interventi di edilizia agevolata di cui all'art. 18	de
della Legge 12 luglio 1991 n. 203, pari al 4,5% del prezzo di	ne
cessione dell'alloggio, come sopra determinato. =====	La
Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazio-	qu
ni in relazione agli indici ufficiali ISTAT, giusta le norme	le
stabilite nella legge 392/78 e successive modificazioni e in-	c

X

evento,	tegrazioni. =====
(dician-	C) Durata dell'atto unilaterale d'obbligo. =====
il prezzo	Il presente atto unilaterale d'obbligo vincola il concessio-
1.541,65	nario (o chi gli subentra nella realizzazione del programma
=====	edilizio) al rispetto degli obblighi assunti, per la durata
ito nel	di anni venti a partire dalla data di sottoscrizione dell'at-
mi, in	to unilaterale d'obbligo ricevuto dal notaio Rocco D'Amore in
truzio-	data 13.09.2006 Repertorio n.45505 registrato a Taranto il
essione	14.09.2006 al n. 3661. =====
attuale	D) Spese di bollo, registrazione e trascrizione. =====
a cin-	Le spese relative alla presente convenzione, sua registrazio-
si suc-	ne, trascrizione e consequenziali, ricadono a totale carico
=====	del concessionario. =====
ozi di	E) Definizione delle controversie. =====
si as-	Qualora dovessero insorgere controversie sui diritti e gli
2. ===	obblighi derivanti dalla presente convenzione, la risoluzione
=====	delle stesse dovrà essere rimessa ad arbitrato rituale. =====
stabi-	Il collegio arbitrale sarà composto da un arbitro nominato
E.R.,	dal Presidente del Tribunale di Taranto e da altri due membri
t. 18	dei quali uno nominato dal concessionario e l'altro dal Comu-
zio di	ne di Taranto. =====
=====	La parte contraente si obbliga pertanto ad accettare ed ese-
azio-	quire il lodo arbitrale emesso, nonché a sostenere in proprio
norme	le spese relative, che rimarranno a carico della parte soc-
e in-	combente. E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto da me

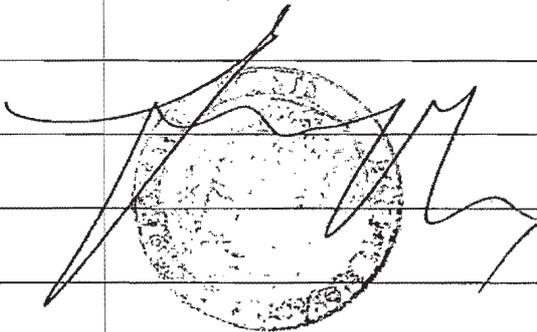
redatto e letto al comparso che lo approva ed in conferma lo
sottoscrive con me notaio alle ore diciassette e minuti cin-
quanta. =====

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio
pugno su sedici facciate di quattro fogli. =====

Firmato: ANDRISANO Umberto, Giovanni D'Amore - Notaio. Vi è
il sigillo. =====

Copia conforme all'originale, in più fogli
muniti delle prescritte firme che si rilascia
ad uso PARTE

TARANTO, 18 SETTEMBRE 2008



ALLEGATO 8



SCENARI IMMOBILIARI
ITALIA 3D

OUTLOOK ■ ■

I mercati



TARANTO



Residenziale

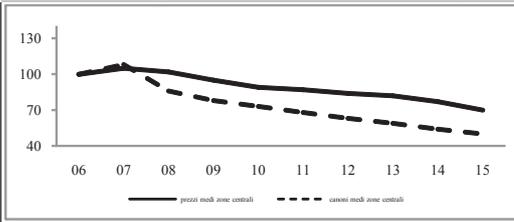
volumi, indici e variazioni annue

	2015	var% annua
Offerta (mq)	166.000	19,4
Compravenduto (mq)	83.000	9,2
Fatturato (mln €)	119,7	7,5
Assorbimento (%)	50,0	-8,6

variazioni % annue quotazioni

Zone	prezzi			canoni di locazione		
	vmf	min	max	vmf	min	max
di pregio	-5,4	-7,1	-4,1	-7,7	-6,7	-5,6
intermedie	-8,3	-5,9	-6,3	-6,3	-7,4	-6,7
periferiche	-4,3	-6,3	-3,0	-5,4	0,0	-8,3

andamenti - prezzi e canoni di locazione (base 2006=100)



classifica zone (prezzi)

	2015	variazione %
migliori	ITALIA	-5,7
	SAN VITO	-6,5
peggiori	TAMBURI	-8,7
	ZONA MILITARE	-8,7

Terziario - uffici

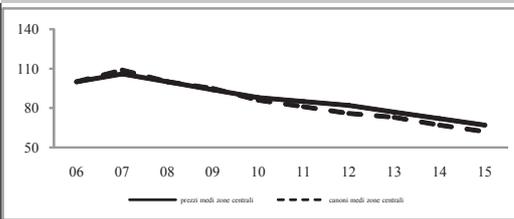
volumi, indici e variazioni annue

	2015	var% annua
Offerta (mq)	6.000	71,4
Scambiato (mq)	2.500	66,7
Fatturato (mln €)	4,9	63,3
Assorbimento (%)	41,7	-2,8

variazioni % annue quotazioni

Zone	prezzi			canoni di locazione		
	vmf	min	max	vmf	min	max
di pregio	-7,7	-9,1	-5,6	-8,3	-4,0	-5,3
intermedie	-4,5	-5,3	-3,8	-4,0	-7,5	-3,1
periferiche	-5,6	-7,7	-4,5	-5,0	-8,6	-4,0

andamenti - prezzi e canoni di locazione (base 2006=100)



classifica zone (prezzi)

	2015	variazione %
migliori	PAOLO VI	6,7
	ZONA MILITARE	-5,6
peggiori	BATTISTI-MAGNA GRECIA	-9,5
	SAN VITO	-10,0

Commerciale piccole e medie superfici (< 1500 mq)

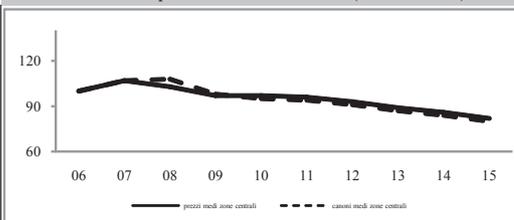
volumi, indici e variazioni annue

	2015	var% annua
Offerta (mq)	38.000	111,1
Scambiato (mq)	9.500	137,5
Assorbimento (%)	25,0	12,5

variazioni % annue quotazioni

Zone	prezzi			canoni di locazione		
	vmf	min	max	vmf	min	max
di pregio	-4,9	-7,1	-1,7	-3,8	-5,6	-2,8
intermedie	-8,0	0,0	-5,4	-6,3	3,6	-4,2
periferiche	-8,3	-6,3	-5,4	-6,7	-6,0	-4,0

andamenti - prezzi e canoni di locazione (base 2006=100)



classifica zone (prezzi)

	2015	variazione %
migliori	ITALIA	-4,0
	CENTRO STORICO-CITTA' VECCHIA	-4,3
peggiori	TAMBURI	-8,7
	SAN VITO	-10,0

valori a gennaio 2016	Residenziale		Terziario - uffici		Commerciale piccole e medie superfici (< 1500 mq)	
	prezzi medi di vendita euro/mq	canoni di locazione euro/mq /anno	prezzi medi di vendita euro/mq	canoni di locazione euro/mq /anno	prezzi medi di vendita euro/mq	canoni di locazione euro/mq /anno
Focus quartieri						
Centro Storico						
<i>massima frequenza</i>	1.650	40	1.250	75	2.250	140
<i>min</i>	1.300	20	950	60	1.800	105
<i>max</i>	2.050	65	1.600	100	2.950	215
Italia						
<i>massima frequenza</i>	1.650	45	1.300	75	2.400	145
<i>min</i>	1.250	20	1.050	60	1.950	105
<i>max</i>	2.000	65	1.700	105	3.000	215
Battisti-Magna Grecia						
<i>massima frequenza</i>	1.200	25	900	40	1.450	110
<i>min</i>	850	15	750	20	1.250	85
<i>max</i>	1.550	50	1.100	55	2.000	155
Solito-Salinella						
<i>massima frequenza</i>	1.150	25	950	40	1.500	105
<i>min</i>	850	15	800	25	1.300	85
<i>max</i>	1.500	45	1.150	60	2.100	170
San Vito						
<i>massima frequenza</i>	1.450	40	900	40	1.350	95
<i>min</i>	950	25	650	25	1.050	65
<i>max</i>	1.900	70	1.300	60	1.950	145
Talsano						
<i>massima frequenza</i>	1.350	40	750	25	1.200	80
<i>min</i>	800	20	600	15	1.000	70
<i>max</i>	1.650	60	1.000	45	1.750	140



Nomisma

Osservatorio sul Mercato Immobiliare

Rapporto quadrimestrale

Nomisma

Marzo 2016
Anno XXIX
Volume 1

Nomisma

Presidente

Piero Gnudi

Gian Maria Gros-Pietro (*Presidente*)

Marco Fortis

Consiglieri Delegati

Luca Dondi dall'Orologio

Franco Mosconi

Andrea E. Goldstein

Giorgio Prodi

Giovanni Pecci

Gianfranco Viesti

Giulio Santagata

Giovanni Pecci (*Segretario*)

Consiglieri

Antonio Calabrò

Vittorio Calvanico

Gianpiero Calzolari

Maurizio Carfagna

Carlo Cimbri

Emanuele Degennaro

Carlo Gherardi

Luca Lucaroni

Gabriele Piccini

Juan Enrique Perez Calot

Stefano Rossetti

Giordano Villa

Francesco Cozza (*Segretario*)

Contatti**Nomisma – Società di Studi Economici S.p.A.**

Strada Maggiore, 44

40125 Bologna (Italy)

T (+39) 051 6483.301-345

segreteria.immobiliare@nomisma.it

www.nomisma.it

www.nomisma.it/immobiliare

Coordinatore Osservatorio Immobiliare: Elena Molignoni



Nomisma

Sono Associati ai servizi dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare:

AEW EUROPE	GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR
AGENZIA DEL DEMANIO	IDEA FIMIT SGR
AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI	IGD SIIQ
ALBA LEASING	INVIMIT SGR
ALLIANZ	INTESA SANPAOLO
BANCA CARIGE	INTESA SANPAOLO PRIVATE BANKING
BENI STABILI SIIQ	ITALFONDIARIO
BNL – GRUPPO BNP PARIBAS	LAZARD
BNP PARIBAS REAL ESTATE	MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR
CBRE	POLIS FONDI SGR
CDP	POSTE VITA
CDP INVESTIMENTI SGR	PRELIOS SGR
COLLIERS	REAG REAL ESTATE ADVISORY GROUP
CONDOTTE IMMOBILIARE	RE VALUTA
CONSAP	RISANAMENTO
CREDIT AGRICOLE	SATOR IMMOBILIARE SGR
CREDITO FONDIARIO FONSPA	SECI REAL ESTATE
CREVAL SISTEMI E SERVIZI	SOLO AFFITTI
CRIF	SORGENTE SGR
DELOITTE FINANCIAL ADVISORY	STATE STREET BANK
DEUTSCHE BANK	TORRE SGR
ENEL ITALIA	UNICREDIT
EUROMILANO	UNIPOLSAI ASSICURAZIONI
EUROPA GESTIONI IMMOBILIARI	VITTORIA ASSICURAZIONI
FERROVIE DELLO STATO ITALIANE	YARD CAM
FIRST ATLANTIC RE	
GALOTTI	

Redazione del Rapporto quadrimestrale

La redazione del Rapporto quadrimestrale dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma è coordinata da Luca Dondi dall'Orologio e Elena Molignoni.

A questa edizione ha collaborato il gruppo di lavoro di Nomisma formato da Gianluigi Chiaro, Agnese Cirinnà, Barbara Da Rin, Gabriele Ferri, Federico Fontolan, Andrea E. Goldstein, Matteo Govoni, Marco Marcatili, Johnny Marzialetti, Francesca Pagnini, Barbara Parisini, Chiara Pelizzoni, Mario Pelucchi, Maura Perillo, Magdalena Gabriela Ryhorczuk, Chiara Zaccaria.

Hanno collaborato inoltre:

- Andrea Giacomelli (Università Cà Foscari di Venezia), che ha curato la parte sulle proiezioni a livello quantitativo sui prezzi di compravendita (paragrafo 2.3);
- Antonello Scorcu (Università di Bologna), che ha curato la parte di previsioni e prospettive del mercato dei mutui (paragrafo 4.1).

Si ringraziano gli agenti immobiliari che hanno collaborato all'indagine.

Si ringrazia NIIProgetti per la fornitura di dati e informazioni.

Nomisma



Indice

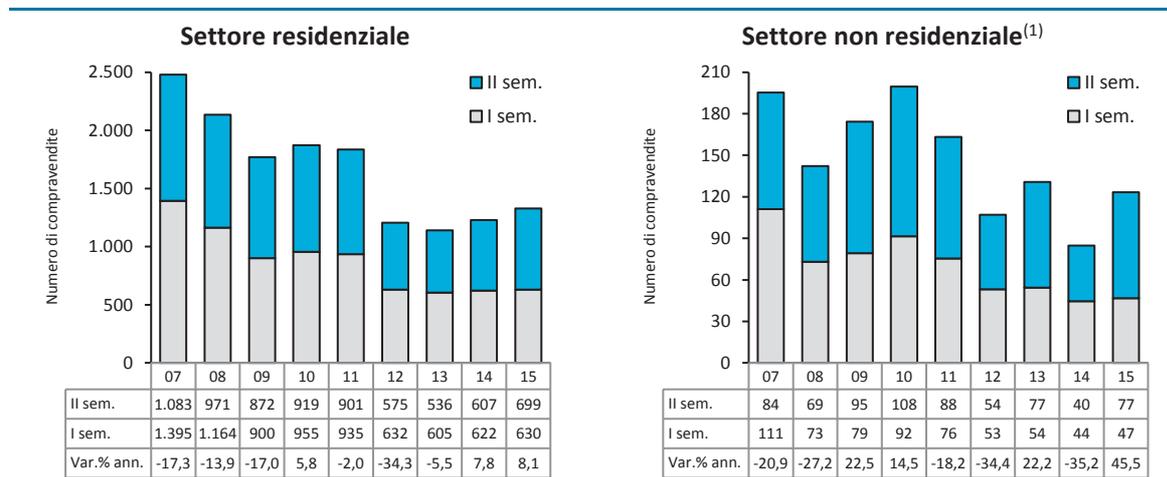
CONGIUNTURA IMMOBILIARE.....	1
Overview di mercato	3
1. Lo scenario macroeconomico	10
2. Il mercato al dettaglio	21
2.1 La fase di recupero del ciclo immobiliare	21
2.2 Le grandezze immobiliari e le tendenze dei mercati	23
2.3 Previsioni.....	36
3. Il mercato <i>corporate</i>.....	51
3.1 Il mercato <i>corporate</i> in Europa	51
3.2 Il mercato <i>corporate</i> in Italia, Milano e Roma	55
4. La finanziarizzazione del mercato	63
4.1 Finanziamento per l'acquisto di abitazioni: congiuntura e previsioni	63
4.2 Fondi immobiliari e società immobiliari quotate	73
5. Operazioni immobiliari e progetti di sviluppo.....	82
RAPPORTI CITTÀ INTERMEDIE	91
Ancona	93
Bergamo	101
Brescia	109
Livorno	117
Messina	125
Modena	133
Novara	141
Parma	149
Perugia	157
Salerno	165
Taranto	173
Trieste	181
Verona	189
APPENDICE STATISTICA	197

TARANTO

NOTA CONGIUNTURALE SUL MERCATO IMMOBILIARE A FEBBRAIO 2016¹

Figura 1

Taranto – Evoluzione delle compravendite



(1) Terziario + Commerciale + Produttivo

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare di Taranto è ancora debole, ma in leggero miglioramento. L'offerta continua ad essere percepita in aumento o al massimo stabile, a fronte di una domanda abbastanza modesta. L'unico settore che sembra reagire è quello residenziale, dove la domanda è percepita in aumento e l'offerta stabile, e quindi la forbice sembra lentamente ridursi, sia per le compravendite che per le locazioni. Il volume delle transazioni, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, risulta in aumento sia nel comparto residenziale (+8,1%), sia in quello non residenziale (+45,5%).

I prezzi continuano a diminuire. Il valore delle abitazioni e dei box cala meno intensamente rispetto agli altri comparti, a conferma di come il settore residenziale stia reagendo meglio rispetto a quello non residenziale.

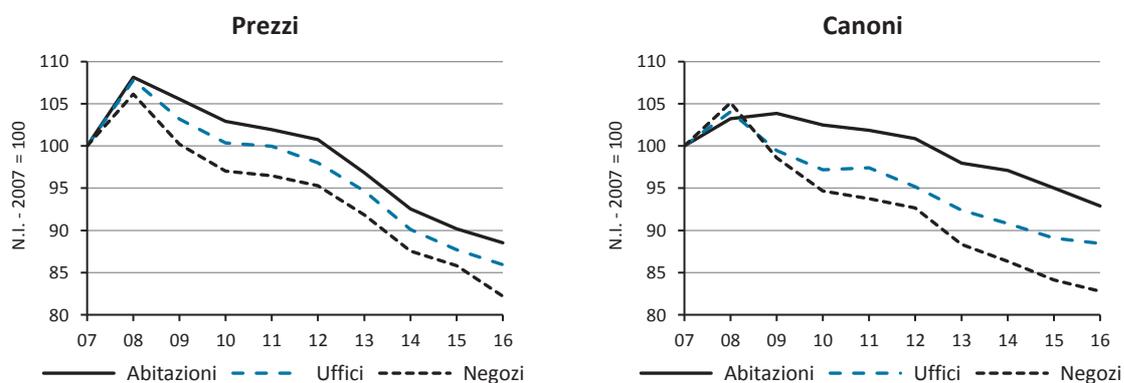
Gli sconti praticati sul prezzo richiesto sono in generale diminuzione, nonostante rimangano i più alti delle 13 città analizzate in tutti i comparti. In calo anche i tempi per concludere i contratti, sia per la vendita, sia per la locazione.

Durante il 2016, secondo gli operatori del settore, dovrebbero continuare le tendenze registrate nel 2015. Il divario tra domanda e offerta è destinato a stabilizzarsi, con aumento del numero di contratti conclusi. I prezzi continueranno probabilmente a calare, ma ad un tasso sempre inferiore, soprattutto per il settore residenziale. Tuttavia, non bisogna essere troppo ottimisti, sono ancora troppi gli ostacoli che il mercato immobiliare tarantino deve affrontare per tornare ai livelli pre-crisi e, certamente, per i comparti commerciale e industriale molto dipenderà dalla realizzazione dei progetti inerenti il porto e lo sviluppo delle vicende sull'Ilva.

¹ Per un maggiore dettaglio sui dati si rimanda all'Appendice statistica.

Figura 2

Taranto – Andamento dei valori immobiliari di abitazioni usate, uffici e negozi
(numeri indice, 2007 = 100)



Fonte: Nomisma

Il D. Lgs. n. 191/2015, il nono decreto Salva-Ilva, è stato convertito in L. n. 13 l'1 febbraio 2016. Tra gli obiettivi ci sono la salvaguardia della salute dei lavoratori e la bonifica ambientale delle aree inquinate, azione prorogata fino al 31 dicembre 2016. L'intervento riguarda soprattutto gli impianti di Taranto e Genova. Tra le "novità", le norme che prevedono la vendita del gruppo siderurgico entro giugno 2016. L'obiettivo è rilanciare la produzione, difendere l'occupazione e l'ambiente con un minor dispendio di risorse pubbliche.

Tra gli altri progetti in atto sul territorio, probabilmente più concreti, abbiamo quello dell'Autorità portuale di Taranto, che ha elaborato un piano triennale 2016-2018 di opere pubbliche da realizzare.

Le risorse totali stanziare per il 2016 sono oltre 500 milioni di euro, di cui 220 derivanti direttamente dall'Autorità portuale. Gli interventi da realizzare sono sette. L'intervento più importante riguarda il molo San Cataldo (stanziati quasi 45 milioni per due progetti separati): ricostruzione della testata inagibile del molo San Cataldo, danneggiata dall'erosione del mare, e la rettifica, allargamento e adeguamento strutturale della banchina di levante del molo San Cataldo e della calata 1 del porto di Taranto. L'obiettivo è il recupero della banchina portuale commerciale, pubblica e privata, che svolge una funzione centrale nelle attività portuali di Taranto.

Per proteggere il porto dalla continua erosione marina si è prevista anche la costruzione di una diga foranea di protezione fuori rada di Taranto.

Un altro intervento prevede la realizzazione di una rete di raccolta e collettamento delle acque di pioggia nelle aree comuni del porto e rete idrica e fognante nella zona di levante del porto di Taranto. L'importo stanziato è di circa 18 milioni di euro. L'opera, finalmente, adeguerà le strutture portuali alla normativa ambientale in materia attualmente in vigore.

Sono previste altre opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture del porto e una bonifica ambientale delle aree libere del porto in rada.

Mercato delle abitazioni

Tavola 1

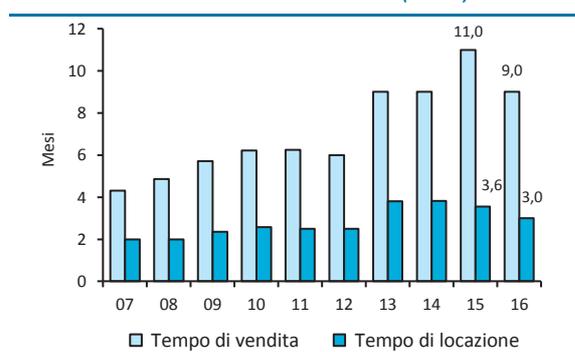
Taranto – Abitazioni – Prezzi, canoni e rendimenti lordi (febbraio 2016)

Zone	ABITAZIONI NUOVE		ABITAZIONI USATE				
	Prezzi (€/mq)	Variazioni annuali prezzi (%)	Prezzi (€/mq)	Variazioni annuali prezzi (%)	Canoni (€/mq/anno)	Variazioni annuali canoni (%)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	1.857	-2,4	1.152	-1,9	70	-0,8	6,0
Periferia	1.218	0,1	895	-1,8	52	-2,9	5,8
Media urbana	1.378	-0,8	959	-1,8	56	-2,2	5,9
<i>Media 13 città</i>	<i>2.061</i>	<i>-1,5</i>	<i>1.475</i>	<i>-2,0</i>	<i>76</i>	<i>-1,4</i>	<i>5,2</i>

Fonte: Nomisma

Figura 3

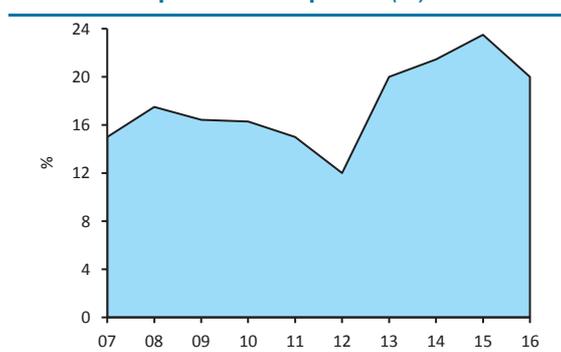
Taranto – Abitazioni usate – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Figura 4

Taranto – Abitazioni usate – Sconto medio praticato sul prezzo (%)



Fonte: Nomisma

Anche nel 2015 si registra un aumento delle compravendite residenziali (+8,1%). Per gli operatori del settore, continua ad assottigliarsi la forbice tra domanda e offerta di abitazioni in locazione. Nel 2015 sono aumentati i contratti di locazione e gli operatori prevedono un loro aumento anche per il 2016. A questo proposito, si assiste ad un notevole incremento della tipologia contrattuale del canone concordato: oltre la metà dei contratti stipulati a Taranto sono di questo tipo e, rispetto al 2013, sono più che raddoppiati. L'aumento significativo è verosimilmente favorito dall'alleggerimento fiscale (dal 15% al 10% per i contratti a canone concordato) introdotto a marzo 2014 a valere fino al 2017, con il cosiddetto "Piano Casa".

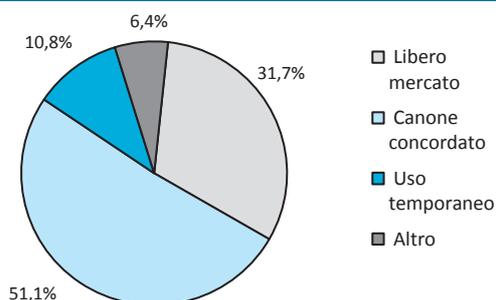
Dal lato delle compravendite, per la prima volta dal 2008 gli operatori percepiscono un aumento della domanda, e per la prima volta dal 2006 alcuni di essi, in linea con le tendenze effettivamente registrate, segnalano un aumento del numero delle transazioni. La domanda è ancora prevalentemente orientata alla locazione, ma sembra prendere maggiore quota, rispetto al 2014, la domanda per acquisto, favorita probabilmente dalla maggiore concessione di credito da parte delle banche (il 66,7% delle compravendite di abitazioni è stato finanziato da mutuo nel 2015, contro il 60,8% dell'anno precedente).

Taranto – Alcune caratteristiche del mercato residenziale (febbraio 2016)

Caratteristiche	Taranto	Media 13 città intermedie
Quota di compravendite di abitazioni finanziate da mutuo (%)	66,7	71,0
Quota del mutuo sul valore totale dell'abitazione (%)	71,7	72,8
Abitazioni: quota di domanda rivolta all'acquisto (%)	38,3	48,6
Abitazioni: quota di domanda rivolta all'affitto (%)	61,7	51,4

Fonte: Nomisma

Taranto – Tipologie contrattuali delle locazioni di abitazioni (distribuzione %)



Fonte: Nomisma

Figura 5

I prezzi delle abitazioni continuano a scendere: per le abitazioni nuove la flessione più significativa si registra in centro (-2,4%), contro la leggera ripresa dei valori in periferia (+0,1%).

L'usato scende di circa due punti percentuali, in tutto il territorio cittadino. Bisogna sottolineare che le flessioni medie dei prezzi perdono intensità, e che sono inferiori rispetto alla media delle 13 città.

I canoni di locazione continuano a scendere come nel 2014. La periferia subisce i cali più significativi (-2,9%, contro il -0,8% del centro).

Il rendimento potenziale lordo annuo rimane fermo al 5,9%, uno dei più alti delle 13 città intermedie.

Per la prima volta dopo tre anni assistiamo a una diminuzione del divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo: nel mercato delle abitazioni nuove, lo sconto passa dal 16% del 2015 al 13% attuale, mentre per le abitazioni usate scende dal 23,5% al 20%. Taranto resta comunque la città con lo sconto più alto sulle abitazioni usate e rimane sopra la media per quello sulle nuove abitazioni.

I tempi medi di vendita del nuovo rimangono invariati a 8 mesi, quelli dell'usato subiscono un significativo calo passando da 11 a 9 mesi. Il tempo medio per le locazioni è di 3 mesi, lo stesso della media delle 13 città analizzate.

Mercato dei box o garage

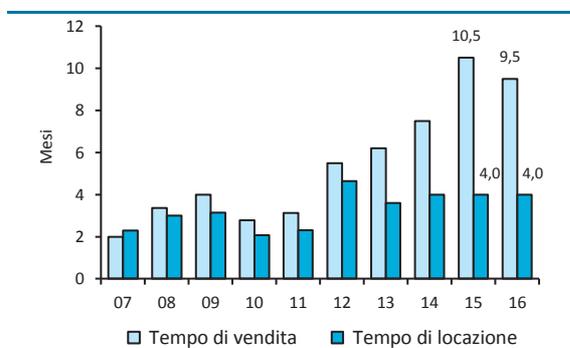
Tavola 2

Taranto – Box o garage – Prezzi, canoni e rendimenti lordi (febbraio 2016)

Zone	Prezzi (€)	Var. annuali prezzi (%)	Canoni (€/anno)	Var. annuali canoni (%)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	27.103	-0,1	2.013	-2,6	7,4
Periferia	17.881	-1,3	1.355	-3,8	7,6
Media urbana	20.186	-0,9	1.520	-3,4	7,5
<i>Media 13 città</i>	<i>23.656</i>	<i>-2,0</i>	<i>1.383</i>	<i>-1,5</i>	<i>5,8</i>

Fonte: Nomisma

Figura 6

Taranto – Box o garage – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)

Fonte: Nomisma

Figura 7

Taranto – Box o garage – Sconto medio praticato sul prezzo (%)

Fonte: Nomisma

Gli operatori di settore non sembrano ancora percepire una ripresa della domanda. Il rapporto tra domanda e offerta sembra rimanere stabile rispetto l'anno precedente e non risultano mutamenti consistenti nel numero di contratti stipulati. I prezzi medi continuano a calare, ma meno intensamente rispetto al passato (-0,9% annuo, contro il -4,6% dell'anno precedente).

Lo sconto medio diminuisce fino al 16%, così come i tempi medi di vendita, passati da 10,5 a 9,5 mesi. Nonostante Taranto sia ancora la città con i tempi medi più lunghi, il divario dalla media delle altre città si riduce.

L'apparente miglioramento sul mercato delle compravendite non riesce a compensare la flessione dei canoni, che registrano il calo maggiore tra le 13 città analizzate (-3,4%). I tempi medi di locazione rimangono invariati e si collocano leggermente sotto la media delle altre città.

Il differente andamento di prezzi e canoni si riflette sui rendimenti potenziali lordi, in calo dal 7,7% di un anno fa al 7,5% attuale.

Mercato degli uffici

Tavola 3

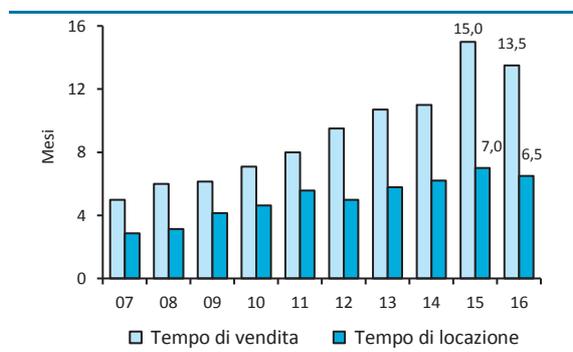
Taranto – Uffici – Prezzi, canoni e rendimenti lordi (febbraio 2016)

Zone	Prezzi (€/mq)	Var. annuali prezzi (%)	Canoni (€/mq/anno)	Var. annuali canoni (%)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	1.650	-0,6	77	-1,8	4,7
Periferia terziaria	1.171	-3,3	65	-0,7	5,6
Periferia	909	-1,8	51	-0,3	5,6
Media urbana	1.090	-2,0	59	-0,7	5,4
<i>Media 13 città</i>	<i>1.639</i>	<i>-2,1</i>	<i>80</i>	<i>-1,7</i>	<i>4,9</i>

Fonte: Nomisma

Figura 8

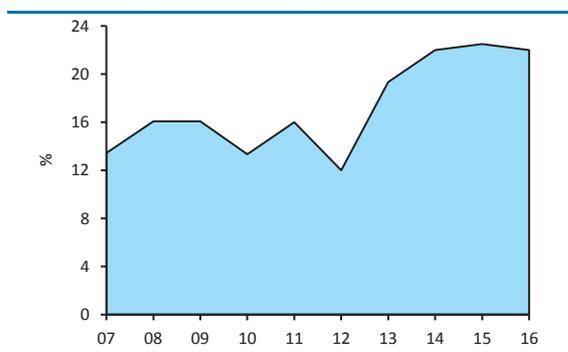
Taranto – Uffici – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Figura 9

Taranto – Uffici – Sconto medio praticato sul prezzo (%)



Fonte: Nomisma

Secondo le percezioni degli operatori, l'offerta di uffici rimane stabile e la domanda continua a calare. Questo provoca una diminuzione del numero di contratti e un ulteriore calo dei prezzi, che però rallenta d'intensità fermandosi a -2,0%.

Il calo è in media con le altre città, ma scomponendo l'indice notiamo degli scostamenti: è la periferia terziaria a perdere maggior valore (-3,3%), mentre il centro si ferma a -0,6%.

Anche i canoni di locazione continuano a scendere, ma solamente dello 0,7%.

I tempi medi di vendita e locazione, pur rimanendo elevati, diminuiscono, e lo sconto richiesto si assesta al 22%, anche in questo caso il più alto delle 13 città monitorate.

Mercato dei negozi

Tavola 4

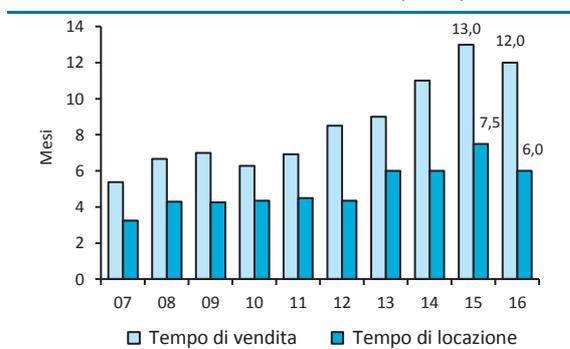
Taranto – Negozi – Prezzi, canoni e rendimenti lordi (febbraio 2016)

Zone	Prezzi (€/mq)	Var. annuali prezzi (%)	Canoni (€/mq/anno)	Var. annuali canoni (%)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	2.246	-4,7	183	-2,8	8,2
Periferia	1.321	-4,0	102	-0,8	7,8
Media urbana	1.552	-4,2	123	-1,6	7,9
<i>Media 13 città</i>	<i>2.218</i>	<i>-2,3</i>	<i>160</i>	<i>-1,9</i>	<i>7,2</i>

Fonte: Nomisma

Figura 10

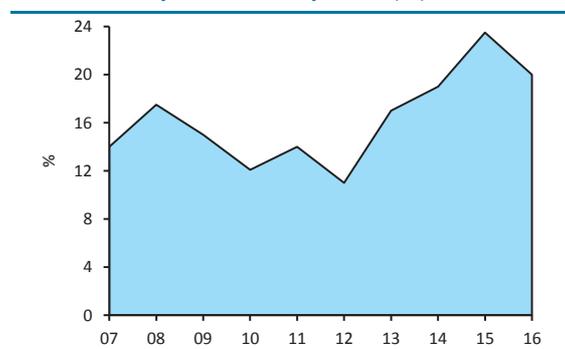
Taranto – Negozi – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Figura 11

Taranto – Negozi – Sconto medio praticato sul prezzo (%)



Fonte: Nomisma

Si continua a percepire un aumento dell'offerta di negozi, a fronte di una domanda per acquisto molto debole. Nonostante questi *sentiment* poco incoraggianti degli operatori, i dati reali dell'Agenzia delle Entrate mostrano un aumento del numero di compravendite per il 2015.

Nel segmento della locazione, gli operatori sembrano finalmente percepire una stabilizzazione della domanda, anche se l'offerta continua a rimanere su livelli molto alti. In ogni caso, la percezione meno negativa non basta a mutare le aspettative degli operatori su canoni e contratti di locazione, che continuano ad essere visti in negativo anche per il 2016.

I prezzi calano del -4,2%. È la flessione più significativa tra le 13 città intermedie.

Le perdite di valore dei canoni sono concentrate soprattutto sul centro (-2,8% annuale, contro il -0,8% della periferia).

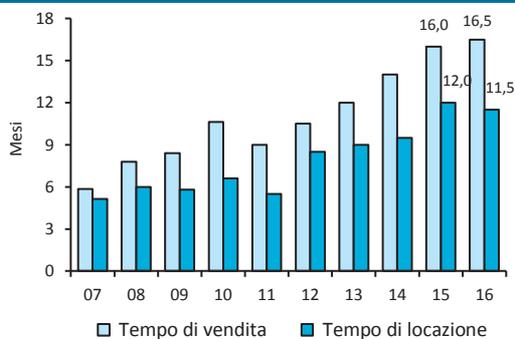
Il differente andamento di prezzi e canoni si riflette sui rendimenti potenziali lordi, in crescita dal 7,7% di un anno fa al 7,9% attuale.

Dopo l'apice raggiunto un anno fa, lo sconto praticato sul prezzo richiesto scende al 20%, ancora una volta il più alto delle 13 città analizzate. I tempi medi di locazione sono circa 6 mesi e sono pressoché gli stessi dal 2013 (escludendo il picco di 7,5 mesi rilevato un anno fa). I tempi di vendita si riducono leggermente, arrivando a una media di 12 mesi.

Mercato dei capannoni industriali

Figura 12

Taranto – Capannoni industriali – Tempi medi di vendita e di locazione (mesi)



Fonte: Nomisma

Tavola 5

Taranto – Capannoni industriali – Prezzi medi e rendimenti medi lordi (febbraio 2016)

Capannoni nuovi	
Prezzo medio (€/mq)	854
Variazione annuale (%)	-3,6
Rendimento da locazione (%)	7,5
Capannoni usati	
Prezzo medio (€/mq)	547
Variazione annuale (%)	-3,5
Rendimento da locazione (%)	8,1

Fonte: Nomisma

Il rapporto tra domanda e offerta continua ad essere problematico. La percezione degli operatori vede l'offerta in continua crescita, a fronte di una domanda in calo.

Dopo il rallentamento del 2014, i prezzi tornano a precipitare (-3,5%).

Sembrano, invece, avere raggiunto i livelli minimi i canoni di locazione, la cui flessione è di poco inferiore al -1%.

Anche in questo comparto, i rendimenti potenziali lordi aumentano, e per gli immobili usati toccano l'8,1%.

I tempi medi di vendita aumentano costantemente dal 2012, mentre si registra una lieve diminuzione dei tempi medi per la locazione, scesi a 11,5 mesi.

Lo sconto medio praticato sul prezzo inizialmente richiesto, per il terzo anno consecutivo, è pari al 25%, il più alto tra le 13 città monitorate.