



Città di Modugno

Città Metropolitana di Bari

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

	Oggetto
Riferimenti	ACQUISIZIONE AL DEMANIO COMUNALE DI AREE RICADENTI NEL COMPLESSO PORTO TORRES.
Proponente	
LAVORI PUBBLICI	

COMUNE DI MODUGNO
MODUGNO



C_F262 - - 1 - 2020-07-09 - 0030394

Prot. Generale n: **0030394** A

Data: **09/07/2020** Ora: **09.14**

Classific:

OGGETTO: Acquisizione al demanio comunale di aree ricadenti nel complesso Porto Torres.

PREMESSO CHE:

- tra le linee programmatiche dell'Amministrazione comunale, importante rilievo assume la riqualificazione delle aree periferiche particolarmente degradate sia sotto l'aspetto urbano ed architettonico, sia sotto l'aspetto sociale;
- dal momento del suo insediamento, questa Amministrazione ha dato impulso ai lavori di riqualificazione di alcune periferie, quali: il Quartiere Cecilia, il quartiere Piscina dei Preti, le aree prospicienti su Piazza Pio XII, i cui lavori stati ormai definitivamente conclusi;
- inoltre, nell'ambito delle attività interessanti le aree periferiche, questa Amministrazione, nel corso del suo mandato, intende programmare ed avviare i lavori volti alla sistemazione e riqualificazione anche delle altre aree periferiche insistenti nel territorio comunale;
- tra i lavori di riqualificazione delle aree periferiche già previste da questa Amministrazione vi sono anche quelli relativi alle aree, connotate da rilevante degrado architettonico ed urbano interne al complesso Porto Torres, destinate a strade e viabilità interne;
- i lavori relativi alla riqualificazione di Porto Torres, da eseguirsi mediante varie attività di manutenzione straordinaria della rete viaria, dei sottoservizi e della illuminazione stradale, sono stati già inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione C.C. n. 22 del 30/03/2017 "*Approvazione nota di aggiornamento al D.U.P. 2017/2019 e Bilancio di Previsione*";
- con D.G.C. n. 100 del 14/11/2018, nelle more dell'acquisizione gratuita al demanio comunale delle aree di proprietà privata dei Condomini di Porto Torres, veniva approvato il documento di fattibilità progettuale relativo ai lavori di "*manutenzione viabilità e reti infrastrutturali del quartiere Porto Torres (previa acquisizione del suolo da parte dei privati)*", dell'importo complessivo di € 700.000,00;
- i suddetti lavori sono stati inseriti nell'ultimo Piano triennale delle Opere Pubbliche 2020-2022, elenco 2020, approvato con deliberazione di g.c. n. 30 del 30/03/2020;
- le aree interne al complesso Porto Torres sono di proprietà privata, ma i singoli proprietari di tali aree hanno manifestato la volontà di cederle al Comune perché vengano acquisite al demanio comunale quale condizione essenziale per l'Amministrazione di dare seguito a tali opere, ed in mancanza della quale (acquisizione al demanio) non è possibile procedere in tal senso;
- si evidenzia che la cessione di tali aree e la conseguenziale acquisizione delle stesse al patrimonio comunale, soddisfa, da un lato, l'esigenza connessa all'interesse pubblico generale di procedere ad una riqualificazione complessiva di tale quartiere, anche al fine di eliminare esistenti profili di emarginazione sociale che, a lungo andare, possono rendere tale periferia particolarmente degradata anche sotto tale aspetto; dall'altro lato, viene in tal modo soddisfatta anche un'altra esigenza di interesse pubblico generale, ossia quella di migliorare il sistema di collegamenti viari nell'ambito di tale zona periferica;
- infatti, le aree interne al complesso Porto Torres (porzioni della particella n. 832 del Fg. 15), oggetto delle manifestazioni di volontà di cessione da parte dei singoli proprietari, sono già destinate a viabilità interna del complesso: esse infatti si estendono dalla viabilità pubblica posta all'ingresso del complesso (in catasto al Fg. 15 p.lle 325-328) sino alla recinzione confinante con via Unità d'Italia:



Città di Modugno

- in definitiva l'acquisizione delle anzidette aree consentirebbe la realizzazione di una sorta di circonvallazione tra i quartieri Piscina dei Preti, Porto Torres e lato nord Stazione FAL;

RILEVATO CHE:

- con nota acclarata al protocollo comunale al nr. 16408 del 29/03/2017, ad oggetto "Cessione volontaria e gratuita del sedime stradale del Quartiere Porto Torres da cedere al Comune di Modugno al netto di tutte le aree pertinenziali", alcuni cittadini nella dichiarata qualità di "condomini proprietari degli appartamenti del Quartiere Porto Torres" hanno espresso la volontà di cedere "gratuitamente e volontariamente al Comune di Modugno ogni eventuale diritto di proprietà di porzione di suolo stradale a loro spettante riconoscendo al Comune di Modugno il diritto/dovere di operare nell'intera area del Quartiere Porto Torres per la risistemazione in toto del Quartiere di periferia".
- siffatta manifestazione di volontà già costituiva presupposto necessario per l'avvio del procedimento volto all'acquisizione delle aree al patrimonio comunale;
- con deliberazione della Giunta Comunale nr. 25 del 06/02/2018 avente ad oggetto "Acquisizione al patrimonio comunale di aree ricadenti nel complesso Porto Torres e Zona Industriale di Contrada La Marchesa. Atto di indirizzo", esecutiva ai sensi di legge:
 - è stata confermata la volontà di procedere alla riqualificazione e manutenzione delle aree, attualmente di proprietà privata, dei Condomini di Porto Torres previa acquisizione gratuita al patrimonio dell'Ente delle aree suddette;
 - è stato incaricato il Servizio LL.PP. - Patrimonio, di avviare una ricognizione dello stato di fatto delle porzioni di proprietà privata da acquisire al Patrimonio comunale per le finalità di cui in premessa, in relazione alle dichiarazioni di volontà di cessione delle aree pervenute con nota prot. 16408 del 29/03/2017 e con nota del 17.11.2017, onde avviare definitivamente l'istruttoria procedimentale necessaria all'acquisizione al demanio comunale dei tratti stradali dei Condomini di Porto Torres, indispensabile per poter realizzare i necessari interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria;
 - è stato, inoltre, incaricato il Servizio LL.PP. - Patrimonio e gli uffici competenti a procedere alle opportune verifiche tecniche e giuridiche, "anche avvalendosi del supporto di un legale e/o di un notaio, al fine di verificare in relazione alle differenti configurazioni giuridiche dei titoli di proprietà, le corrette modalità di trasferimento della proprietà che i legittimi proprietari hanno manifestato di voler cedere volontariamente e gratuitamente al Comune di Modugno";

VISTA la Determinazione Reg. Gen. n. 1309 del 30/11/2018 con la quale il Responsabile del Servizio LL.PP. ha affidato, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.lgs. 50/2016, al Notaio Dr.ssa Emanuela Brunetti, con studio in Via Beato Giacomo n. 16 - 70020 Bitetto (BA), C.F. BRNMNL68M46A662K, l'incarico professionale di "Istruttoria cessione aree località Porto Torres e Contrada La Marchesa" in favore del Comune di Modugno;

PRESO ATTO della *Relazione sulla procedura per cessione strade nel complesso di Porto Torres*, trasmessa dal notaio Brunetti in data 03/07/2020, in atti prot. n. 29874 del 06/07/2020, attestante gli esiti dell'istruttoria in corso, che si allega in copia al presente atto per farne parte integrante;

Vista la nota del Responsabile del Servizio 4 - Assetto del territorio, del 04.02.2020 prot. n. 5789;

VISTE le delibere dei condomini coinvolti, e le manifestazioni di volontà della maggioranza dei proprietari delle suindicate aree, con riferimento di delega agli amministratori di condominio per la cessione delle aree al Comune di Modugno mediante atto notarile;



Città di Modugno

- RITENUTO di poter ritenere ben avviato il procedimento e prossimo ad una conclusione, mediante acquisizione della volontà di tutti i condòmini coinvolti, nonché degli eredi dell'ing. Vito Susca;

Si propone al consiglio comunale di:

- accettare l'acquisizione al demanio comunale delle indicate aree meglio individuate nell'elaborato grafico allegato al presente atto, quali porzioni della particella catastale n. 832 del Fg. 15 da frazionarsi, affinché le stesse siano destinate a viabilità pubblica per la realizzazione delle opere di cui al progetto approvato con D.G.C. n. 100 del 14/11/2018, con la contestuale cessione ai condòmini delle porzioni delle particelle catastali n. 325 e 328 del Fg. 15 da frazionarsi;
- demandare il Responsabile del Servizio 5 - Lavori Pubblici, al termine del procedimento finalizzato all'acquisizione della volontà alla cessione di tutti i condòmini coinvolti, nonché degli eredi dell'ing. Vito Susca, a sottoscrivere l'atto notarile di acquisizione/cessione gratuita delle predette aree in favore del Comune di Modugno;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il parere tecnico "favorevole" reso dal Responsabile del Servizio 5 LL. PP. ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000;

Visto il parere contabile "favorevole" reso dal Responsabile del Servizio 6 Finanziario ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000;

Con voti espressi all'unanimità per alzata di mano e con duplice votazione, di cui uno per l'immediata eseguibilità,

DELIBERA di

- a) Confermare la volontà di procedere alla riqualificazione e manutenzione delle aree interne al Condominio di Porto Torres, previa acquisizione gratuita delle stesse;
 - b) accettare l'acquisizione al demanio comunale delle indicate aree meglio individuate nell'elaborato grafico allegato al presente atto, quali porzioni della particella catastale n. 832 del Fg. 15 da frazionarsi, affinché le stesse siano destinate a viabilità pubblica per la realizzazione delle opere di cui al progetto approvato con D.G.C. n. 100 del 14/11/2018, con la contestuale cessione ai condòmini delle porzioni delle particelle catastali n. 325 e 328 del Fg. 15 da frazionarsi;
 - c) demandare il Responsabile del Servizio 5 - Lavori Pubblici, al termine del procedimento finalizzato all'acquisizione della volontà alla cessione di tutti i condòmini coinvolti nonché degli eredi dell'ing. Vito Susca, a sottoscrivere l'atto notarile di acquisizione/cessione gratuita delle predette aree in favore del Comune di Modugno;
 - d) Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co., 4 del D. Lgs. 267/2000.
-



Città di Modugno



Pareri

Comune di Modugno

Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2020 / 37

Ufficio Proponente: **ufficio Opere Pubbliche**

Oggetto: **ACQUISIZIONE AL DEMANIO COMUNALE DI AREE RICADENTI NEL COMPLESSO PORTO TORRES.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (ufficio Opere Pubbliche)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, si esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: Favorevole con firma congiunta con il Responsabile del Servizio 4

Data 08/07/2020

Il Responsabile di Servizio
Ing. Franco Bruno

Parere Contabile

ufficio Ragioneria - Tesoreria Fisco e adempimenti - Mutui e Prestiti

Ai sensi dell'art. 183, comma 7, e 147 bis, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 11, comma 5 del regolamento sui controlli interni, si esprime il seguente parere di regolarità contabile, attestante, altresì, la copertura finanziaria: **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: Favorevole

Data 08/07/2020

Responsabile del Servizio Finanziario
Donato Martino

Emanuela Brunetti

NOTAIO

Bari 3 luglio 2020

Gent.ma Vicesindaco
Signora Avv. Francesca Benedetto

Egregio Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Ing. Franco Bruno

OGGETTO: Procedura per cessione strade nel complesso di Porto Torres.

Facendo seguito alle numerose attività svolte in sinergia con l'Ufficio Tecnico, ritengo opportuno fare il punto della situazione alla data odierna.

Al fine di pervenire all'acquisizione al Comune delle strade del complesso di Porto Torres, svolte tutte le attività preliminari volte a valutarne la fattibilità, è stato tracciato un percorso ideale in tre step successivi:

1 - approvazione da parte delle assemblee di tutti i condomini, all'unanimità e con sottoscrizione della delibera apposta da tutti i condomini, del frazionamento per individuazione delle aree a cedere e della cessione delle aree, con delega agli amministratori a sottoscrivere tutti i necessari atti;

2 - frazionamento con individuazione delle porzioni di terreno da cedere al Comune;

3 - sottoscrizione atto di cessione.

Attualmente stiamo operando all'interno del punto 1, ponendo in essere tutte le attività volte all'esatta individuazione dei civici e dei condomini coinvolti.

Il Comune, per il tramite del proprio Ufficio Tecnico, ha indicato i civici coinvolti dall'operazione.

A seguito di sopralluogo svolto in loco, si sono posti i problemi di seguito esposti:

- eventuale coinvolgimento di alcuni civici (15, 5 ed 1G); del rudere privo di civico insistente sulla particella 658 e della vicina porzione di terreno (particella 695): a tal proposito è stato verificato che la particella 658 ed i civici 15,5 ed 1G sono al di fuori del perimetro della lottizzazione; la particella 695, invece, risulta coinvolta, e destinata nelle piante di progetto, a verde. Attualmente la detta particella è in titolarità degli eredi dell'ing. Susca

BITETTO (BA) Via Beato Giacomo, 6 - Tel. 080.382.54.16 - BARI Via Carulli, 14 - Tel. 080.524.75.66

Cod. Fisc.: BRN MNL 68M46 A662K - Partita IVA: 05396730722 - e-mail: ebrunetti@notariato.it



Emanuela Brunetti

NOTAIO

Vito.

- titolarità di un edificio disabitato privo di civico, insistente sulla particella 167. Dall'esame dei dati prelevati in Catasto, si è potuto verificare che l'edificio coinvolto è identificato dai subb da 2 a 71 (che portano come indirizzo via Porto Torres n.61), a detti identificativi vanno certamente aggiunti dei locali al piano terra (subb 218, 219, 220, per i quali è però necessario effettuare ulteriori approfondimenti; inoltre, abbiamo altri locali, insistenti sulla medesima particella (subb 206, 235, 210, 208, 211, 248, 245 e 244, 213, 214, 215, 242, 218, 219 e 220) sempre in titolarità ing. Susca e privi di riscontro nella documentazione condominiale pervenuta. E' da verificare se al di sopra di detti locali insistano altre unità immobiliari. Si allega alla presente estratto planimetrico prelevato dai Registri Catastali e portante la data del 28 marzo 2019.

Altra verifica effettuata è quella sulle sottoscrizioni e, quindi, sulla volontà espresse nelle delibere delle assemblee condominiali.

Allo stato risulta la situazione qui di seguito esposta:

Il corpo di fabbrica che insiste sulla p.lla 167 del foglio 15 (fabbricato a sud) comprende i condomini:

CIVICO 27 (Amm. Rag. Matteo Clementini) delibera approvata all'unanimità e sottoscritta da tutti i condomini;

CIVICO 43 (Amm. Rag. Matteo Clementini) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 51 (Amm. dottor Gianluca Laviosa) delibera approvata all'unanimità e sottoscritta da tutti i condomini;

CIVICO 59 (Amm. Rag. Matteo Clementini) mancano firme come di seguito precisato.

Il corpo di fabbrica che insiste sulla p.lla 23 del foglio 15 (fabbricato centrale) comprende i condomini:

CIVICO 67 (Amm. Rag. Danilo Natrella) delibera approvata all'unanimità e sottoscritta da tutti i condomini;

CIVICO 77 (Amm. Rag. Matteo Clementini) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 87 (Amm. Rag. Matteo Clementini) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 95 (Amm. Rag. Matteo Clementini) mancano firme come di seguito precisato;

BITETTO (BA) Via Beato Giacomo, 6 - Tel. 080.382.54.16 - BARI Via Carulli, 14 - Tel. 080.524.75.66

Cod. Fisc.: BRN MNL 68M46 A662K - Partita IVA: 05396730722 - e-mail: ebrunetti@notariato.it

Emanuela Brunetti

NOTAIO

Il corpo di fabbrica che insiste sulla p.lla 327 del foglio 15 (fabbricato centrale) comprende i condomini:

CIVICO 4 (Amm. dott.ssa S. De Tinno) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 34 (Amm. dott.ssa S. De Tinno) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 36 (Amm. dott.ssa S. De Tinno) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 40 (Amm. dott.ssa S. De Tinno) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 72 (Amm. dott.ssa S. De Tinno) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 78 (Amm. dott.ssa S. De Tinno) mancano firme come di seguito precisato;

CIVICO 92 (Amm. dott.ssa S. De Tinno) mancano firme come di seguito precisato;

IL CIVICO 61 È DELL'ALBERGO BARI NORD - in titolarità ing. Susca.

Di seguito si riporta l'elenco dei condomini che non hanno firmato la delibera:

CIVICO 43 (Amm. Rag. Matteo Clementini)

Eredi Susca;

Gemma Graziano;

Tissi Michele;

Paparella Floriana;

Palmisano Nicola;

Pascazio Angela;

CIVICO 59 (Amm. Rag. Matteo Clementini)

Milella Giuseppina;

Monopoli Antonia Aurelia;

Monopoli Nicoletta;

Monopoli Angela;

Eredi Susca;

Colapinto Antonia;

CIVICO 77 (Amm. Rag. Matteo Clementini)

Leo Emma;

Auciello Anna Lisa;

Eredi Susca;

CIVICO 95 (Amm. Rag. Matteo Clementini)

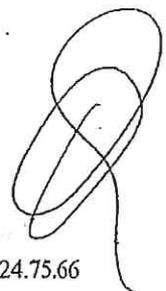
Campione Vito;

Stellacci Maria Saveria

CIVICO 87 (Amm. Rag. Matteo Clementini):

BITETTO (BA) Via Beato Giacomo, 6 - Tel. 080.382.54.16 - BARI Via Carulli, 14 - Tel. 080.524.75.66

Cod. Fisc.: BRN MNL 68M46 A662K - Partita IVA: 05396730722 - e-mail: ebrunetti@notariato.it



Emanuela Brunetti
NOTAIO

Tarantini Pierluigi;
Leo Lemma;
Morelli Biagio;
Morelli Michele;
Sfregola Emanuella;
Pinto Andrea;
Facchino Lucrezia;
Gattulli Maria;
Terrevoli Domenico;
Di Gioia Lorenza;
Immobiliare Bari Nord;
Susca Vito;
Sparanero Teresa;
Bavaro Iolanda;
Bavaro Nicola.

CIVICI da 4 a 92 (Amm. dott.ssa Samantha De Tinno) - è stata
fatta un'unica delibera

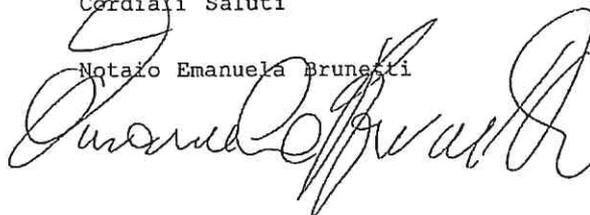
Eredi Susca;
Lacriola;
Leo E.;
Scheda F.

Preciso che tutti gli immobili già in titolarità dell'ing.
Vito Susca, risultano ancora in ditta del medesimo, non
risultando nei Registri Immobiliari alcuna Dichiarazione di
Successione.

Ovviamente, continuerò ad effettuare ogni necessaria e
opportuna verifica, restando a vostra completa disposizione
per qualsivoglia chiarimento.

Cordiali Saluti

Notario Emanuela Brunetti



BITETTO (BA) Via Beato Giacomo, 6 - Tel. 080.382.54.16 - BARI Via Carulli, 14 - Tel. 080.524.75.66

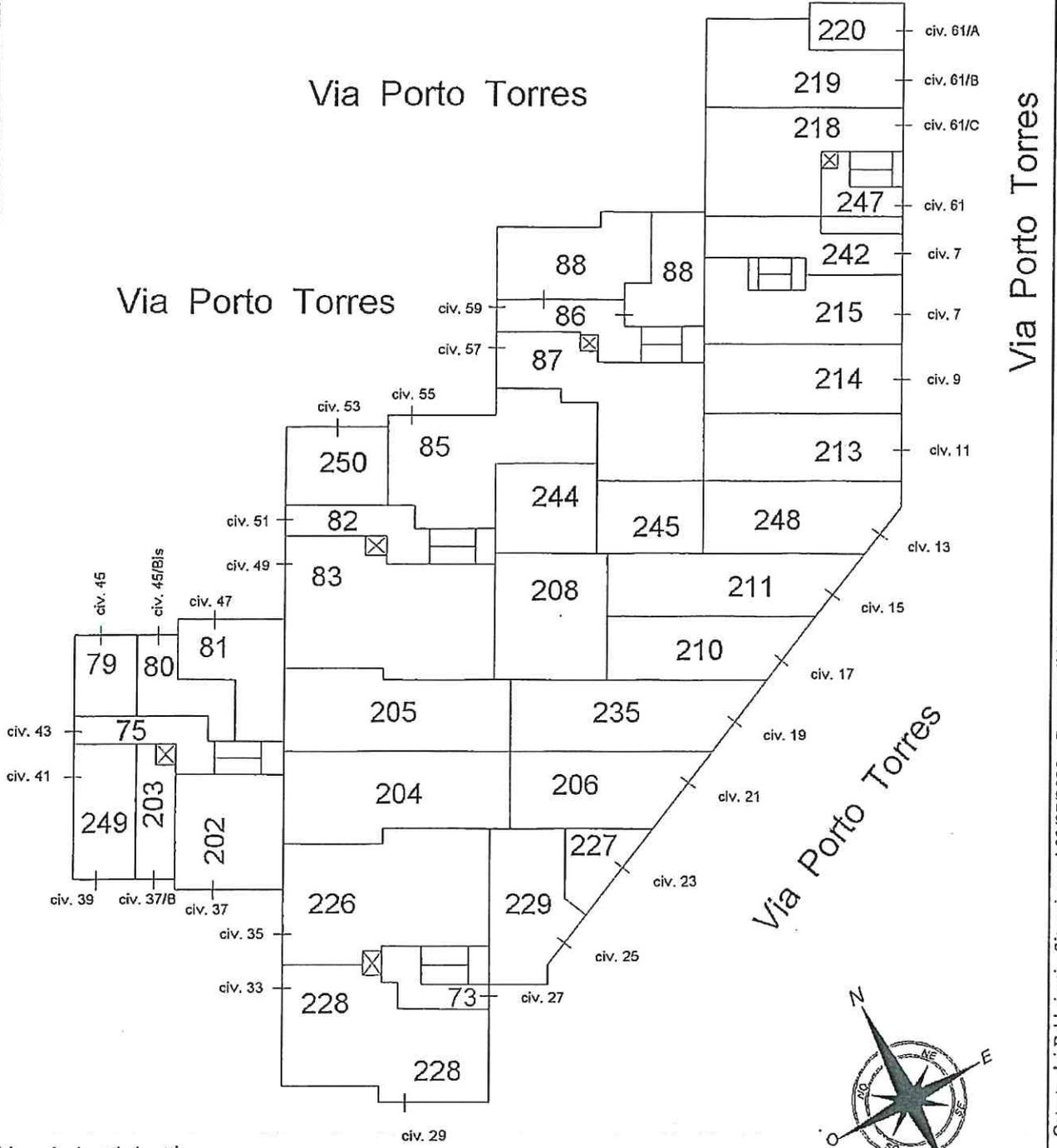
Cod. Fisc.: BRN MNL 68M46 A662K - Partita IVA: 05396730722 - e-mail: ebrunetti@notariato.it

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Accettura Domenico
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bari N. 3981

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bari

Comune di Modugno Protocollo n. BA0065469 del 28/03/2019
 Sezione: Foglio: 15 Particella: 167 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica del subalterni Scala 1 : 500

Piano Terra



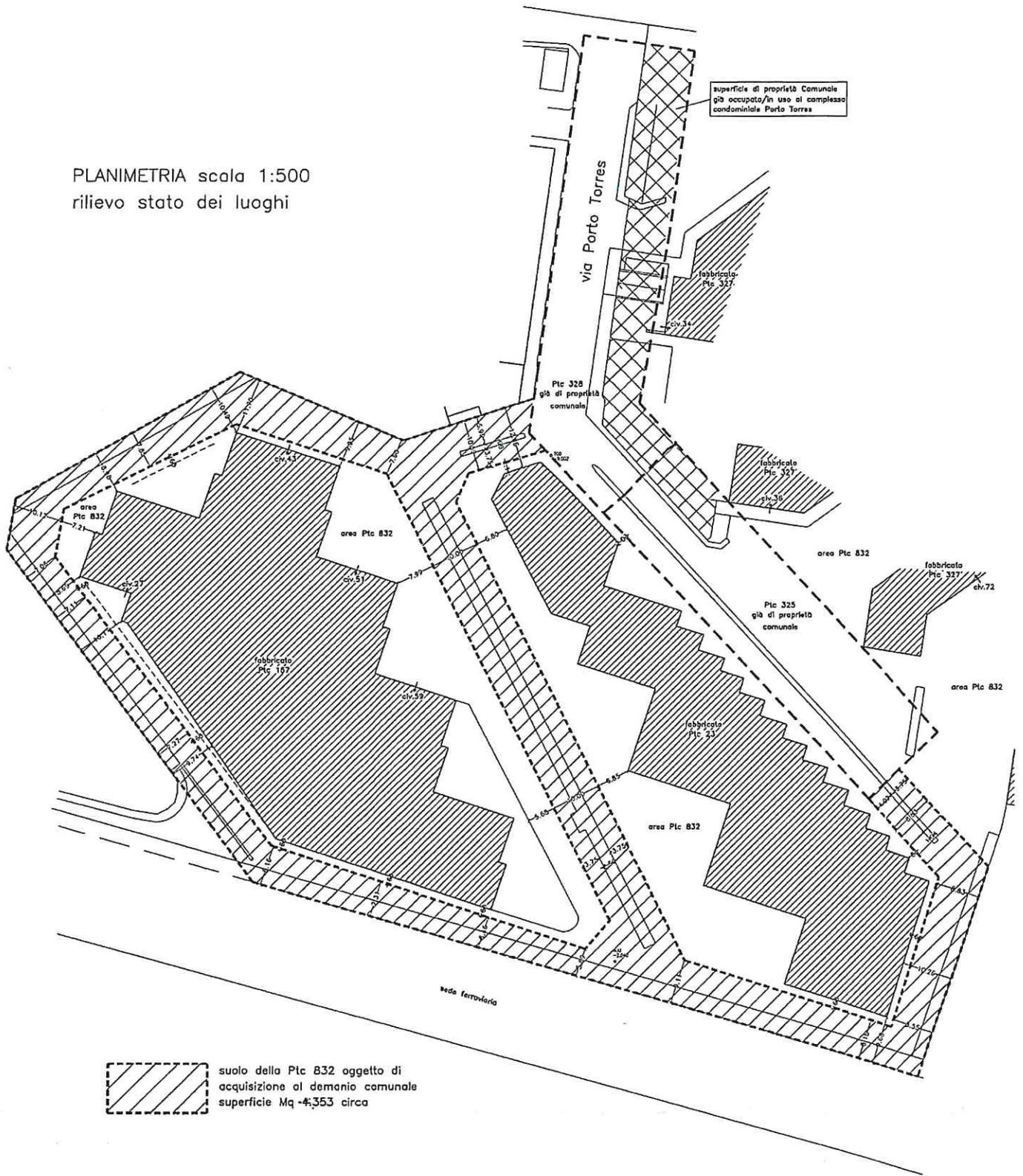
Via Porto Torres

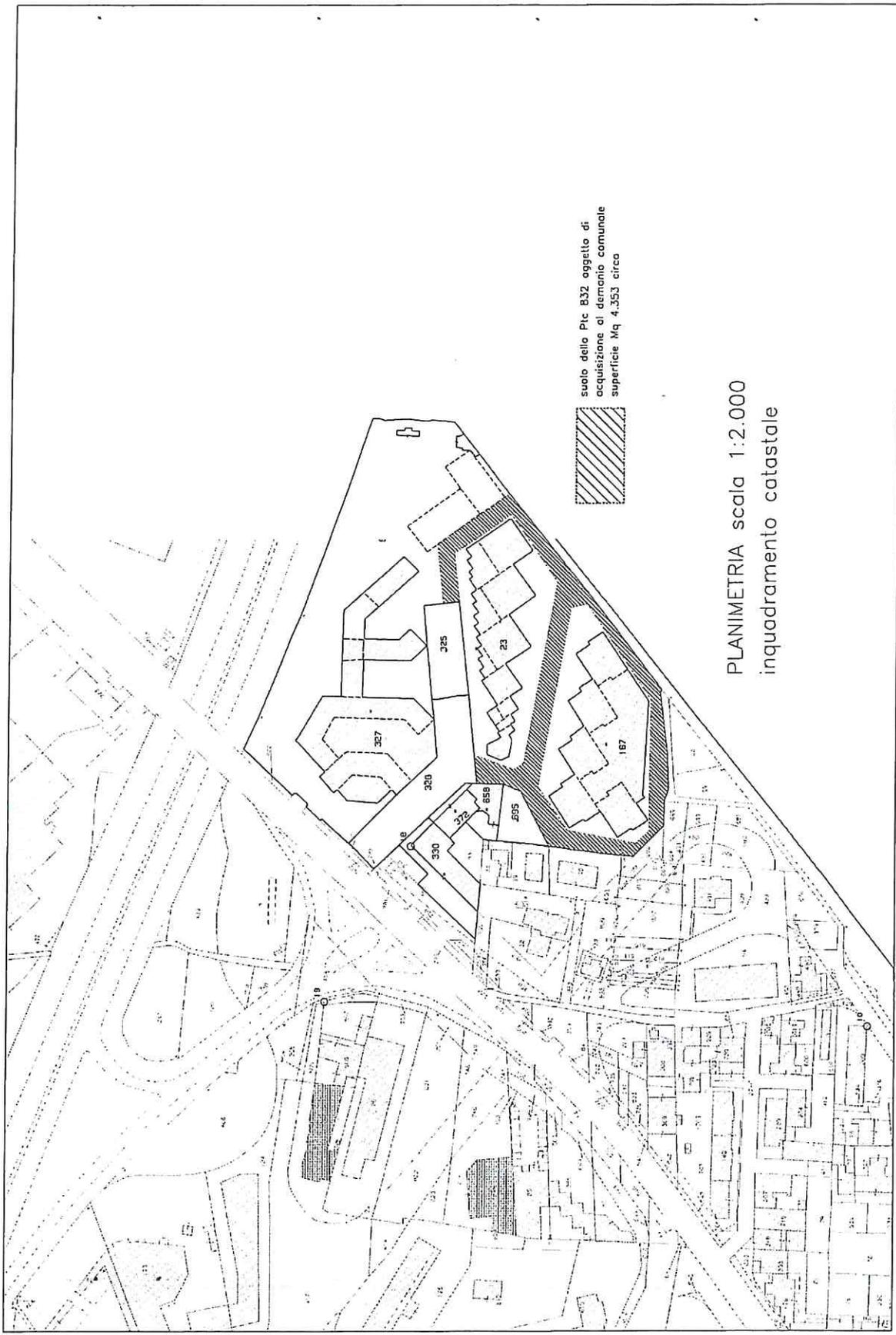
Via Porto Torres

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2020 - Comune di MODUGNO (F262) - < Foglio: 15 - Particella: 167 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

PLANIMETRIA scala 1:500
rilievo stato dei luoghi





suolo dello P.le 832 oggetto di
acquisizione al dominio comunale
superficie Mg 4.353 circa



PLANIMETRIA scala 1:2.000
inquadramento catastale