

Una veduta della zona 167 di Lucera



Stando alla proposta di transazione depositata al Comune di Lucera in data 17 marzo 2010 da Immobiliare Stefania sas di Donato Capobianco e Immobiliare Caterina sas di Antonio Capobianco ed indirizzata al sindaco del Comune di Lucera Pasquale Dotoli, tra i sigg. Capobianco Antonio ed altri si conviene e si stipula quanto segue:

«Il Comune riconosce in favore dei soggetti in riferimento:

- 1) il diritto ad ottenere l'assegnazione della cubatura di 15.120 mc. di edilizia residenziale economica e/o commerciale rappresentata dai lotti nn. 149, 150 e 151, con delocalizzazione di detta edificabilità su suolo in proprietà (o disponibilità), significati in catasto come da planimetria che si allega con il n. 1, nel rispetto delle norme urbanistiche di riferimento (PEEP); detta cubatura espressa dai ridetti lotti sarà intestata esclusivamente in favore della immobiliare Caterina ovvero di soggetto a nominarsi, con espressa rinuncia, sin da ora per allora, della società Mimosa s.r.l. ad ogni e qualsiasi corrispettivo, richiesta, indennità, risarcimento e simili;
- 2) il diritto ad ottenere la sopraelevazione di due livelli dell'esistente fabbricato in piano terra e seminterrato di proprietà della medesima società Immobiliare Caterina s.r.l. anch'esso in catasto al foglio di mappa come da apposita planimetria, per una cubatura residenziale complessiva di 3600 mc., diversa e distinta dalla predetta cubatura di mc. 15.120;
- 3) il diritto di ottenere il pagamento di tutte le somme nei termini e nella quantificazione stabiliti nella deliberazione consiliare n. 4 del 28 luglio 2009, confermati con determinazione dirigenziale n. 214 del 27 agosto 2009.

In particolare, il pagamento di una somma corrispondente al valore del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, trattandosi di un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7, T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità, detraendo gli importi già corrisposti, e quindi la somma spettante alle parti ammonta ad euro 187.600,72: sulla predetta somma spettano gli interessi moratori, a decorrere dal giorno in cui il terreno è stato occupato senza titolo, quantificati in euro 73.427,47 così rimanendo il Comune di Lucera obbligato al pagamento in favore dei ridetto Capobianco Antonio e Ieluzzi Mario della complessiva somma di euro 261.028,19, da corrispondersi entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

Dal canto loro, il sig. Capobianco Antonio e Mario Ieluzzi nelle qualità in atti riconoscono in favore del Comune di Lucera, a saldo e stralcio di ogni e qualsiasi pretesa, diritto, ragione ed azione, nonché a scomputo totale del costo di attribuzione della volumetria di edilizia residenziale pubblica:

- a) il diritto ad ottenere la cessione gratuita, previa realizzazione e completamento di ogni finitura a perfetta regola d'arte, con materiali di media qualità, secondo la specifica indicata nell'allegato capitolato, di un immobile di superficie di circa 750 mq., (al netto di eventuali superfici esterne, balconi, terrazzi, ecc.), con altezza utile interna pari a mt. 3,00 corrispondente all'ultimo piano dei fabbricati da realizzare in base alla cubatura dei tre lotti nn. 149, 150 e 151 e localizzati sui suoli individuati sulla planimetria allegata sub 1;
- b) il diritto ad ottenere che, sul piano di copertura di quest'ultimo volume, l'impresa realizzi e ceda, anche in questo caso completo di ogni finitura, con materiali di media qualità, in deroga allo strumento attuativo, un ulteriore volume mansardato, completamente agibile, a falda unica, con pendenza del 30%, e per una superficie complessiva corrispondente a quella sottostante già oggetto di cessione e quindi pari ad ulteriori 750 mq. Quest'ultimo volume dovrà avere le seguenti caratteristiche minime: altezza minima utile interna, pari a mt. 2,30; altezza media utile interna pari ad almeno mt. 3,00;
- c) il diritto ad ottenere dalla Immobiliare Caterina la cessione gratuita di tutte le ulteriori aree di risulta dopo la edificazione dei volumi assegnati (di proprietà, come risulta dal tratto di colore blu della planimetria allegata al presente atto, per farne parte integrante), per essere destinati a standards del PEEP.

Le parti contraenti precisano:

- la destinazione d'uso sarà ad alloggi di edilizia residenziale pubblica (per le parti che resteranno a disposizione dell'impresa) ed uffici pubblici (per la quota dell'Ente locale).
- nel novero dei volumi edilizi, in virtù della destinazione ora delineata, le parti ad ufficio pubblico costituiscono standard urbanistico e non saranno, di conseguenza, considerate carico edilizio.
- il Comune di Lucera si impegna a realizzare, a propria cura e spese, sull'estradosso del solaio inclinato di copertura dello stabile (adeguatamente e previamente impermeabilizzato e coibentato a spese e a carico dell'impresa) un impianto fotovoltaico per le esigenze degli appartamenti in sua proprietà ricadenti nel fabbricato. A tal fine il costruttore si impegna a riservarsi la proprietà esclusiva del solaio di copertura e ad attribuire al Comune di Lucera il diritto di superficie per collocare e mantenere il predetto impianto.
- il Comune di Lucera, per quanto di competenza, si impegna a rilasciare idoneo provvedimento autorizzativo/concessorio, anche previa adozione degli atti e provvedimenti che si rendessero necessari per l'attuazione del presente accordo: l'esecuzione del presente accordo dovrà essere consentita entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione, salvo il diritto ad ottenere il risarcimento del danno ingiusto derivante dall'inadempimento rispetto al predetto termine considerato essenziale per le parti.
- l'approvazione del presente accordo in sede consiliare, previa istruttoria degli uffici comunali, costituisce approvazione delle modifiche allo strumento attuativo correlate alla sua esecuzione effettiva, sicché, decorso il predetto termine di 60 giorni, la parte privata potrà presentare domanda per il rilascio del permesso di costruire.
- qualora ad opera ultimata si rendesse necessario compensare le volumetrie/superfici oggetto di cessione, poiché superiori od inferiori a quelle preventivate, si stabilisce sin da ora un prezzo a mq. pari ad euro 600,00.
- a parziale compensazione della cessione degli immobili (complessivi mq. 1.500), ultimati a regola d'arte e completi di tutte le finiture per essere immediatamente agibili e destinati ad uso ufficio, effettuata a favore dell'Ente dalla Immobiliare Caterina, tenuto conto che la permuta realizza anche la piena ed esaustiva compensazione delle opere di urbanizzazione (di per sé meritevoli di scomputo dai contributi), il comune di Lucera riconosce la deduzione di 150.000,00 euro in favore dell'Immobiliare Caterina, dalle somme dovute quali oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) che ammontano a un complessivo di circa euro 151.662,33, in base alle tariffe approvate con deliberazione del Commissario straordinario n. 48/2002 (circa mq. 5517 x euro/mq. 27,49).

Null'altro dovrà pagare l'Immobiliare Caterina in favore del Comune di Lucera, all'infuori della differenza di euro 1.662,33.

Contenuto degli accordi raggiunti con Capobianco Donato

Il Comune si impegna a ritipizzare con conferenza di servizi o procedura di deroga alle norme di piano, secondo le norme che ne regolano la fattispecie, l'area antistante l'Hotel Sorriso, attualmente destinata a standard urbanistico, e da destinare ad edilizia turistico-ricettiva-commerciale.

Detta area è attualmente di proprietà dell'Immobiliare Stefania ed è allibrata in catasto al foglio 81, particelle nn. 899, 2504, 2619 e 2498, per una estensione complessiva di mq. 5.736.

Il Comune di Lucera a tale scopo e con l'onerosità che ne consegue, destinerà la ridetta fascia di suolo limitrofo, per estendervi l'insediamento turistico-ricettivo-commerciale.

La nuova tipizzazione è assoggettata alla cessione delle aree a standards, a favore del Comune di Lucera, della misura di 80 mq./100 mq. di superficie produttiva, così come stabilito con D.M n.1444/68.

Il valore delle aree da cedere sarà parzialmente compensato con quelle che il Comune ha già acquisito per espropriazione finalizzata alla realizzazione della scuola elementare, su aree di proprietà di Capobianco Donato.

In caso di insufficienza di aree disponibili a standards, la differenza verrà monetizzata al momento del rilascio del permesso di costruire al prezzo unitario di cui al punto seguente.

La società Immobiliare Stefania di Capobianco Donato & C. s.a.s. avrà facoltà di ritirare i permessi di costruire in maniera graduale, a seconda della tempistica del proprio programma finanziario; in tal caso, la monetizzazione degli standards sarà determinata in proporzione alle cubature di volta in volta assentite.

Per le aree già espropriate alla immobiliare Stefania (circa 2200 mq.), il Comune, all'esito della deliberazione consiliare di approvazione della transazione, corrisponderà all'Immobiliare Stefania la somma di 57,00 euro/mq, come determinato nel corso del giudizio innanzi alla Corte d'Appello di Bari dal CTU entro e non oltre 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

Detta somma non sarà incrementata di interessi, né aggiornamento e svalutazione.

Condizioni dell'accordo

Con la sottoscrizione del presente atto i sigg.ri Capobianco Antonio, Ieluzzi Mario e Capobianco Donato, nelle rispettive qualità in atti e ciascuno per quanto di competenza, si impegnano ad abbandonare – mediante dichiarazione di sopravvenuto difetto di interesse ovvero eventuale atto di rinuncia ai giudizi intrapresi – tutti i giudizi pendenti come meglio indicati nelle premesse del presente atto, con espressa rinuncia agli effetti delle sentenze intervenute, anche se passate in giudicato.

Le parti si impegnano a rendere esecutivo ed effettivo il presente accordo nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre 60 giorni dalla sua sottoscrizione.

Spese legali e spese tecniche

Restano integralmente compensate tutte le spese legali e tecniche dei giudizi intercorsi o intercorrenti tra le parti, anche se i relativi difensori non sottoscrivono il presente atto: le spese della verifica disposta dal Consiglio di Stato con sentenza n. 5953/08 del 4.12.2008 cederanno a carico del Comune di Lucera.

Il presente atto viene sottoscritto dai difensori in giudizio delle parti ai fini della rinuncia alla clausola di cui all'art. 68 della legge professionale.

Sottoscrizione dell'atto e registrazione

Il presente atto si compone di sedici cartelle numerate progressivamente e di n... allegati, tutti siglati in originale da ciascuna parte in ogni pagina, e viene formato in due originali, uno per ciascun contraente.

La registrazione avverrà a cura e spese della parte che manifesti interesse al suo impiego».