

**COMUNE DI MODUGNO***(Provincia di Bari)*

I Settore

Ufficio Legale

Prot. n. _____

Modugno, 22 Settembre '03

Al Dirigente II Settore

Arch. Francesco Gianferrini

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n.	45933
23 SET. 2003	
Cat.	Clas.
Fasc.	Sottofasc.

Al responsabile del proc.to

Geom. Francesco Loiacono

SEDE**OGGETTO: Parere proroga concessione edilizia n. 104 del 9/9/1999 – Sigg.ri Stragapede.**

In merito alla Vs. richiesta di parere legale, pervenuta in data 25/8/2003 n. 40679, riguardante la legittimità dell'atto di cessione n. 15789/7151 del 21/2/2000 per Notaio F.sco Mazza, lo scrivente Ufficio evidenzia quanto segue.

L'atto di cessione in parola prevede, appunto, la cessione dell'area interessata per interventi di urbanizzazione. La cessione, però, si presenta sospensivamente condizionata al rilascio dei titoli abilitativi da parte dell'Ente beneficiario.

Si rileva a tale proposito che, l'atto di cessione in esame, è perfettamente valido ma non produttivo di effetti, almeno sino al momento dell'avversarsi della condizione sospensiva cui è subordinato.

Pur avendo delle perplessità in merito all'opportunità di sottoscrivere un atto di cessione sospensivamente condizionato non solo alla realizzazione del manufatto (fin qui nulla di strano), ma anche al rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità, non si può fare a meno di osservare che, avendo il Dirigente p.t. sottoscritto per accettazione l'atto notarile in parola, questo è vincolante per il Comune.

Inoltre, nessun danno viene riportato dall'Ente a causa dell'accettazione di tale clausola negoziale: infatti, ai sensi dell'art. 1360 c.c..l'avveramento della condizione comporta che gli effetti del negozio di cessione retroagiscono sin dall'origine.

Vi è di più.

Ai sensi dell'art. 1356 c.c., che disciplina la pendenza della condizione, si prevede che, l'acquirente di un diritto, sottoposto a condizione, può compiere atti conservativi.

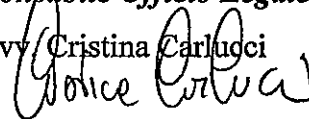
Ciò significa che, pur in pendenza di condizione, il Comune può ben accedere all'area interessata, nonché impedire che il cedente compia atti che possano danneggiare o pregiudicare il diritto acquisito.

E' appena il caso di evidenziare che, a parere della scrivente, la problematica relativa all'atto negoziale di cessione non parrebbe avere alcuna influenza circa la richiesta di proroga della concessione che, almeno sotto il profilo legale, non presenta vizi di legittimità.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si inviano Cordiali Saluti.

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

RACCOMANDATA A.R.

Prot. n.

Modugno, lì

Rif. 38270

del 04.08.2003

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n.	40629
25 AGO. 2003	
Cat.	Clas.
Fasc.	Sottofasc.

ALL'UFFICIO LEGALE

SEDE

pc

Al sig. STRAGAPEDE DOMENICO

(1° firmatario)

Via Roma 30

70026 MODUGNO

Oggetto: Richiesta ulteriore proroga concessione edilizia n. 104 del 09.09.1999 – Acquisizione parere.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, al fine di valutare la medesima, si invita codesto rispettabile ufficio a fornire proprio parere in ordine alla "cessione di area per urbanizzazione" da parte dei titolari della C.E. n.104/1999 e in favore del Comune di Modugno, effettuata con atto Notaio Francesco Mazza del 21.02.2000, in osservanza della 5° condizione riportata nella concessione edilizia su richiamata.

Per una maggiore e completa comprensione della problematica si allega in copia i seguenti atti:

1. concessione edilizia n. 104/99;
2. atto di cessione n. 15789/7151 del 21.02.2000 Notaio Francesco Mazza;
3. memoria dei titolari della concessione prot. n. 38270 del 04.08.2003.

Si avvisa la ditta richiedente, cui la presente è inviata per conoscenza, che l'iter istruttorio della richiesta di proroga è momentaneamente sospeso in attesa del richiesto parere legale.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(geom. Francesco Loiacono)

IL DIRIGENTE II SETTORE

(arch. Francesco Gianferrini)

COMUNE DI MODUGNO
2° - 3° SETTORE U.T.C.
Prot. N. 9038270
- 4 AGO 2003
Cat.....Clas.....
Fasc.....Sottofasc.....

LI, 01.08.2003

Allo Spett.le Comune di Modugno
Ufficio Tecnico DIRIGENTE II SETTORE
URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: ~~Pratica edilizia relativa alla concessione n. 104/99 ed atti integrativi.~~

Con riferimento al contenuto dell'atto di "CESSIONE DI AREA PER URBANIZZAZIONE" per Notaio Francesco Mazza in data 21.2.2000, si ritiene opportuno evidenziare che tale cessione dell'area da destinare a strada venne stipulata fra i sottoscritti ed il funzionario incaricato del Comune di Modugno ovviamente in previsione della realizzazione del fabbricato di cui trattasi, così come peraltro risulta anche dalle premesse e dalle motivazioni espresse nell'atto medesimo.

A maggior chiarimento di tale ovvia motivazione e previsione, le parti espressamente ribadirono che la cessione dovesse intendersi subordinata alla completa realizzazione dell'intervento edilizio ed al rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

Si deve quindi ritenere che ai sensi dell'art. 1360 del codice civile: *"RETROATTIVITÀ DELLA CONDIZIONE."* *"Gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al tempo in cui è stato concluso il contratto...."*

Pertanto, nel momento —ormai prossimo— in cui si verificherà l'avveramento della condizione (ultimazione del fabbricato e rilascio del certificato di abitabilità e agibilità) gli effetti del negozio di cessione retroagiranno al momento della stipulazione, rendendo efficace il negozio medesimo **sin dall'origine, ipso jure** e senza bisogno di alcun ulteriore concorso di volontà dei soggetti.

I sottoscritti nel confermare tale pattuizione insistono in tutte le proprie istanze formulate a codesto Spett.le Ufficio in ordine al fabbricato di cui trattasi e chiedono che il Comune di Modugno disponga gli ulteriori atti amministrativi che consentano il verificarsi delle condizioni convenute con l'atto notarile del 21.2.2000 e conceda la proroga del termine di ultimazione dei lavori già richiesta con istanza in data 24.07.2003 protocollata al n.0035901, nonché anche ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 10 e di ogni altra norma vigente in materia, poiché ne ricorrono i presupposti di legge.

Restando a disposizione di codesto Spett.le Ufficio per ogni altro adempimento o chiarimento, ed in attesa di gentile e sollecito riscontro, si porgono i più distinti saluti.

Stragapede Domenico

Stragapede Domenico

Stragapede Francesco

Stragapede Francesco

Stragapede Gaetano

Stragapede Gaetano

Il presente procedimento è assegnato, ai sensi dell'art. 5 dell. L. 2/11/90, al dipendente *Colacurto*
Modugno, **5 AGO 2003**
IL DIRIGENTE II SETTORE
ISTRUZIONE DIRETTORIO
Don. Ing. Giampaolo CAPRIULO

SPETT.LE COMUNE DI MODUGNO (BA)
AL DIRIGENTE DEL II° SETTORE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
70026 MODUGNO(BA)

COMUNE DI MODUGNO
2° - 3° SETTORE U.T.C.
Prot. N. 0035901
24 LUG 2003
Cat. Clas.
Fa.

Oggetto: Riferimento: C.E 104/99; PROROGA DATA DI SCADENZA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Il sottoscritto dott. arch. ANTONIO MANTELLATO, con sede in Bari alla via Putignani,53, tecnico incaricato dai sigg. DOMENICO, FRANCESCO E GAETANO STRAGAPEDE, per "LA RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE CON PARZIALE DEMOLIZIONE ED AMPLIAMENTO IN MODUGNO AL VICO CATANIA" di cui all'oggetto, in considerazione della sospensione dei lavori giusta Vostra Ordinanza del 20/01/2003 , avendo oblato la Sanzione, da Voi determinata con Prot. 0034485 del 17 luglio 2003, e avendo consegnato presso i Vostri Uffici l'attestazione del versamento in data 22/07/2003.

CHIEDE ALLO SPETT.LE U.T.C.

La proroga del termine di ultimazione dei lavori di cui alla C.E. 104/99, si richiede, quindi, una proroga del sopracitato termine di mesi sette a far capo dalla notifica dell'atto conclusivo comprendente l'autorizzazione alla ripresa dei lavori.

Con l'occasione si porgono distinti saluti.

Bari 25/07/2003

il presente procedimento è assegnato, ai sensi dell'art. 5 del D.L. 24/1/90, al dipendente Modugno, 28 LUG. 2003
IL DIRIGENTE DI SETTORE
L'ISTRUTTORE TECNICO
(Geom. Francesco Lofano)

in fede

[Handwritten signature]

per condivisione: i proprietari

Stragapede Gaetano
Stragapede Francesco
Stragapede Gaetano

architetto antonio mantellato via putignani 53 -70121 bari
I.V.A. 02086320724 C.F. MNT NTN 49M14 L736V
tel. +39 80-5212219.fax 5211197 E-Mail: a.mantellato@libero.it

*not. tel. or
COT 22/01/02*

X



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

PRATICA N. 435/97

Prot. n. 18364/2699 UT

CONCESSIONE N. 101/99

CONCESSIONE EDILIZIA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA l'istanza di C.E. n. 135-97 - per la ristrutturazione e ampliamento di fabbricato per residenza ubicato in Vico Catania - Ditta STRAGAPEDE Domenico, Gaetano e Francesco - in atti prot. n. 41391/6224 del 28.11.1997;

VISTO il parere preventivo igienico-sanitario - favorevole - rilasciato dalla A.U.S.L. Ba/4 prot. n. 1686 del 13.01.1998;

CONSIDERATA la istruttoria tecnica, sottoscritta in data 12.05.1998 e 21.12.1998, prot. n. 7497, dalla quale è emerso quanto segue:

1. L'intervento proposto prevede la conservazione di alcune murature del fabbricato poste sul confine del lotto;
2. Ai fini edificatori è utilizzato iff 2,5 per la parte di suolo distinta al foglio 23 ptc.496 già utilizzata ai fini edificatori con licenza del 6/8/1976;
3. La stessa ptc. 496 risulta in parte utilizzata a strada pubblica ed è interessata da urbanizzazioni (tronco fognante di m. 20,00, organo illuminante P.I., marciapiedi e bitumatura.);
4. Gli elaborati grafici integrativi prot. n. 39179 del 25/11/98 presentano altezza utile inferiore a quelle minime prescritte dall'art. 36 del R.E.C. per destinazioni residenziali (altezza media utile > 2.70 - altezza minima > 2.30).

VISTO il parere della C.E.C. nella seduta del 26.01.1999 di seguito riportato: *"La Commissione esprime parere favorevole a maggioranza, a condizione che venga specificata la destinazione d'uso dei locali a piano terra ristrutturati, che vengano garantite le servitù esistenti e che i locali al primo piano abbiano destinazione d'uso compatibile con l'art. 36 del R.E.C. Il Presidente esprime parere negativo perché ritiene che la strada, attualmente di uso pubblico da oltre un ventennio come denunciato nell'esposto a firma dei Sigg.ri Alfonsi ed altri, e quindi non può esprimere cubatura ne può essere recintato"*;

ACCERTATO dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale che la ptc. 496, benché interessata da opere di urbanizzazione, dalla documentazione prodotta dagli istanti, risulta essere tuttora di proprietà privata, sebbene gravata da servitù di passaggio e interessata da opere di allacciamento alle pubbliche reti idrico-fognanti;

RITENUTO, tuttavia, che dallo stato dei luoghi si evince la necessità di conservare l'uso pubblico della strada con eccezione della rampa di accesso al piano interrato degli istanti, poiché si è constatata l'esistenza, oltre alla servitù di passaggio consolidata sulla stessa strada, di sottoservizi a rete a gestione pubblica quali rete idrica, fognante e pubblica illuminazione e pertanto, ai fini di salvaguardia e dell'interesse pubblico connesso all'uso di tali aree, debba essere garantito l'uso pubblico onde accedere alle urbanizzazioni esistenti per gli eventuali interventi manutentori delle stesse, avendone comunque scontata la suscettività edificatoria residua nell'ambito del progetto concessionando;

VISTO il provvedimento di chiusura del procedimento prot. n. 23259/3335/UT del 10.05.1999





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

VISTO gli elaborati grafici integrativi prot. n. 35548/UT del 14/07/1999, con cui il tecnico progettista ha fornito dimostrazione del rispetto dei parametri urbanistici, anche a seguito dello spostamento di parte del parcheggio precedentemente allocato sulla particella 496 ed attualmente previsto al piano interrato e lo spostamento della recinzione su via San Luigi, per garantire l'uso pubblico della su richiamata area;

VISTA l'attestazione del versamento di £ 87.703.800, per oneri concessori con vcc postale n. 0014 del 09.07.1999;

VISTO il titolo di proprietà prodotto costituito da pubblicazione e deposito di testamento olografo con atto Notaio Pietro Speranza Rep. n. 7066 del 13.03.1973 e atto di compravendita rogito Notaio Adriano Loprieno Rep. n. 6491 del 02.05.1996;

VISTO l'atto di asservimento e vincolo a parcheggio, rogito Notaio Maria Chiara Tatarano, Rep. n. 3527 del 10.06.1999;

VISTO la nota prot. n. 43721/6557 del 07.09.1999 con cui i germani Stragapede Gaetano e Francesco si impegnano ad espletare tutte le procedure relative alla cessione a titolo gratuito al Comune di Modugno, della parte di suolo da destinare a strada pubblica giusto quanto prescritto con provvedimento di chiusura del procedimento prot. n. 23259/3335/UT del 10.05.1999 innanzi richiamato;

VISTO il vigente P.R.G.;

VISTO la Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

VISTO la Legge 23 dicembre 1996 n.662;

VISTO l'art. 6-Comma 2 della Legge 15.05.1997, n.127;

ACCERTATA la regolarità tecnico-amministrativa della pratica in oggetto;

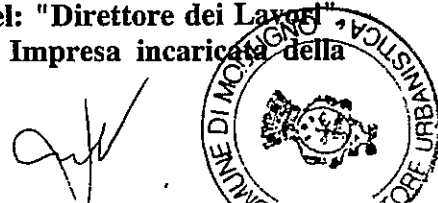
RILASCIATA

sotto l'osservanza delle norme vigenti salvi i diritti dei terzi, alla Ditta: **STRAGAPEDE Domenico, Gaetano e Francesco**, la Concessione edilizia per la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per residenza al vico Catania, alle seguenti condizioni:

1) Al titolare della concessione, o aventi causa, si fa obbligo di osservare o far osservare le disposizioni vigenti in materia di prevenzione infortuni sui cantieri edilizi ai sensi del Decreto Legislativo 14.08.1996 n.494;

2) La esecuzione delle opere dovrà essere conforme al disposto degli artt. 20 e 21 del R.E. In particolare la comunicazione di "inizio dei lavori", da depositare presso il II Settore Comunale prima dell'effettivo inizio delle opere, dovrà riportare:

- la data di effettivo inizio delle opere;
- dichiarazioni di accettazione dell'incarico, debitamente firmate, del: "Direttore dei Lavori" del "Calcolatore delle opere in c.a." e del "responsabile della Impresa incaricata della





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

esecuzione". Con particolare riferimento ai disposti di legge: 05-11-1971, n. 1086 e 28-02-1985, n. 47, dovranno essere allegate dichiarazioni di accettazione dell'incarico da parte di ciascuna delle figure sopra menzionate debitamente firmate;

3) Dovrà essere adempiuto, prima dell'inizio delle opere, al disposto della Legge 5.11.1971 n.1086 e successive modifiche ed integrazioni;

4) L'Impresa esecutrice dovrà consegnare al Responsabile del procedimento, entro 20 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, copia della bolla inerente l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata, così come prescritto all'art.15 del Dlgs 22/1997;

5) I concessionari dovranno produrre l'atto di cessione gratuita in favore del Comune di Modugno, assunto con nota prot. n. 43721/6557 del 07.09.1999 innanzi richiamata, prima di dare inizio ai lavori;

5) Non potrà occuparsi il fabbricato prima della richiesta del certificato di abitabilità e/o attestazione di agibilità ai sensi del D.P.R. 22.4.1994 n. 425;

La presente concessione viene rilasciata nel presupposto che la consistenza della proprietà corrisponda a quanto indicato negli elaborati di progetto allegati.

LA PRESENTE CONCESSIONE E' SOTTOPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DELLE LEGGI:

- 28.1.1997 n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli;
- 28.2.1985 n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni amministrative e penali";
- 23.12.1996, n.662 "Misure della razionalizzazione della finanza pubblica;-
- D.L.vo 14.08.1996, n.494 "Attuazioni della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".

IL MANCATO RISPETTO DI QUANTO PRESCRITTO DETERMINERA' L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLE CITATE LEGGI.

Qualora la proprietà stessa dovesse essere frazionata, tale frazionamento potrà avvenire solamente a condizione che risultino esistenti i rapporti regolamentari e ciò anche mediante la stipulazione, se necessario, dei relativi atti di vincolo.

In caso di omissione dell'osservanza delle condizioni suddette resterà a carico del titolare della presente concessione ogni responsabilità anche nei confronti di terzi.

Il termine entro il quale l'opera deve essere resa abitabile o agibile è tre anni dalla data della notifica;

Modugno, lì **- 9 SET. 1999**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Francesco Loiacono)



IL DIRIGENTE DI SETTORE

(Ing. Alberto De Nucci)



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

RELATA DI NOTIFICA

Copia del presente atto e degli elaborati di progetto

in n. TREMI tavole ho notificato al Sig. SIRAGLIA DONOVENE CARAMEO FSC

consegnandola nelle mani ... SIRAGLIA DONOVENE FSC

Modugno, li 09.09.09



IL MESSO NOTIFICATORE

.....
IL VIGILE URBANO NOTIFICATORE
ME.F. V.

Numero 15789/7151

CESSIONE DI AREA PER URBANIZZAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila il giorno VENTUNO

del mese di febbraio; in Modugno, alla via IASOLI
a 2 ne locali dell'ufficio Tecnico Comunale
dell'abitato

innanzi a me dottor FRANCESCO MAZZA, Notaio in Valenzano, i-
scritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, alla pre-
senza dei testimoni idonei, aventi i requisiti di legge, come

gli stessi mi confermano, signori: MAIORANO GREGGIO
impiegato urb e for. il 18 febbraio 1975
e residente a Modugno, e LONGO GIOVANNI
impiegato urb e Modugno il 8 giugno 1968
dell'abitato

sono comparsi i signori

DE NUCCI Ing. ALBERTO, urb e for. il
2 gennaio 1954

e domiciliato per la carica ove in appresso, il quale al pre-
sente atto interviene nella sua qualità di Dirigente dell'Uf-
ficio Tecnico del Comune di Modugno e quindi legale rappresen-
tante del Comune di Modugno (C.F.80017070725)

STRAGAPEDE DOMENICO, pensionato, nato a Modugno il 9 agosto
1926, ove risiede alla via Napoli n.1, coniugato in comunione
legale (STR DNC 26M09 F262F)

REG. A.D.M.
n. 25-02-2000
1033
al n. 250.000
versata L.



per Notaio Loprieno di Bari del 2 maggio 1996 (reg. a Bari il
17 detti al n.5950), deve essere destinato a strada privata
sulla quale le confinanti proprietà dei coniugi Alfonso-Di Ce-
glie e Pugliese-Di Sabato hanno il diritto di passaggio a pie-
di e con ogni altro mezzo, di attraversamento con condotte ae-
ree e sotterranee e di aperture di accesso e vedute, così come
esistenti e nei limiti di cui all'atto per Notaio Caggianelli
del 30 giugno 1976 (reg. a Bari il 15 luglio 1976 al n.13181),
costituente precedente titolo;

- che i medesimi signori Stragapede Domenico, Stragapede Gae-
tano e Stragapede Francesco hanno presentato congiuntamente un
progetto per la parziale ristrutturazione ed ampliamento di
fabbricato per residenza ubicato in vico Catania (istanza di
C.E. n.135/97):

- che in data 9 settembre 1999 veniva rilasciata dal Comune
di Modugno la relativa concessione edilizia n.104/99 (pratica
n.62/99):

- che il rilascio seguiva tra l'altro alla condizione di ces-
sione gratuita in favore del Comune di Modugno di una area de-
stinata a strada

TANTO PREMESSO

che deve formare parte integrante e sostanziale del presente
atto i signori Stragapede Gaetano e Stragapede Francesco, in
esecuzione ed adempimento di quanto richiesto dalla citata
concessione n.104/99, cedono e trasferiscono gratuitamente al

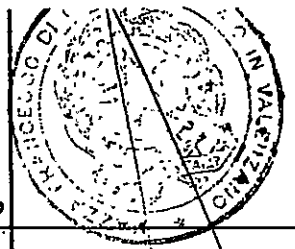
Comune di Modugno per il quale accetta il costituito Dirigente
dell'Ufficio Tecnico signor De Nucci Alberto

la zona di terreno in Modugno alla contrada San Domenico estesa mq. 197 (centonovantasettemetriquadrati) da destinarsi a strada; confinante con proprietà Alfonsi-Di Ceglie, propr. Pugliese-Di Sabato, propr. Stragapede Domenico, traversa di via San Francesco d'Assisi e altra propr. dei comparenti; in catasto al fol. 23, ptc. 834 (ex 496/a) di are 1.97, giusta il tipo di frazionamento n. 3812 del 13 settembre 1999 che al presente atto si allega sub "A".

Le parti dichiarano e garantiscono che il terreno ceduto ha tutte le caratteristiche riportate dal certificato di destinazione urbanistica che, rilasciato dal Comune di Modugno in data 28 settembre 1999 al presente atto si allega sotto la lettera "B" e dichiarano che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici che concernono tali suoli, acquistato con atto per Notaio Loprieno del 2/5/1996, già citato.

Per quanto possa occorrere le parti rinunziano ad ogni diritto di ipoteca legale eventualmente nascente da quest'atto con esonero per il competente conservatore da responsabilità, autorizzandolo altresì alle trascrizioni tutte conseguenti.

Ai fini della tassazione del presente atto si invocano i benefici di cui all'art. 32 secondo comma DPR 29.09.1973 n. 601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione da imposte catastali ed ipotecarie).



La presente cessione è subordinata al buon fine del progetto di cui trattasi e cioè alla completa realizzazione di quanto consentito nella suddetta concessione n.104/99 e suoi elaborati tecnici e all'ottenimento del certificato di abitabilità e agibilità

Omissa la lettura degli allegati per dispensa delle parti

E poiché il sottoscritto ha posto a verbale che
il detto atto verbale, firmato da
tutti i componenti il comitato e da me
come presidente

Declarando di primo e vero grado e
completato di tutto il verbale che
esso è del tutto giusto e vero per

Alcuni altri
Stefano Gaudino
Stefano Gaudino
Stefano Gaudino
Stefano Gaudino

