



Città di Trani
Medaglia d'Argento al Merito Civile
 PROVINCIA B T

Originale Deliberazione di Giunta Comunale

<p>N. <u>149</u> del Reg.</p> <p>Data: <u>18 / 12 / 2015</u></p>	<p>Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO PER IL COMPLETAMENTO DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO EDILIZIO CONTRATTO DI QUARTIERE II SANT'ANGELO (CONVENZIONE REP. N.4135 DEL 03/02/2010).</p>
---	--

L'anno duemilaquindici, il giorno 18 del mese di dicembre, alle ore 16,30, nella sala delle adunanze del Comune di Trani, appositamente convocata, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone dei signori:

			Presente	Assente
BOTTARO	Avv. Amedeo	SINDACO		x
BOLOGNA	Ing. Raffaella	VICE SINDACO	x	
CILIENTO	Dott.ssa Debora	ASSESSORE	x	
DE BIASE	Rag. Angelomichele	PRESIDENTE	x	
DE MICHELE	Dott. Giuseppe	ASSESSORE	x	
DI LERNIA	Dott. Felice	ASSESSORE	x	
DI STASO	Prof.ssa Grazia	ASSESSORE	x	
TEMPESTA	Avv. Giuseppe	VICE SINDACO	x	

Con l'assistenza del Segretario Generale

dott. Carlo Casalino

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, essendo presenti n. 7

Assessori, ed assenti n. 1 Assessori, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati

a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Relazione del Responsabile dell'Ufficio Legale e del Dirigente dell'Area Urbanistica

Con la convenzione rep. n. 4135 stipulata in data 03.02.2010 tra il Comune di Trani ed il soggetto attuatore Impresa Graziano srl venivano definiti gli impegni dello stesso soggetto attuatore per quanto concerne gli interventi di edilizia convenzionata e le realizzazioni dei locali commerciali con le connesse opere di urbanizzazione ed il cofinanziamento delle espropriazioni ed opere pubbliche in attuazione della Variante Generale al Piano di Zona ex lege n. 167 del 1962 e del Contratto di Quartiere Il "Sant'Angelo".

In particolare la convenzione 4135 del 3 febbraio 2010 pone a carico dell'impresa convenzionata i seguenti obblighi (**art. 1**):

"a)...realizzazione dell'edilizia residenziale....;

b)...cessione gratuita delle aree nella propria disponibilità...;

c)...pagamento degli oneri aggiuntivi per la realizzazione a cura del Comune di Trani delle opere di urbanizzazione relative ai singoli lotti... così stimati nel C.d.Q. Il al netto di iva:

- Lotto D1-D2-D3-D4: Euro 773.673,60;

- Lotto E1-E2-E3: Euro 728.538,00;

d)...pagamento degli oneri per l'acquisizione dei suoli e degli immobili qualora questi non siano nella disponibilità dell'assegnatario così come sono stati stimati ...e riportati nella tabella Oneri per l'acquisizione dei suoli e degli immobili redatto dalla società Finepro...il quale documento in originale si riporta sub. Lettera A in allegato al presente contratto, quale parte integrante e sostanziale;

e)... pagamento degli oneri di urbanizzazione...;

f)...pagamento del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 relativamente agli immobili da realizzare in regime di libero mercato (servizi annessi alle residenze, negozi)...

g)...erogare al Comune l'eventuale conguaglio tra la somma stimata per l'acquisizione degli immobili di cui non si possiede la disponibilità e quella che sarà effettivamente erogata

A tal fine, il Soggetto attuatore si impegna, pertanto, a depositare apposita polizza assicurativa in funzione della congrua valutazione dell'eventuale contenzioso emergente e a versare le somme che ad esso competeranno per il pagamento delle indennità espropriative e ad accollarsi tutti gli oneri economici, nessuno escluso, per sorte capitale, interessi, rivalutazione e spese legali derivanti da eventuali giudizi instaurati nei confronti e contro il Comune di Trani. Qualora dovessero verificarsi maggiorazione dei costi della procedura espropriativa questi saranno ad esclusivo carico del solo Soggetto attuatore (impresa) così come previsto dal Bando di gara;

h)....;

i)...a rispettare tempi, modalità, caratteristiche tecniche e funzionaliindicati nel C.d.Q. Il come da protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune e Soggetto attuatore in data 5.4.2004";

j)....;

k)...accollarsi tutti gli oneri, nessuno escluso, necessari all'acquisizione dei suoli...;

l);

m)....";

- l'art. 4 della Convenzione in oggetto, al comma 3° recita: *"Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere gli oneri aggiuntivi per la realizzazione a cura del Comune di Trani delle opere di urbanizzazione relative ai singoli lotti, da versarsi in quattro (4) rate semestrali a partire da 180 (centottanta) giorni dalla data della firma della presente convenzione. Ove nei 180 giorni l'area non sia stata acquisita, il termine si intende prorogato sino alla data di effettiva acquisizione dell'area".*

Con nota del 06.10.2014 prot. n. 37143 il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Trani richiedeva all'Impresa Graziano srl:

- il pagamento degli oneri aggiuntivi per complessivi Euro 1.502.211,00 (Euro 773.673,00 + Euro 728.538,00);
- la ricostituzione della fideiussione a garanzia del contenzioso emergente ovvero il versamento dei relativi importi per €. 347.622,37 complessive in riferimento a tutti i lotti, da maggiorare con interessi legali;
- il versamento degli importi relativi all'offerta migliorativa pari ad Euro 347.702,60 complessivi per tutti i lotti assegnati;
- il saldo di quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei p.d.c. n.18/2011 e 58/2011 per i lotti E1-E2-E3.

Con nota trasmessa al Comune di Trani dalla Impresa Graziano s.r.l. in data 30.07.2015, reiterata ed integrata con nota del 05.11.2015 (assunta al protocollo generale con il n. 44765), la stessa impresa, manifestando la propria volontà di completare l'intervento edilizio assegnatole con la convenzione in oggetto, formulava una serie di osservazioni in merito alle somme richieste dal Comune di Trani e contestualmente chiedeva una dilazione nei termini di corresponsione delle somme di cui il Comune richiedeva il pagamento.

Con nota prot. n. 45262 del 09.11.2015 il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Trani ricostruendo integralmente la posizione della Impresa Graziano s.r.l. per quanto attiene la problematica in oggetto, chiariva quanto segue:

- *in relazione al contenzioso emergente e con riferimento alla maglia costituita dai lotti D1-D2-D3-D4 la somma garantita di €. 179.033,53 non risulterebbe necessaria atteso che con atto del 1° agosto 2011 rep 1581 a rogito Notaio Leonetti Michele., la società ebbe a cedere al Comune una superficie di mq. 20.007 avendone avuto riassegnata, in diritto di proprietà, un'estensione di mq. 13.339,20;*
- *relativamente alla maglia,...lotti E1-E2-E3 ed estesa mq. 13.457, l'importo potrebbe essere ridotto in misura proporzionale tenendo conto della non necessità della garanzia per l'estensione di mq. 9.159, costituente suolo direttamente acquisito dalla società;*
- *in relazione alle offerte migliorative....[per tutti i lotti]...l'impresa riferisce di non aver mai sottoscritto nessuna offerta migliorativa.....quanto asserito e riferito dall'impresa non trova riscontro nell'atto convenzionale stipulato a valle della gara in data 3 febbraio 2010 rep. 4135, laddove all'art. 7 sono riportate le seguenti fideiussioni assicurative, a titolo di cauzione, per gli importi e causali di seguito indicati:*
 - €. 773.673,00 per oneri aggiuntivi...lotti D1-D2- D3-D4;
 - €. 728.538,00 per oneri aggiuntivi...lotti E1-E2- E3...
- Ciascuno dei due importi ...risultano composti...[parte] ...quale importo posto a base di gara ...[e parte] ...quale offerta migliorativa.*
- *in relazione al contributo di costruzione relativo ai lotti E ... è confermato l'avvenuto versamento di €. 58.456,58... con un debito residuo pari ad €. 81.772,74...".*

Le problematiche emergenti dalla vicenda sopra descritta determinavano la necessità di acquisire un parere legale ed in tal senso con nota prot. n. 46643 del 18.11.2015 il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Trani richiedeva consulenza legale all'Avvocatura interna a questo Ente riguardo:

- 1) la validità ed efficacia della convenzione n. 4135 del 03.02.2010 a fronte del mancato pagamento da parte del soggetto attuatore degli oneri aggiuntivi, dell'offerta migliorativa e del contributo di costruzione;
- 2) la valutazione in ordine all'accogliibilità della proposta formulata dall'impresa Graziano s.r.l. con la sopra richiamata nota del 05.11.2015 e da ultimo con la nota del 13.11.2015 anch'essa recante una richiesta di dilazione del pagamento degli oneri previsti dalla convenzione;
- 3) rilasciabilità del permesso di costruire relativo ai lotti D1-D2-D3 e D4;
- 4) validità delle polizze fideiussorie depositate dal soggetto attuatore in data 10.02.2014 e relativi appendici recanti proroga delle medesime polizze, il tutto nel rispetto delle clausole della medesima convenzione;

5) effetti sul completamento urbanistico del Piano denominato "Contratto di Quartiere II" alla luce delle inadempienze delle ditte aggiudicatrici e valutazioni in ordine alle condizioni e modalità per il concreto completamento del Piano anche alla luce del finanziamento statale-regionale già concesso per la realizzazione di alloggi, di una piazza e di un asilo.

Con nota prot. n. 46666 del 18.11.2015 l'Avvocatura Comunale evidenziava che, a causa della complessità delle problematiche da approfondire, non era in condizione di offrire un sollecito riscontro alle richieste di consulenza formulate dal Dirigente dell'Area Urbanistica, tanto è vero che l'Ente aveva già dovuto conferire ad avvocati esterni gli incarichi legali per procedere a vario titolo contro le imprese Manna e Scaringi (altri soggetti attuatori di altri lotti del C.d.Q.II) sempre nell'ambito di contenziosi connessi alla problematica della concreta realizzazione dell'intervento edilizio denominato Contratto di Quartiere II "Sant'Angelo, e, considerato che l'Avv. Emilio TOMA stava già procedendo ad un adeguato studio della problematica a seguito del conferimento dell'incarico legale, l'Avvocatura comunale concludeva che sarebbe stato opportuno e ragionevole investire il citato professionista anche per quanto riguarda il parere richiesto dal Dirigente in merito alla posizione del soggetto attuatore Impresa Graziano s.r.l..

Con determinazione dirigenziale Segreteria Generale n. 173 del 20.11.2015 si conferiva all'avv. Emilio TOMA l'incarico di formulare il parere richiesto dal Dirigente dell'Area Urbanistica con la sopra richiamata nota prot. n. 46643 del 18.11.2015.

L'avv. Emilio TOMA in data 03.12.2015, con nota assunta al protocollo generale del Comune di Trani al n. 49440, ha reso il parere richiesto, con il quale ha puntualmente risposto ai quesiti posti dal Dirigente dell'Area Urbanistica concludendo che il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dei lotti "D"...*<<potrà avvenire, previa regolarizzazione delle garanzie come sopra indicato per gli oneri aggiuntivi (lotti E e D) e per ogni altro onere di pagamento gravante sull'impresa>>*.

LA GIUNTA COMUNALE

LETTA la sopra riportata relazione;

RITENUTO sussistente l'interesse pubblico al completamento del programma dei lavori e delle opere previste nel Contratto di Quartiere II Sant'Angelo (anche a mezzo del soggetto attuatore per le opere e le realizzazioni di sua competenza) unitamente all'interesse del Comune di Trani ad introitare, seppur dilazionate e con corresponsione degli interessi, le somme rivenienti dalla convenzione citata nella sopra riportata relazione, assicurando adeguata garanzia fideiussoria degli obblighi della ditta Graziano;

RITENUTO, sulla scorta del parere dell'avv. Emilio TOMA reso in data 03.12.2015 e della integrazione resa in data 18.12.2015, di formulare al Dirigente dell'Area Urbanistica specifico atto di indirizzo affinché si attenga a quanto ritenuto e rappresentato nei citati pareri, al fine di assicurare la tutela degli anzidetti interessi dell'Ente;

CONSIDERATO, pertanto, che occorre predisporre atto di dilazione nei pagamenti con il supporto dell'Avvocatura comunale, atto che, concedendo la dilazione di pagamento richiesta dal soggetto attuatore, provveda ad assicurare, nel contempo, la prestazione di tutte le necessarie ed idonee garanzie dei crediti maturati e maturandi dal Comune di Trani nei confronti dell'impresa Graziano s.r.l. quale soggetto attuatore;

RILEVATO che questa soluzione appare quella che consente di superare la situazione di stallo verificatasi nella realizzazione del programma costruttivo salvaguardando l'interesse pubblico al suo completamento ed evitando così il perdurare di una situazione di mancata trasformazione ed utilizzazione delle aree ricadenti nel Piano urbanistico denominato

Contratto di Quartiere Il Sant'Angelo, nel rispetto delle previsioni del Piano medesimo con conseguente sensibile miglioramento delle condizioni di vivibilità delle aree in questione;

LETTA la relazione del Responsabile dell'Ufficio Legale e del Dirigente dell'Area Urbanistica dalla quale emerge un'attività amministrativa che desta serie perplessità in quanto ha esposto l'Ente ad evidenti rischi derivanti dal mancato introito di somme di rilevanti entità, ragione per la quale occorre che venga predisposta da parte del Dirigente dell'Area Urbanistica una dettagliata relazione in ordine alle responsabilità e/o omissioni che hanno determinato l'attuale mancato introito delle somme dovute dai soggetti attuatori, con conseguente ritardo nel completamento del Piano urbanistico, al quale si sta in parte ponendo rimedio con il presente provvedimento e con le azioni giudiziarie che l'avv. Emilio Toma sta avviando nei confronti degli altri due soggetti attuatori;

RILEVATO che la dilazione di pagamento costituisce mero atto di gestione della convenzione;

RITENUTO che il presente provvedimento non necessita del parere di regolarità tecnico-amministrativa di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 2000 poiché trattasi di atto di indirizzo;

VISTO

- il D. L.vo n. 165 del 2001 e successivamente modifiche ed integrazioni;
- lo Statuto del Comune di Trani;
- il D. L.vo n. 267 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Con voti unanimi, espressi ai sensi di legge;

DELIBERA

1) LE PREMESSE sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) DI FORMULARE specifico atto di indirizzo al Dirigente dell'Area Urbanistica affinché si attenga a quanto rilevato e ritenuto nei pareri resi dall'Avv. Emilio TOMA, al fine di assicurare la ottimale tutela degli interessi dell'Ente, tutela che, nel caso di specie, implica il perseguimento dell'interesse pubblico al completamento del programma dei lavori e delle opere previste nel Contratto di Quartiere Il Sant'Angelo a mezzo del soggetto attuatore per le opere e le realizzazioni di sua competenza, unitamente al perseguimento dell'interesse del Comune di Trani ad introitare, seppur dilazionate e con corresponsione degli interessi, le somme rivenienti dalla convenzione citata nella sopra riportata relazione, assicurando valida ed adeguata garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da soggetto abilitato in osservanza della vigente disciplina di settore ed in particolare dell'art. 107 T.U. Bancario) degli obblighi della ditta Graziano così predisponendo atto di dilazione nei pagamenti con il supporto dell'Avvocatura comunale – che dovrà costituire mero atto di gestione della convenzione del 2010, quindi non novativo delle obbligazioni contenute nella stessa - concedendo la dilazione di pagamento richiesta dal soggetto attuatore, provvedendo così ad assicurare la prestazione di tutte le necessarie ed idonee garanzie dei crediti maturati e maturandi dal Comune di Trani nei confronti dell'impresa Graziano s.r.l. quale soggetto attuatore;

3) DI ATTRIBUIRE al Dirigente dell'Area Urbanistica la facoltà di indicare nell'adottanda determinazione dirigenziale un termine di dilazione per un periodo massimo non superiore a quello di realizzazione del programma costruttivo (termine di validità del permesso di costruire) relativo ai lotti assegnati al medesimo soggetto attuatore e con espressa previsione che l'omesso adempimento anche ad uno solo dei termini di scadenza dei pagamenti che saranno fissati nell'atto di dilazione determinerà il diritto del Comune di esigere immediatamente e per l'intero tutto il

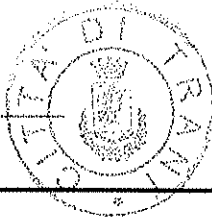
credito residuo vantato nei confronti della Impresa Graziano s.r.l.;

4) DI STABILIRE che il Dirigente dell'Area Urbanistica predisponga e trasmetta al Segretario Generale una dettagliata relazione in ordine alle responsabilità e/o omissioni che hanno determinato l'attuale mancato introito delle somme dovute dai soggetti attuatori, con conseguente ritardo nel completamento del Piano urbanistico.

Viene dato atto che al termine del presente provvedimento entra il Sindaco.

Il presente verbale è stato approvato e sottoscritto nei modi di legge.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Carlo Casalino



Vice Sindaco
Ing. Raffaella Bologna

N° 2877 reg. pubblic.

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTA

che la presente deliberazione:

21 DIC 2015

è affissa all'albo Pretorio dal

al

5 GEN 2016

per

15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, 1° comma, del T.U.E.L. approvato col D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, contestualmente comunicata ai Capi Gruppo Consiliari.

Trani,

21 DIC 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Carlo Casalino

Il Segretario, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente eseguibile: (art. 134 comma 4 del D.lgs. 267 18.8.2000)

è divenuta esecutiva il _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;
(art. 134 comma 3 del D.lgs. 267 18.8.2000)

Trani, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Carlo Casalino