

Prot 53987 del 17/10/2017



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

SI TRASMETTE VIA PEC

Regione Puglia
Servizio Urbanistica

AOO_079/PROT
12/10/2017 - 0007221
Prot. Uscita - Registro Protocollo Generale

Al Sindaco del Comune di
MODUGNO (BA)
sindaco.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Al Responsabile del Servizio Territorio del Comune di
MODUGNO (BA)
assetto.delt.territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it
(rif. nota prot. 39819 del 27/07/17)

e, p.c., Al Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere
Pubbliche, Ecologia e Paesaggio SEDE
dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it

oggetto: COMUNE DI MODUGNO (BA) - Quesiti inerenti ipotesi di stralcio di aree edificate
nell'ambito di comparti edilizi di tipo "A" e di tipo "C" di cui all'art. 9 delle NTA del
vigente PRG.

Con riferimento ai quesiti avanzati con la nota comunale prot. 39819 del 27/07/17,
afferenti all'attuazione dei comparti edilizi come disciplinati all'art. 9 delle NTA del vigente
PRG del Comune di Modugno (approvato in via definitiva con DGR n.5105 del 21/11/95), si
rappresenta quanto appresso:

Comparti edilizi di tipo A per espansione residenziale

Il richiamato art. 9 delle NTA stabilisce in primis; per tutti i tipi di comparti, che "il comparto
edilizio costituisce una unità di intervento urbanistico ed edilizio".

Detto art. 9 dispone:

"I comparti di tipo "A" per espansione residenziale comprendono:

- aree di espansione residenziale privata e/o pubblica (legge 167);
- aree per standards urbanistici e servizi a livello urbano;
- aree per la viabilità primaria e secondaria."

Con riguardo specifico ai citati comparti di tipo "A", l'art. 9 prescrive che "Nel caso di aree
all'interno della maglia, su cui insistono costruzioni, il volume massimo realizzabile, sarà
modificato mediante la sottrazione delle volumetrie esistenti".

Sulla scorta del predetto esplicito dispositivo normativo del vigente PRG, l'ipotezzata (nella
nota comunale) possibilità di "stralcio" di aree già edificate nell'ambito dei comparti in
questione, fermo restando -naturalmente- l'accertamento della legittimità della
edificazione, non esime -in sede di pianificazione attuativa unitaria dei comparti medesimi-
dall'obbligo della loro considerazione nel computo del volume massimo realizzabile
nell'intero comparto in base agli indici del PRG e della previsione di corrispondenti aree a
standard nella misura prescritta dal PRG e dal DM 1444/1968 (18 mq/ab).

Pertanto l'Amm.ne Com.le potrà valutare l'eventualità -segnatamente nel caso di volumetrie
esistenti esorbitanti rispetto agli indici di PRG, al fine di evitare ingiuste e/o illegittime
penalizzazioni a carico delle aree ad oggi inedificate all'interno dei comparti unitari in
questione- del ricorso alle disposizioni dell'art. 12, comma 3, lett. "e-bis)" della LR 20/2001 e
s.m.i. (vedasi nella fattispecie LR 5/2010, art. 15/1, e LR 28/2016, art. 4), che consentono -

www.regione.puglia.it

Pagina 1 di 2

Handwritten signatures and initials



con deliberazione motivata del consiglio comunale, non soggetta ad approvazione regionale - modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento (...), che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

E' evidente che ognuno dei sub-comparti risultanti rimarrebbe disciplinato a norma del vigente PRG, ivi compresi modalità, indici e parametri d'intervento.

Nel caso segnalato, particolare attenzione risulta necessaria con riguardo alla verifica degli standard ex DM 1444/1968, in relazione ai carichi insediativi da realizzarsi.

In sede attuativa dovrà pertanto essere garantita la previsione di adeguati spazi pubblici o di uso pubblico, che nell'ambito di ognuno dei sub-comparti, tenuto conto delle volumetrie esistenti, non potrà essere inferiore a quanto prescritto dal PRG e dal DM medesimo.

Comparti edilizi di tipo C per servizi e residenza

Detto art. 9 dispone:

"I comparti di tipo "C", per servizi e residenza, comprendono:

- aree per standard di cui al DM 1444/68;
- aree per la residenza;
- aree per la viabilità primaria e secondaria."

Con riguardo specifico ai citati comparti di tipo "C", l'art. 9 prescrive che "... dal comparto sono escluse quelle aree già espropriate o occupate da servizi pubblici o privati, alla data di approvazione del presente PRG e dal volume max realizzabile sarà detratto il volume riferentesi alle aree medesime".

Pertanto, si puntualizza: l'ipotizzata possibilità di "esclusione" dal comparto, riguarda unicamente le "aree già espropriate o occupate da servizi pubblici o privati".

Quanto innanzi fermo restando, come per i comparti di tipo "A", l'accertamento della legittimità della edificazione esistente e la sottrazione della relativa volumetria, ed inoltre le possibilità contemplate all'art. 12, comma 3, lett. "e-bis" della LR 20/2001 e s.m.i.

Sotto altro profilo, circa gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti (beninteso, legittimi o legittimati) ricorrono comunque in linea generale le possibilità disposte dall'art. 9/co.2° del DPR 380/2001 e s.m.i. ed inoltre dagli artt. 3 e 4 della LR 14/2009 e s.m.i., nel rispetto delle condizioni, modalità e limiti di applicazione segnatamente prescritti dalle citate normative di legge, il cui accertamento nelle fattispecie puntuali è nelle spettanze esclusivamente dei competenti uffici comunali.

Ciò rappresentato in via pregiudiziale, si ritiene di non dover entrare ulteriormente nel merito delle prospettazioni puntuali esposte nella nota comunale in epigrafe:

1/let

il funzionario p.o.
(Geom. Emanuele Moretti)

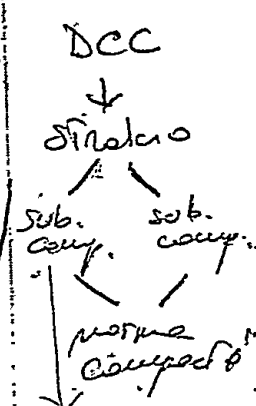
[Signature]

la dirigente di Servizio
(Ing. Laura CASANOVA)

[Signature]

il dirigente di Sezione
(Ing. Antonio PULLI)

[Signature]





CITTÀ DI MODUGNO

Città Metropolitana di Bari

CLAUONE DI MODUGNO
MODUGNO



C_F262 - - 1 - 2017-11-29 - 0062509

Prot. Generale n: 0062509 P

Data: 29/11/2017 Ora: 13.23

Classific:

SERVIZIO 4 – ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Rossini n° 49 - 70026 Modugno tel 080.5865396 - fax 080.5865343

assetto.delt.territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

..... UT

Rif. PdC Prot. 39101 del 24/07/2017

RP/GP

Modugno, lì

RACCOMANDATA A.R.

Spett.le
Società SIMBA Srl
Rappresentante Legale
Sig. Rafaschieri Pasquale
Via Argiro, 24
70100 - BARI (BA)

OGGETTO: Richiesta Permesso di Costruire n. 22/2017 del 24/07/2017, per intervento ai sensi del PRG, per la "Progetto di riqualificazione ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. (Piano casa) su immobili nel Comune di Modugno al prolungamento di Via X Marzo (S.P. Modugno-Carbonara) mediante demolizione di fabbricato ad uso commerciale-deposito identificato in catasto fabbricati al fg. 26 part. 20 sub. 1-2-3 fg. 26 part. 23-22 sub. 1 e ricostruzione con bonus volumetrico di n. 7 fabbricati pluripiano a destinazione residenziale". Richiedente SOCIETA' SIMBA SRL - RAFASCHIERI PASQUALE.

Con riferimento alla domanda di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., agli atti prot. 39101 del 24/07/2017, relativa all'intervento indicato in oggetto;

Preso atto che l'immobile oggetto dell'intervento ricadono in Zona C1 di espansione art. 7 Titolo II del PRG vigente;

Visto il parere della Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Urbanistica, del 12/10/2017 - 0007221, agli atti prot. 53987 del 17/10/2017, con il quale ha chiarito che: "Con riguardo specifico ai citati comportamenti di tipo "A", l'art. 9 prescrive che "Nei caso di aree all'interno della maglia, su cui insistono costruzioni, il volume massimo realizzabile, sarà modificato mediante la sottrazione delle volumetrie esistenti". Sulla scorta del predetto esplicito dispositivo normativa del vigente PRG, l'ipotizzata (nella nota comunale) possibilità di "stralcio" di aree già edificate nell'ambito dei comparti in questione, fermo restando -naturalmente- l'accertamento della, legittimità della edificazione, non esime -in sede di pianificazione attuativa unitaria dei comportamenti medesimi - dall'obbligo della loro considerazione nel computo del volume massimo realizzabile nell'intero comparto in base agli indici del PRG e della previsione di corrispondenti aree a standard nella misura prescritta dal PRG e dal DM 1444/1968 (18 mq/ab). Peraltro l'Amm.ne Com.le potrà valutare l'eventualità -segnatamente nel caso di volumetrie esistenti esorbitanti rispetto agli indici di PRG, al fine di evitare ingiuste e/o illegittime penalizzazioni a carico delle aree ad oggi inedificate all'interno dei comparti unitari in questione- del ricorso alle disposizioni dell'art. 12, comma 3, lett. "e-bis)" della LR 20/2001 e s.m.i. (velasi nella fattispecie LR 5/2010, art. 16/1, e LR 28/2016, art. 4), che consentono - con deliberazione motivata del consiglio comunale, non soggetta ad approvazione regionale- modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comportamenti di intervento (...), che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la

riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico. E' evidente che ognuno dei sub-comparti risultanti rimarrebbe disciplinato a norma del vigente PRG, ivi compresi modalità, indici e parametri d'intervento. Nel caso segnalato, particolare attenzione risulta necessaria con riguardo alla verifica degli standard ex DM 1444/1968, in relazione ai carichi insediativi da realizzarsi. In sede attuativa dovrà pertanto essere garantita la previsione di adeguati spazi pubblici o di uso pubblico, che nell'ambito di ognuno dei sub-comparti, tenuto conto delle volumetrie esistenti, non potrà essere inferiore a quanto prescritto dal PRG e dal DM medesimo. ... Con riguardo specifico ai citati comportamenti di tipo "C", l'art. 9 prescrive che "... dal comparto sono escluse quelle aree già espropriate o occupate da servizi pubblici a privati, allo data di approvazione del presente PRGC e dal volume max realizzabile sarà detratto il volume riferente alle aree medesime".

Pertanto, si puntualizza, l'ipotizzata possibilità di "esclusione" dal comparto riguarda unicamente le "aree già espropriate o occupate da servizi pubblici o privati". Quanto innanzi fermo restando, come per i comportamenti di tipo "A", l'accertamento della legittimità della edificazione esistente e la sottrazione della relativa volumetria, ed inoltre le possibilità contemplate all'art. 12, comma 3, lett. "e-bis)" della LR 20/2001 e s.m.i.. Sotto altro profilo, circa gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti (beninteso, legittimi o legittimati) ricorrono comunque -in linea generale- le possibilità disposte dall'art. 9/co.2" del DPR 380/2001 e s.m.i. ed inoltre dagli artt. 3 e 4 della LR 14/2009 e nel rispetto delle condizioni, modalità e limiti di applicazione segnatamente prescritti dalle citate normative di legge, il cui accertamento nelle fattispecie puntuali è nelle spettanze esclusivamente dei competenti uffici comunali";

Considerato che il PRG di questo Comune all'art. 9 delle NTA vigenti riporta quanto segue: "il PRG prevede i seguenti tipi di comparti: tipo A per espansione residenziale; tipo B per espansione produttive; tipo C per servizi e residenza; ...omissis... I comparti di tipo A ...omissis... Nel caso di aree all'interno della maglia, su cui insistono costruzioni, il volume massimo realizzabile, sarà modificato mediante la sottrazione delle volumetrie esistenti ...omissis... I comparti di tipo C ...omissis... Tutte le aree interne al perimetro del comparto hanno concorso alla formazione del volume, in parti proporzionali; al momento della realizzazione, dal comparto sono escluse quelle già espropriate o occupate dai servizi pubblici o privati, alla data di approvazione del presente PRG e dal volume max realizzabile sarà detratto il volume riferitesi alle aree medesime; ...";

Visto, altresì l'art. 12, comma 3 lett. e-bis) della L.R. n. 20/2001 e s.m.i. il quale recita: "La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni alle previsioni strutturali del PUG non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale quando la variazione deriva da: e-bis) modifiche delle perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), di cui all'articolo 51 della L.R. n. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della L.r. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento, che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico", così come confermato con nota della Regione Puglia, prot. del 12/10/2017 - 0007221, agli atti prot. 53987 del 17/10/2017;

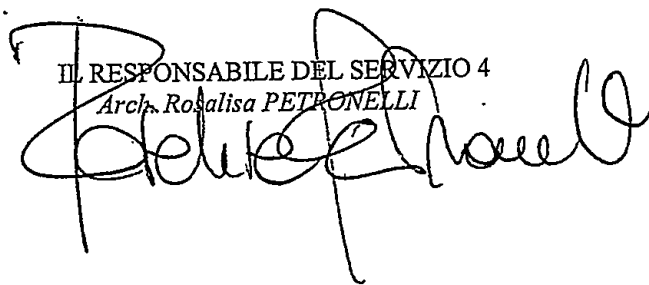
Si comunica che la presente pratica rimane sospesa, nei termini di cui all'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in attesa dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, dello scorporo dell'immobile in oggetto con la relativa area di pertinenza dal comparto edificatorio originario.

Cordiali saluti.

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Nicola MICCOLIS



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 4
Arch. Rosalisa PETRONELLI





CITTÀ DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

COMUNE DI MODUGNO
MODUGNO



C_F262 - - 1 - 2018-04-20 - 0022292

Prot. Generale n: 0022292

Data: 20/04/2018

Ora: 09.51

Classific:

SERVIZIO 4 – ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Rossini n° 49 – 70026 Modugno tel 080.5865396 - fax 080.5865343
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Rif. PdC Prot. 3910 del 24/07/2017

RP/MN

RACCOMANDATA A.R.

All'UFFICIO LEGALE – AVVOCATURA LEGALE

Avv. Carlucci Cristina

SEDE

Oggetto: Richiesta di permesso di Costruire n. 22/2017 del 24/07/2017, per intervento ai sensi del PRG, per "Progetto di riqualificazione ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. (Piano Casa) su immobili nel Comune di Modugno al prolungamento di Via X Marzo (S.P.Modugno-Carbonara) mediante demolizione di fabbricato ad uso commerciale-deposito identificato in catasto fabbricati al Fg. 26 part. 20 sub.1-2-3 e fg. 26 part. 23-22 sub.1 e ricostruzione con bonus volumetrico di n.7 fabbricati pluripiano a destinazione residenziale". Richiedente Società SIMBA srl – Leg. Rapp. Rafaschieri Pasquale.

Richiesta parere legale erroneamente inoltrato al Responsabile dell'Ufficio Legale Dott.ssa Maria Antonietta Florio

Con riferimento alla pratica edilizia di cui in oggetto, si chiede **parere legale in merito a quanto dichiarato dall'avv. Giuseppe Macchione, in atti prot. 20316 del 11/04/2018.**

Modugno, 20/04/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 4 ad interim
(arch. Donato D'Inoia)



CITTÀ DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

COMUNE DI MODUGNO
MODUGNO



C_F262 - - 1 - 2018-04-18 - 0021854

Prot. Generale n: 0021854 P

Data: 18/04/2018 Ora: 12.15

Classific:

SERVIZIO 4 – ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Rossini n° 49 – 70026 Modugno tel 080.5865396 – fax 080.5865343
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Rif. PdC Prot. 3910 del 24/07/2017
RP/MN
RACCOMANDATA A.R.

Al Responsabile dell'Ufficio Legale
Dott.ssa Maria Antonietta Florio
SEDE
Mail: m.florio@comune.modugno.ba.it

e. p.c.

All'Assessore al Contenzioso
Avv. Francesca Benedetto
SEDE
Mail: f.benedetto@comune.modugno.ba.it

Al Segretario Generale
Dott.ssa Monica Calzetta
SEDE
Mail: m.calzetta@comune.modugno.ba.it

Oggetto: Richiesta di permesso di Costruire n. 22/2017 del 24/07/2017, per intervento ai sensi del PRG, per "Progetto di riqualificazione ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. (Piano Casa) su immobili nel Comune di Modugno al prolungamento di Via X Marzo (S.P. Modugno-Carbonara) mediante demolizione di fabbricato ad uso commerciale-deposito identificato in catasto fabbricati al Fg. 26 part. 20 sub.1-2-3 e fg. 26 part. 23-22 sub.1 e ricostruzione con bonus volumetrico di n.7 fabbricati pluripiano a destinazione residenziale". Richiedente Società SIMBA srl – Leg. Rapp. Rafaschieri Pasquale.
Richiesta parere legale.

Con riferimento alla pratica edilizia di cui in oggetto, si comunica quanto segue:

In data 24/07/2017 prot. 39101, è pervenuta richiesta di permesso di Costruire n. 22/2017 del 24/07/2017, per intervento ai sensi del PRG, per "Progetto di riqualificazione ai sensi della L.R. 14/2009 e s.m.i. (Piano Casa)

su immobili nel Comune di Modugno al prolungamento di Via X Marzo (S.P.Modugno-Carbonara) mediante demolizione di fabbricato ad uso commerciale-deposito;

Vista la comunicazione della Regione Puglia in riscontro ai quesiti inerenti l'ipotesi di stralcio di aree edificate nell'ambito di comparti edilizi di tipo "A" e di tipo "C" di cui all'art.9 delle NTA del vigente PRG, in atti prot. 53987 del 17/10/2017;

Vista la comunicazione da parte dell'ufficio in atti prot. 62509 del 29/11/2017;

Visto l'Atto di significazione e diffida a concludere il procedimento edilizio in atti prot. 20316 del 11/04/2018;

Si chiede parere legale in merito a quanto dichiarato dall'avv. Giuseppe Macchione, in atti prot. 20316 del 11/04/2018.

Inoltre in riferimento al verbale di sopralluogo, in atti prot. 21613 del 17/04/2018 relativo ai condoni n. 1813/85 e 1814/85 rilasciati in data 04/04/2017, intestate alla società SIMBA s.r.l. , si chiede, altresì, parere legale in merito alla legittimità del rilascio dei D.C. in sanatoria n. 1813/85 e n. 1814/85 a causa dei fabbricati oggetto di crolli o demolizioni a causa dell'incendio e giusto ordinanza del Commissario Prefettizio di Modugno Dr. Alfonso Magnatta, in atti prot. 3135 del 17/01/2013, con la quale si imponeva la bonifica del suolo;

Inoltre si comunica al Segretario Generale, che legge per conoscenza, che il Geom. Nicola Miccolis per la valutazione della pratica in oggetto, non ha le competenze necessarie per l'istruttoria dei comparti e le relative varianti urbanistiche, in quanto di competenza di tecnici laureati.

Sicuro di un sollecito riscontro, si porgono distinti saluti.

Si allega:

- Permesso di costruire n.22/2017 del 24/07/2017;
- Comunicazione della Regione Puglia circa i quesiti inerenti l'ipotesi di stralcio di aree edificate nell'ambito di comparti edilizi di tipo "A" e di tipo "C" di cui all'art.9 delle NTA del vigente PRG, in atti prot. 53987 del 17/10/2017;
- Comunicazione da parte dell'ufficio alla Società SIMBA srl, in atti prot. 62509 del 29/11/2017;
- Atto di significazione e diffida a concludere il procedimento edilizio in atti prot. 20316 del 11/04/2018, da parte dell'Avv. Giuseppe Macchione;
- Verbale di sopralluogo prot. 21613 del 17/04/2018 circa i condoni n. 1813/85 e 1814/85 rilasciati in data 04/04/2017, intestate alla società SIMBA s.r.l.;
- Osservazioni da parte della società SIMBA s.r.l. , in atti prot. 10883 del 21/02/2018;
- Accatastamento dell'immobile;

Modugno, 18/04/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 4 ad interim
(arch. Donato Dimoia)



SIMBA S.r.l.
Via Argiro n.24
70124 BARI

Il presente procedimento è assegnato ai sensi del-
Part. 5 della L. 241/90, al dipendente **Miccolis**
Modugno, **23 FEB 2018**
UFFICIO SAGGE DEL SERVIZIO

COMUNE DI MODUGNO
MODUGNO

C_F262 - - 1 - 2018-02-21 - 0010883
Prot.Generale n: 0010883 A
Data: 21/02/2018 Ora: 12.29
Classific.:

COMUNE DI MODUGNO
SERVIZIO IV ASSETTO DEL TERRITORIO
Resp. Proc. Geom. Miccolis Nicola

OGGETTO: Avvio del procedimento per la verifica delle Concessioni Edilizie in Sanatoria n.1813/85 e n.1814/85 rilasciate in data 04/04/2017, intestate alla Società SIMBA S.r.l., di cui al Prot. n.5897 del 30/01/2018.

Osservazioni

Premesso che:

- In data 06.03.1986 la Società SIMBA S.r.l. presentava istanza di condono n.240 per opere abusive ex L. 28.02.1985 n.47, progressivo n.0284888601, di immobile ad uso non residenziale sito in Via strada Prov. Modugno-Carbonara di superficie complessiva pari a mq 2.400; relativamente allo stesso complesso immobiliare la società SIMBA S.r.l. presentava una seconda istanza di condono n.1013 del 01/04/1986 per opere abusive ex L. 28.02.1985 n.47, progressivo n.0388546802, di superficie non residenziale, in ampliamento della prima, pari a mq 495,23. Le due istanze erano comprensive delle documentazioni di legge tra cui le ricevute di versamento delle oblazioni (rispettivamente L. 4.800.000 e L. 2.064.000 successivamente ritenute congrue dall'U.T.C.) nonché di Atto notorio in cui il sottoscritto dr. Pasquale Rafaschieri, amm.re unico della SIMBA s.r.l., dichiarava che **le opere oggetto di condono erano state completate nell'anno 1976;**
- in data 02/04/1980 e 10/06/1980 venivano presentati i tipi mappali degli immobili in oggetto di cui alle ricevute n. 712 (immobile principale su suolo Fg 26 Modugno p.lle 20-21-185-186-315) e n. 1263 (ampliamento su suolo Fg 26 Modugno p.lle 186-315), regolarmente dichiarati al Catasto rispettivamente in data 09/04/1980 e 10/06/1980 con N. registro rispettivamente 254 e 343;
- all'epoca gli immobili erano già dotati di tutti servizi (pubblica fognatura, rete idrica cittadina, enel, ecc.), tant'è che presso gli stessi una società commerciale, in possesso di tutte le licenze necessarie, esercitava un'attività di media struttura di vendita;
- il 14 maggio 1990 la Società SIMBA S.r.l. presentava nota di sollecito, in atti n.11741/1346 UT del 14/05/1990, con cui chiedeva il rilascio delle concessioni in sanatoria ai sensi dell'art. 35 comma 18 della L. 47/85;
- In data 06/11/1992 e 10/11/1995 i tecnici incaricati dal Comune, Geom. Torquatinio Remo e Geom. Mangialardi Bartolomeo, trasmettevano, in merito alle due istanze di condono, relazione istruttoria in cui ritenevano gli immobili *suscettibili di sanatoria* a condizione di integrare la documentazione già presentata;
- Nel frattempo, nella notte del 22 marzo 1991, negli immobili oggetto di condono scoppiava un grosso incendio, sembra doloso, che ne comportava, anche per il susseguente blocco dell'immobile da parte della magistratura per

le necessarie indagini, l'inagibilità e l'inutilizzabilità facendo temporaneamente venir meno anche l'impellenza del rilascio della sanatorie edilizie;

- **Successivamente, a conclusione delle indagini da parte della magistratura e al conseguente sblocco dell'immobile da parte della stessa, la SIMBA S.r.l. per recuperare e riqualificare gli immobili, con nota in atti n.11915 del 06/03/2017, tornava a sollecitare il rilascio delle sanatorie dando corso alle integrazioni già richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale, trasmesse con prot. 14864 e 14866 del 21/03/2017;**
- In risposta alla nota di sollecito ed alle integrazioni prodotte, il geom. Miccolis Nicola, neo responsabile di entrambi i procedimenti, con lettere prot. 16368 del 29/03/2017 e 16370 del 29/03/2017 avanzava ulteriore richiesta di documentazione a cui la SIMBA S.r.l. prontamente ottemperava con integrazione documentale in atti prot. 17362 del 03/04/2017;
- **A seguito di tale ultima ulteriore integrazione, a distanza di oltre 31 anni dalle istanze presentate, l'UTC rilasciava in data 04/04/2017 n.2 Concessioni Edilizie in Sanatoria rispettivamente per un *capannone adibito a Supermercato con annessi servizi e alloggio custode di mq. 2400,00* e per un *locale commerciale di mq. 495,74*.**

Successivamente al rilascio delle Concessioni in sanatoria la SIMBA S.r.l., al fine di riqualificare l'area su cui insistono gli immobili, preso atto della Legge Regionale 30 luglio 2009 n. 14 (Piano Casa) che ha come finalità il rilancio dell'economia e il miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Regione Puglia nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici, facendo prevalere il suo ruolo anticrisi sulle previsioni dei regolamenti comunali, degli strumenti urbanistici e delle leggi regionali in contrasto con essa, il 24/07/2017 con prot. 39101 presentava istanza di **Permesso di Costruire**.

A distanza di soli pochi mesi dal rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria, e oltre sei mesi dopo la su citata richiesta di Permesso di Costruire presentata dalla stessa SIMBA S.r.l. ai sensi della Legge Regionale 30 luglio 2009 n. 14 (Piano Casa), lo stesso UTC che aveva rilasciato, dopo 31 anni, i titoli in sanatoria rimetteva in discussione gli stessi richiedendo sopralluogo in contraddittorio con lettera Prot. 5897 del 30/01/2018.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16/02/2018 alla presenza dei tecnici comunali e dei vigili tecnici è utile evidenziare che l'esistenza e la consistenza degli immobili oggetti di sanatoria è testimoniata da una serie corposa di documenti che, per brevità, si richiama di seguito nelle sue evidenze più significative:

- A) Volo del 26/04/98 (all.1) propedeutico all'elaborazione dell'aerofotogrammetrico del Comune di Modugno (all.2) dai quale si evince in maniera inequivocabile la presenza degli immobili così come descritti nelle istanze di condono;
- B) documentazione fotografica allegata all'istanza di condono già in Vs. possesso;
- C) ulteriore documentazione fotografica datata 1991 (all.3) in cui oltre al capannone principale sono ben ravvisabili anche gli ampliamenti di cui alla seconda istanza di sanatoria (ampliamento);



D) CTU dell'ing. Luigi Biscardi del 22 marzo 1991 in merito a procedimento penale N° 416/91 del Reg. Gen. Not. a seguito dell'incendio anzi descritto (all.4) in cui è ben descritta e documentata anche la consistenza degli immobili oggetto di condono.

E' da considerare, poi, che lo stato attuale degli immobili è rinveniente da una lunga serie di eventi susseguirsi negli oltre 31 anni circa trascorsi dal momento in cui è stata presentata la prima istanza di condono che ne hanno profondamente modificato l'aspetto.

In primo luogo il devastante incendio, di cui si è detto sopra, avvenuto nella tarda serata del 22 marzo 1991 come testimoniato da perizia di cui al precedente punto E) del CTU Ing. Luigi Biscardi nominato dal G.I.P. dott.ssa Concetta Russo; tale incendio, come riportato nella perizia, distrusse gran parte della struttura in acciaio dell'immobile adibito a supermercato e delle relative pertinenze a deposito. Peraltro nella stessa è riportato testualmente che *"è stato necessario far intervenire una impresa specializzata, che ha effettuato la rimozione di notevoli quantità di materiale combusto dopo aver demolito numerosi muri perimetrali"*.

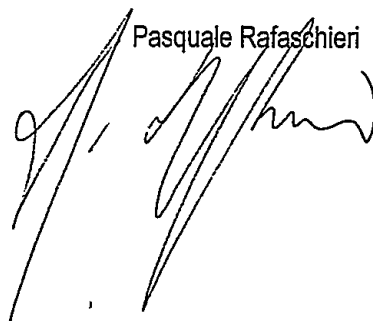
Da quel momento in poi, non potendo fare interventi sugli immobili per il mancato rilascio dei Permessi di Costruire in Sanatoria da parte del Comune di Modugno ed a causa del blocco degli immobili da parte della magistratura per indagini sulle cause dell'incendio, il complesso immobiliare è stato interessato da un rapido ed inevitabile degrado. Gli immobili, incustoditi per anni, sono diventati una vera e propria miniera per i ladri che hanno asportato tutto ciò che potesse avere mercato, in modo particolare l'acciaio delle strutture (travi e pilastri), le lamiere di copertura e le sue ~~nervature portanti nonché infissi, cavi ecc..~~

Del capannone e delle sue pertinenze sono rimasti alla fine solo ruderi contenenti peraltro amianto della copertura dei depositi esterni. Amianto che i proprietari degli immobili, a seguito di ordinanza del commissario prefettizio di Modugno dr. Alfonso Magnatta, in atti prot.3135 del 17/01/2013, con la quale si imponeva la bonifica del suolo, non potendo fare alcun intervento edilizio in quanto subordinato al rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria da parte del Comune di Modugno, si limitarono a rimuovere adottando tutti gli accorgimenti che le normative prevedevano per la rimozione di detti materiali.

L'amministratore della SIMBA srl

Pasquale Rafaschieri

Modugno, 19/02/2017



ALLEGATO 3

DI MODUGNO

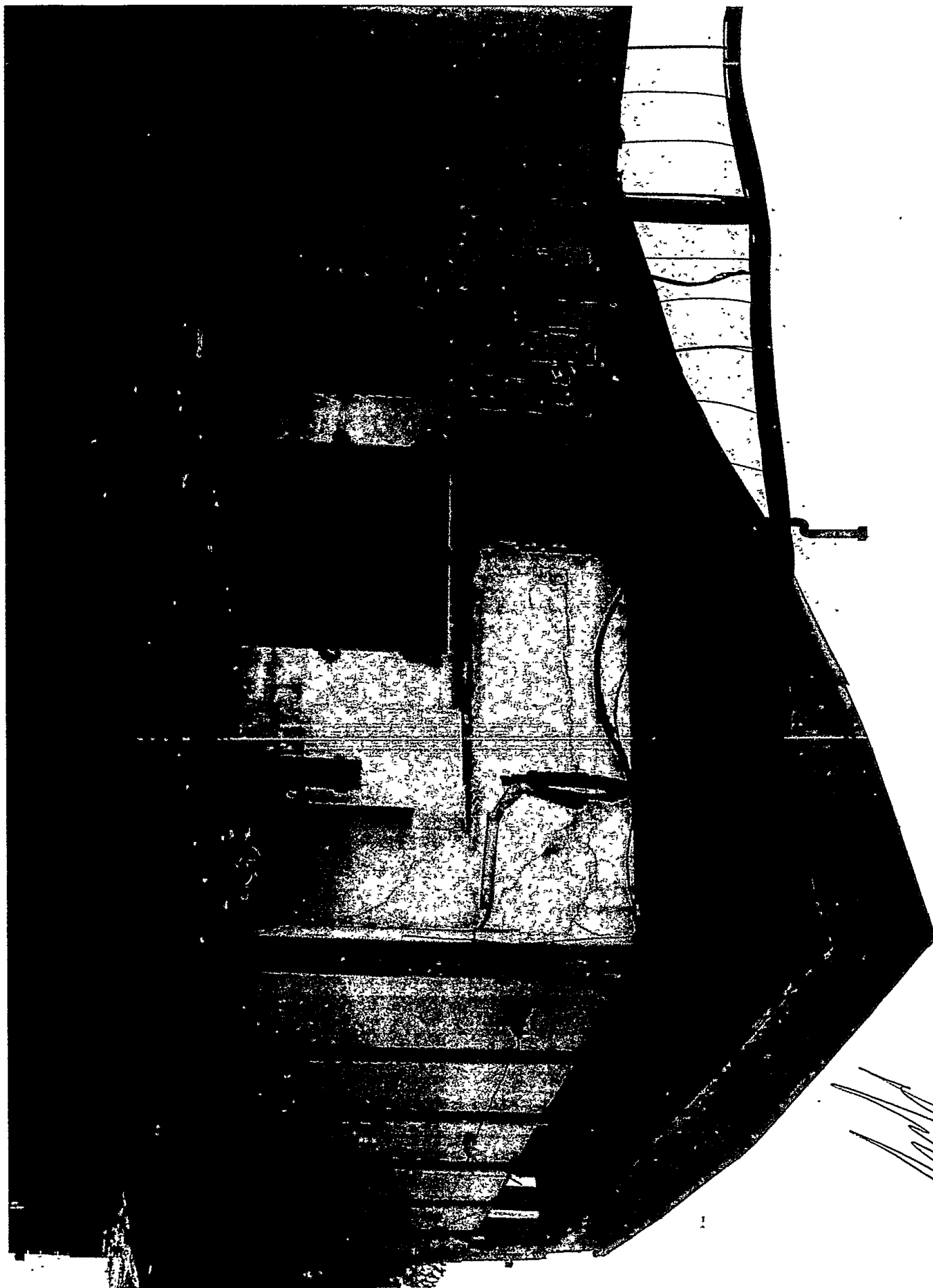
Servizio

21 FEB. 2018

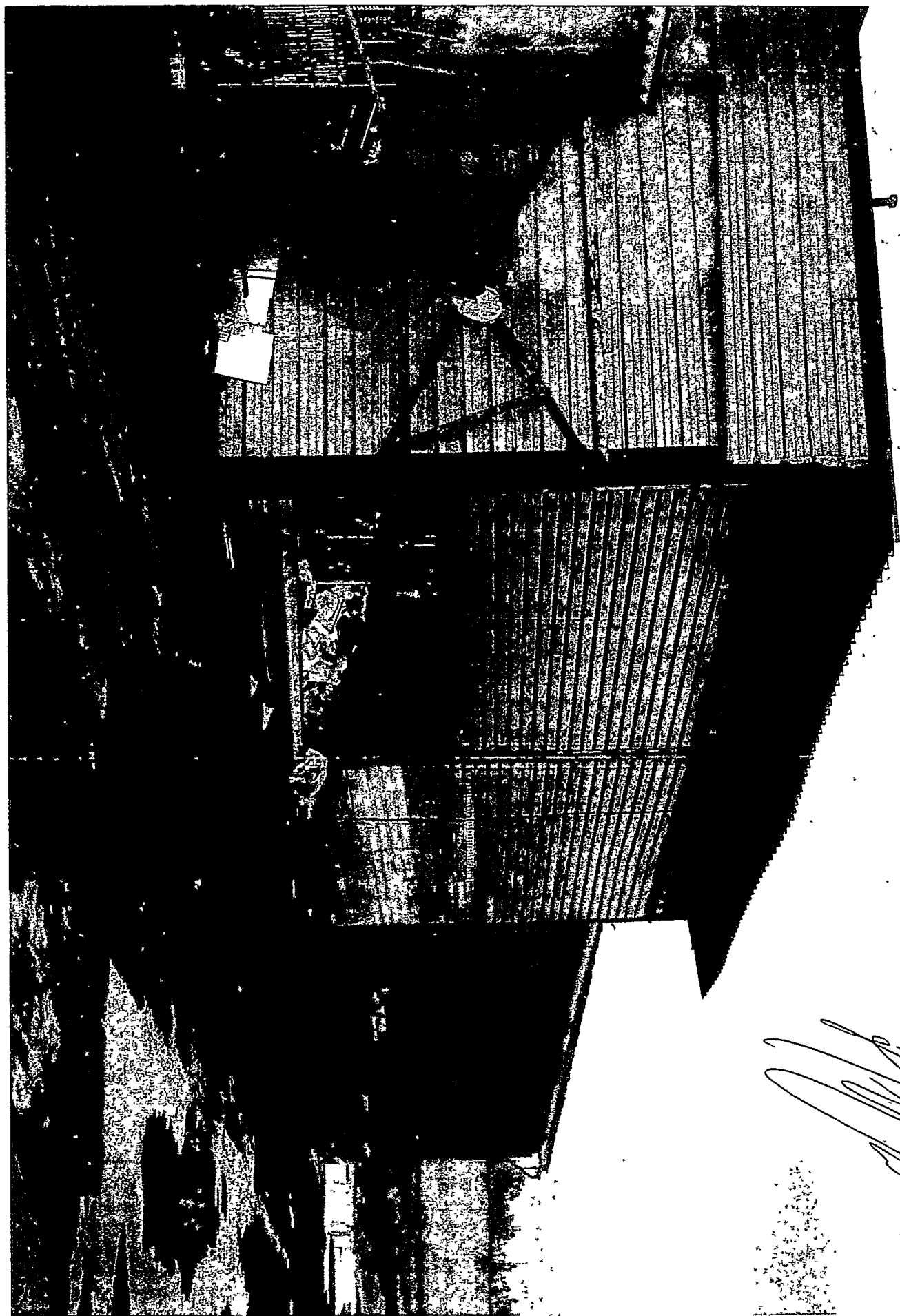
10883

[Handwritten signature]

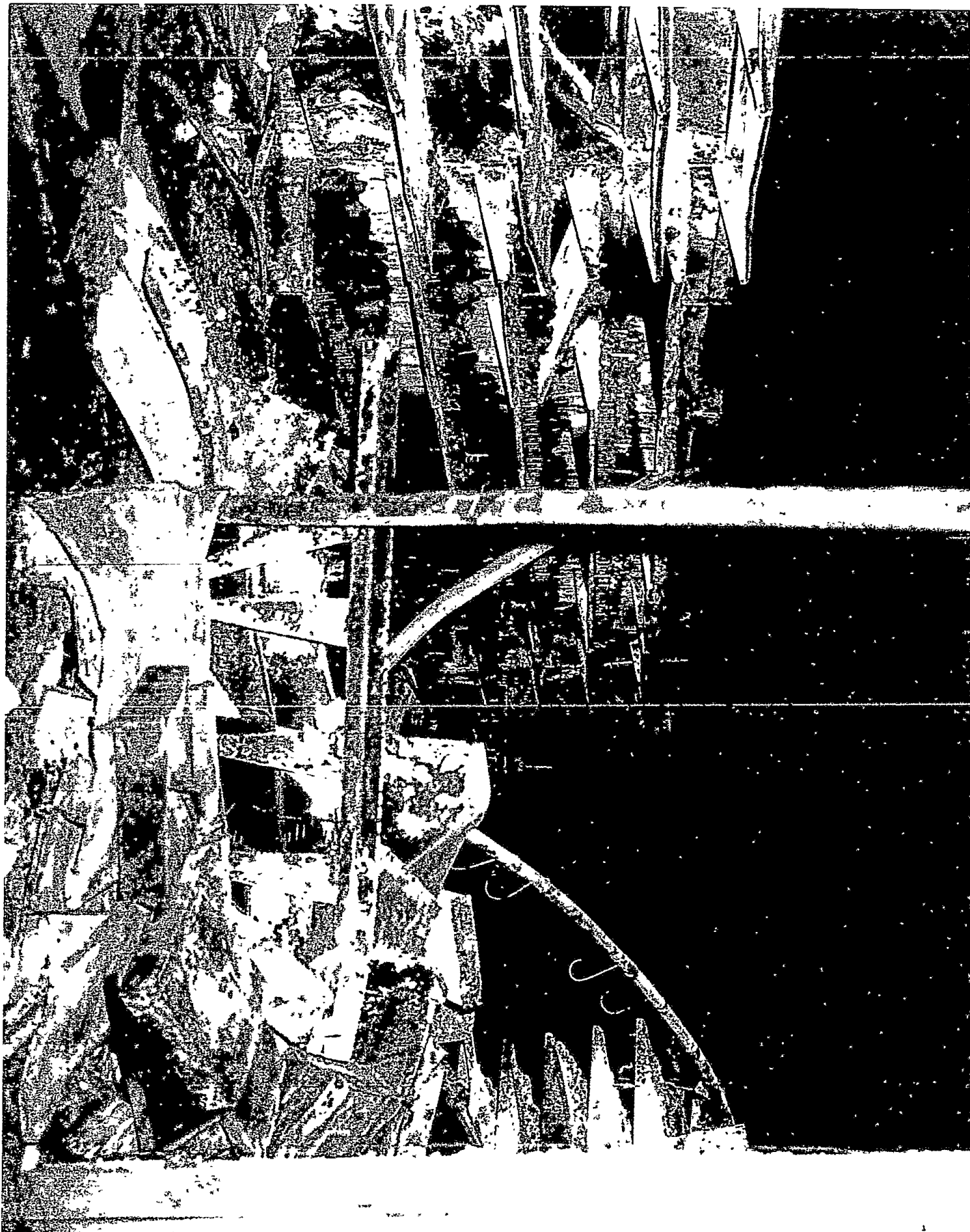




Handwritten signature or initials.

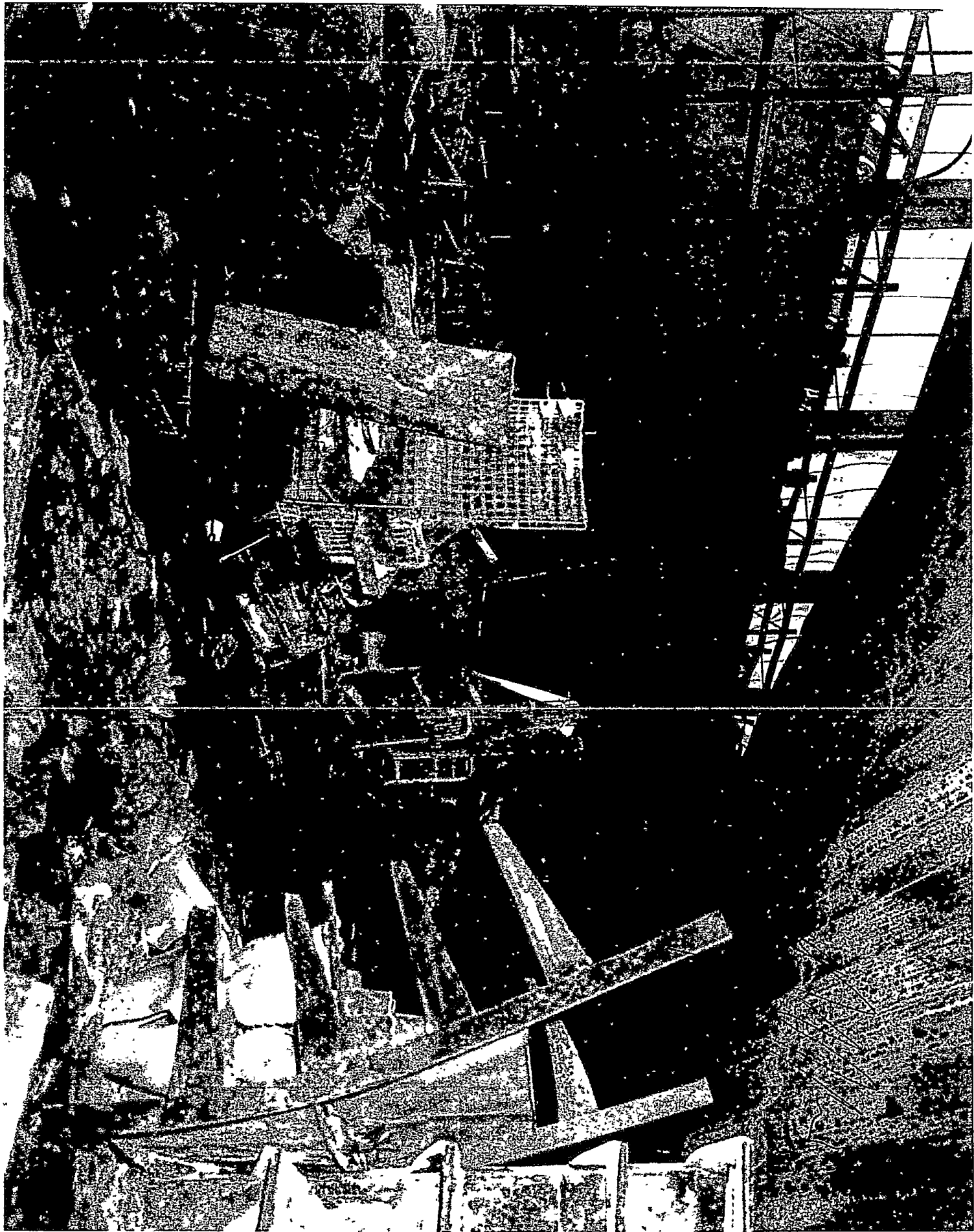


Handwritten signature or initials.



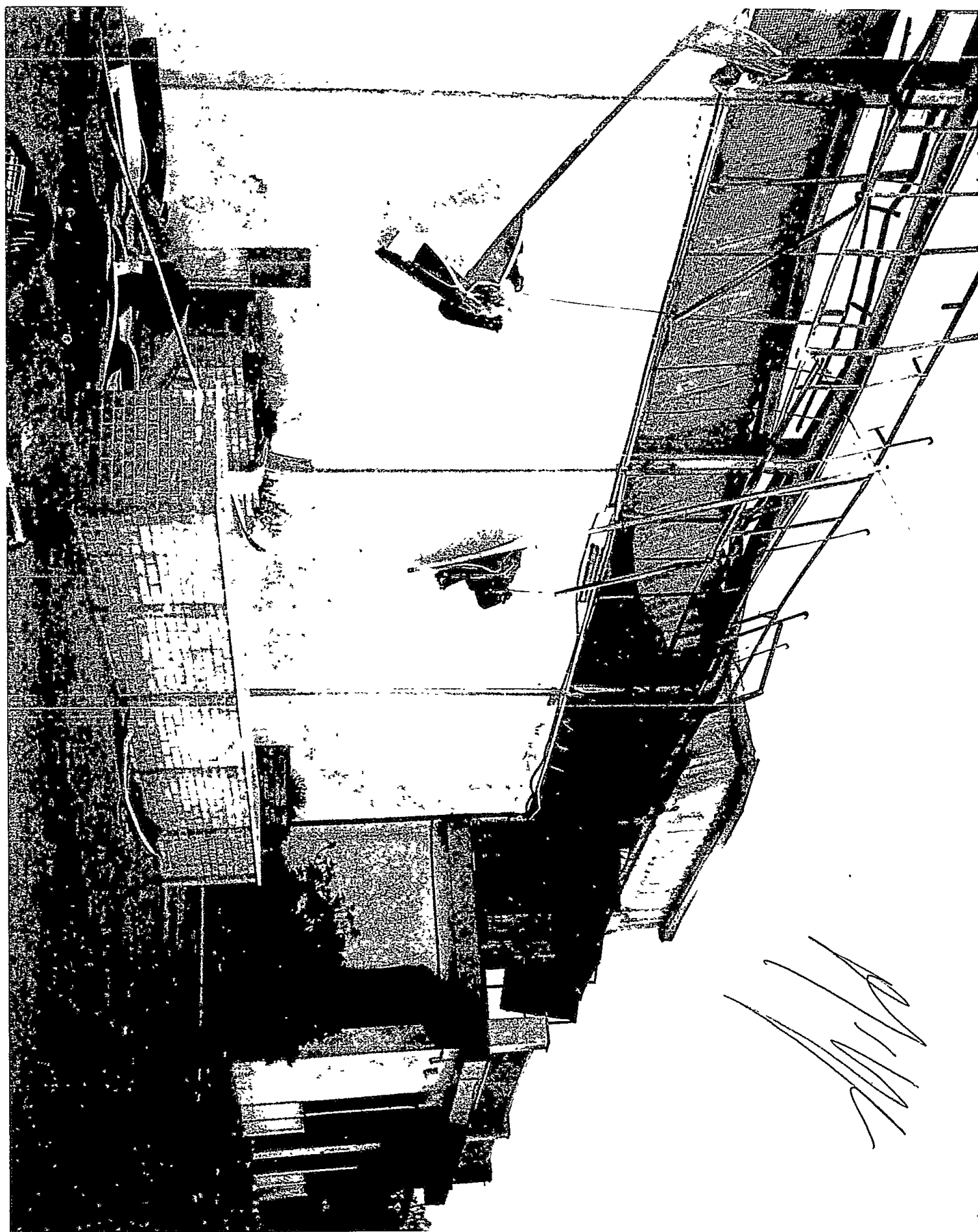


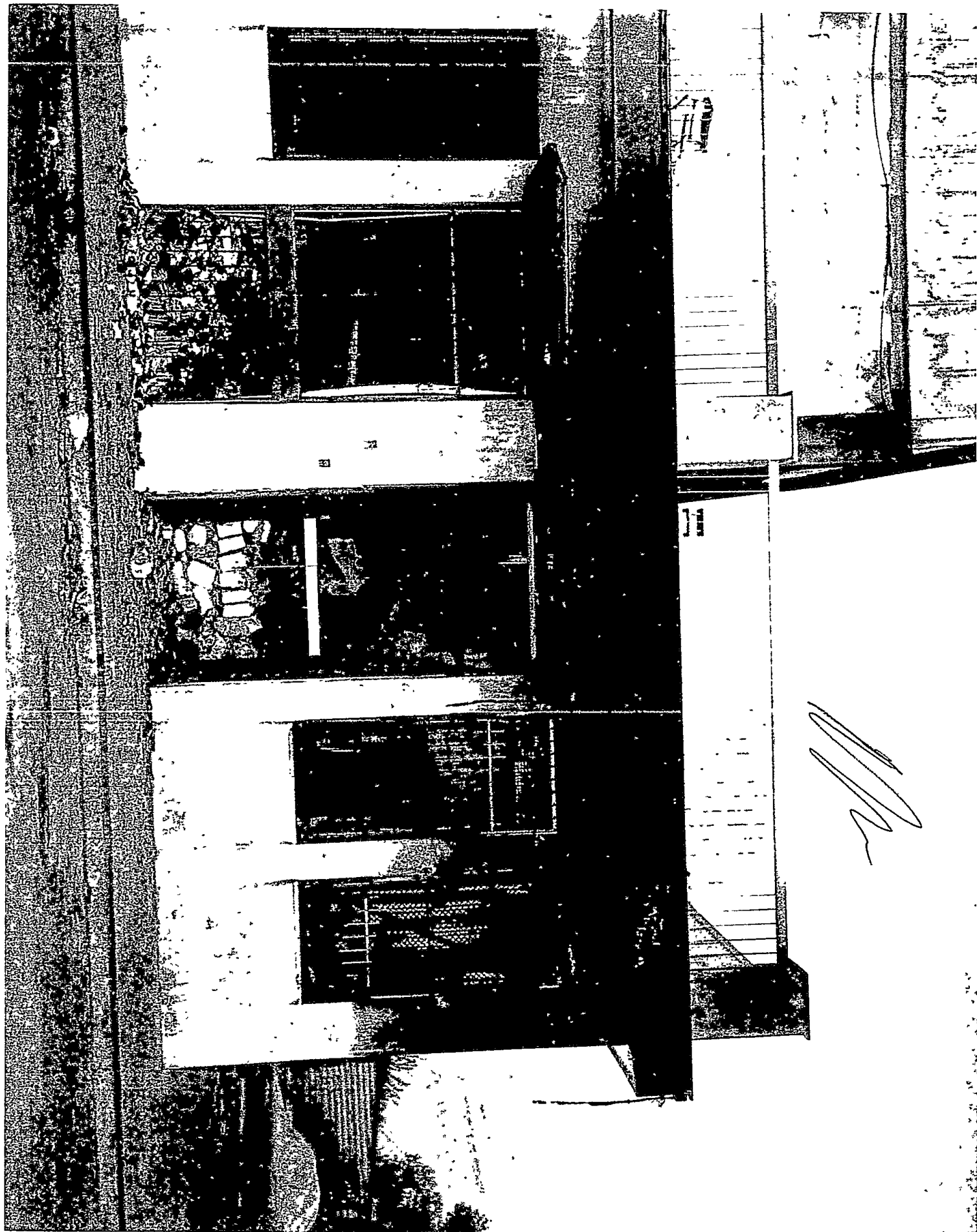






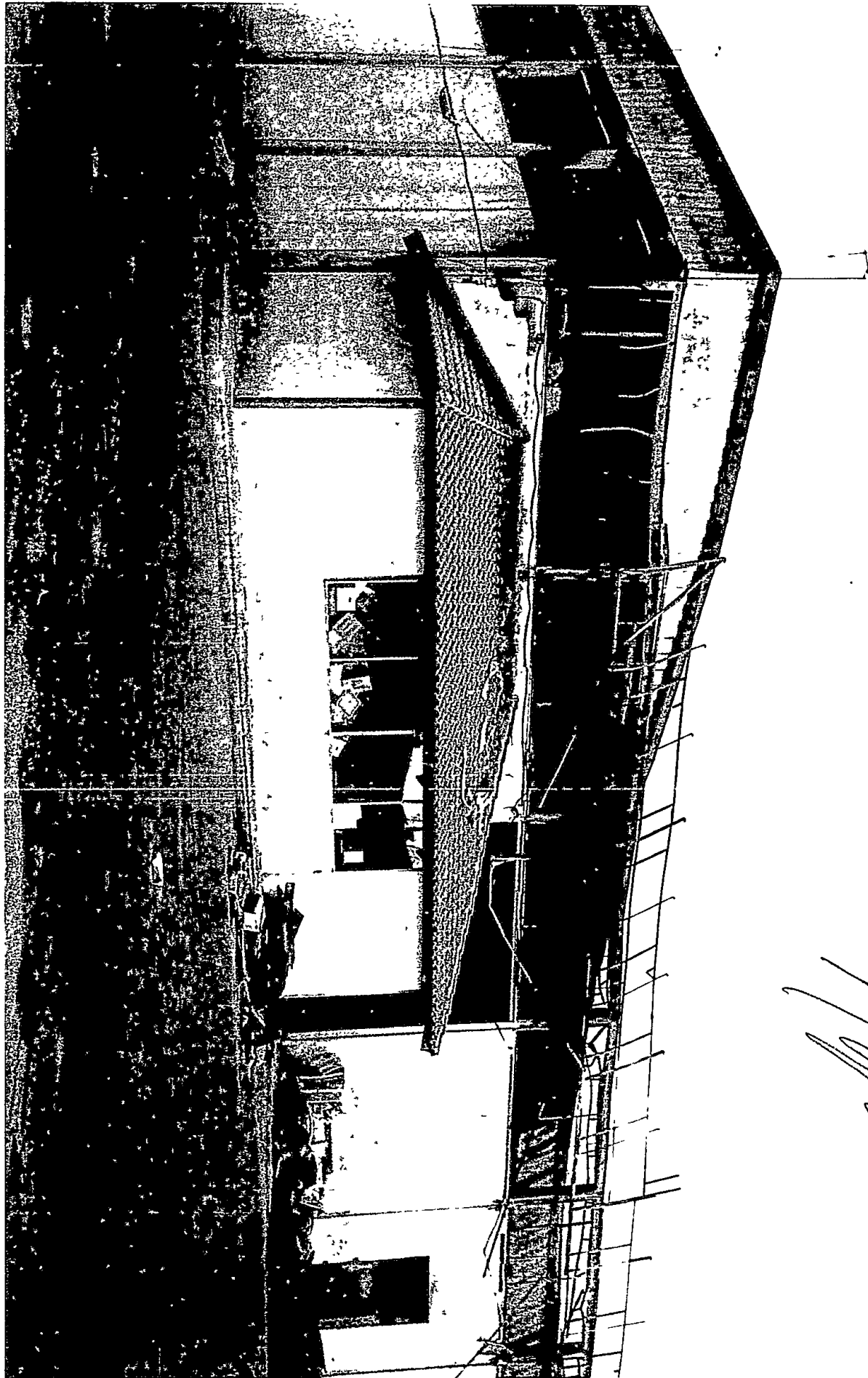
11/11/2







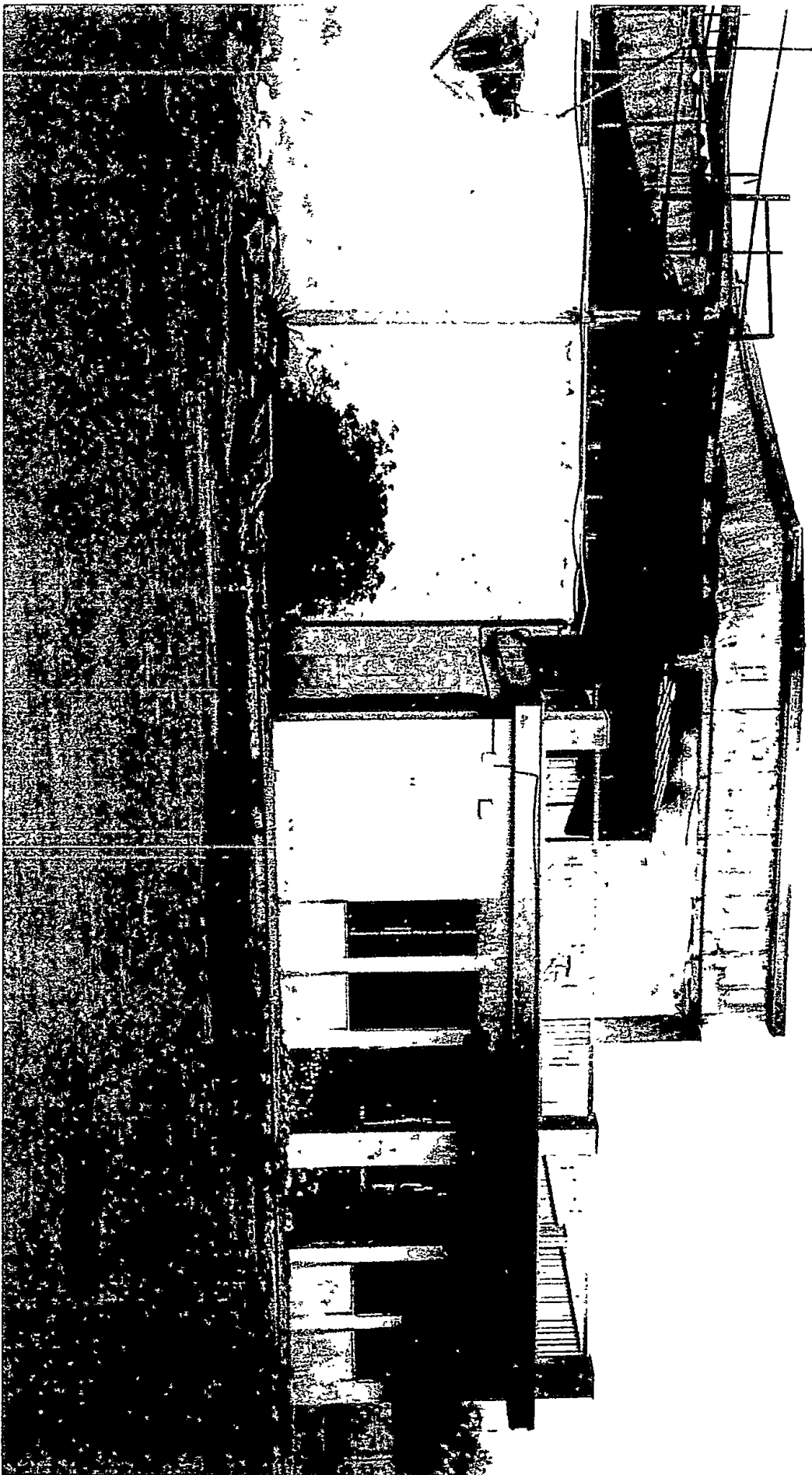
11/1/6



[Handwritten signature]



11/12



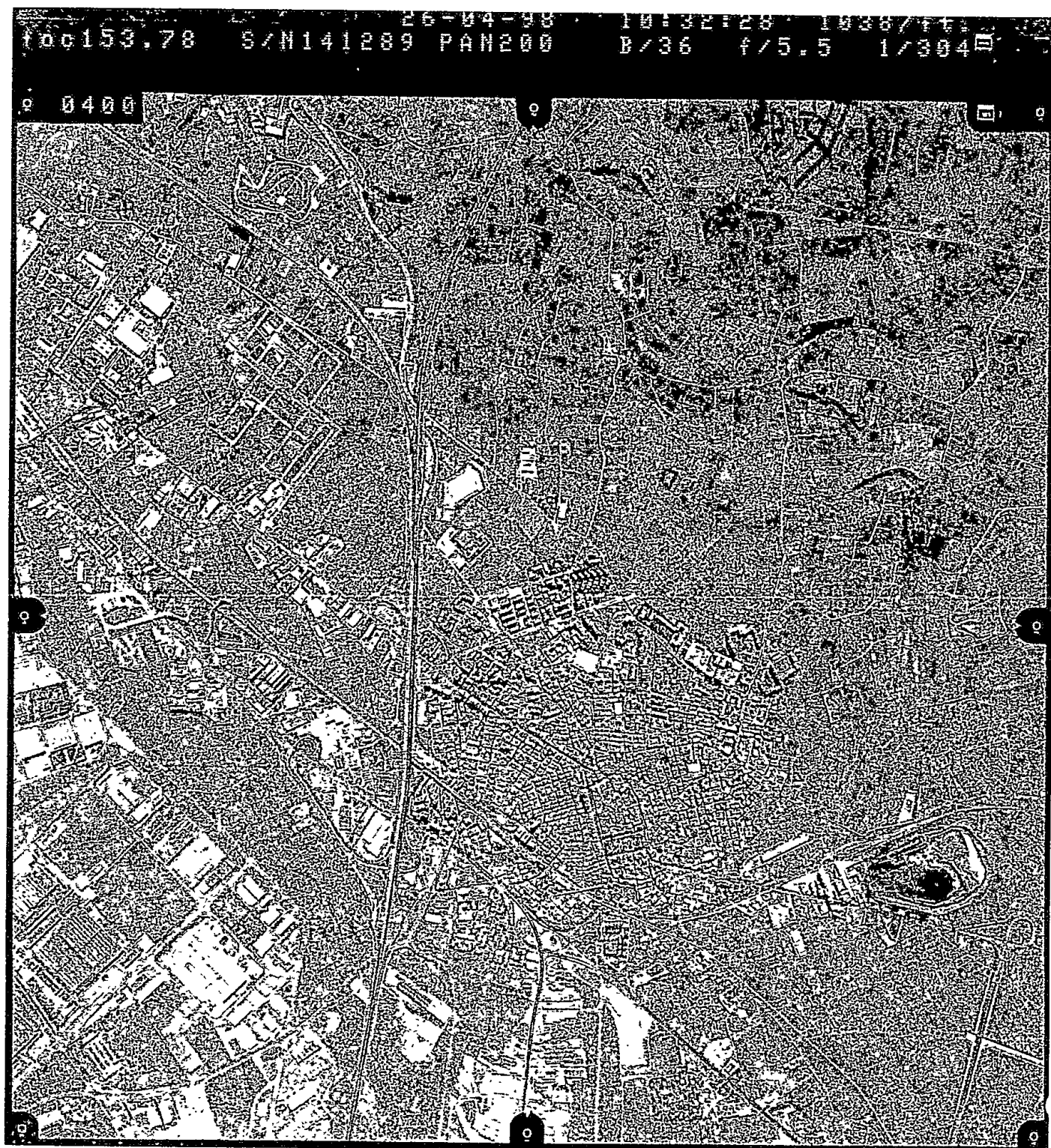
Handwritten signature or initials.

VOLO DEL 26/04/98

...ALLEGATO 1

CITTÀ DI MODUGNO
Servizio.....
21 FEB. 2018
ARRIVO 10883

[Handwritten signature]



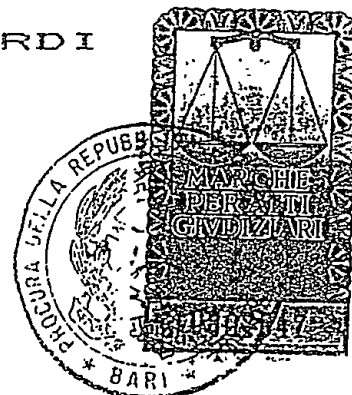
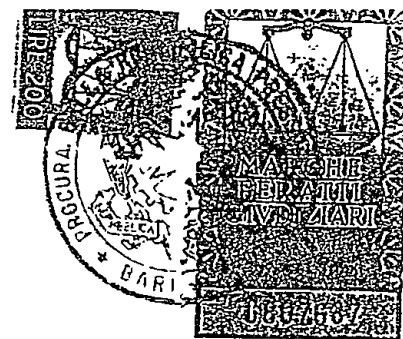
STRAALCIO DA VOLO DEL 26/04/98
INGRANDIMENTO ZONA SUPERMERCATO

[Handwritten signature]



ALEGATO 4

DOTT. ING. LUIGI BISCARDI
VIA MURARI n° 9 - BARI



PERIZIA TECNICA

INCENDIO PRESSO IL
SUPERMECATO CARLONE
IN MODUGNO DEL 22.03.91

PROCEDIMENTO PENALE
N°416/91 DEL REG. GEN. NOT.
REATO

S.I.P. DOCT. CONCETTA RUSSO

UFFICIO UFFICIALE
della Provincia di TARANTO
Lotto Ing.
BISCARDI Luigi
N. 832

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il supermercato CARLONE è realizzato in un capannone ubicato in un'area agricola coltivata ad ulivo e vi si accede attraverso una stradella privata che si diparte dalla strada provinciale Carbonara-Modugno, a circa 1 km. dal centro abitato di Modugno.

Il supermercato confina nella parte posteriore con un'area, contenente un altro capannone, alla quale si accede attraverso la stessa stradella privata di cui sopra; tale stradella fiancheggia una costruzione residenziale abitata che pertanto confina con uno dei lati corti del capannone.

Gli altri due lati dell'area di pertinenza del capannone in oggetto confinano direttamente con terreno coltivato.

Il supermercato è realizzato in due fabbricati adiacenti: capannone principale con una superficie al piano terra di circa 100 mq e un deposito, adiacente al lato lungo posteriore al capannone, dalla superficie complessiva di circa 300 mq. Il corpo principale contiene anche un primo piano realizzato su uno dei lati corti per una superficie di circa 200 mq.

Il capannone ha le pareti verticali in mattoni forati da 30 doppiamente intonacate. Le strutture verticali sono pilastri e travi di c.a. La copertura è di tipo a sandwich, costituita da una travatura reticolare portante in acciaio, rivestita internamente esternamente da una lamiera chiodata. La parte esterna (adibita deposito) ha una copertura in eternit.

Il deposito è realizzato in lamiera metallica, è munito di porte saracinesche ed è diviso in più locali.

La destinazione d'uso dei luoghi è la seguente:

Il piano terra del capannone, per una superficie di 1030 mq è adibita a reparto vendita ed è accessoriata con sette file di scaffalature metalliche della lunghezza di 20 m, larghezza di 1 m e altezza 1,9 m. La restante parte del piano terra del

Handwritten signature



capannone e il primo piano sono adibiti a deposito, uffici e servizi (Vedi All. "D" Elaborato Grafico).

Il deposito principale è realizzato nel corpo aggiunto adiacente al lato posteriore; ad esso si accede sia dalla zona vendita che dall'esterno ed ospita anche tre celle frigorifere.

All'interno dell'area ospitante il capannone son realizzati altri due locali. Il primo ospita il quadro generale dell'impianto elettrico e il gruppo elettrogeno di continuità. Esso è adiacente ad una cabina di trasformazione dell'ENEL ed è situato ai margini della stradella privata d'accesso lungo il lato corto del capannone. L'altro locale è situato nella zona antistante il capannone ed è adibito a deposito e servizi.

12



INCENDIO

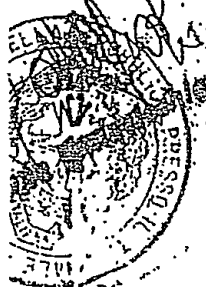
Nella tarda serata del giorno 22 Marzo 1991 un violento incendio si sprigionava nel capannone del supermercato. Alle ore 23,30 veniva richiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco. Una prima squadra di Vigili, comandata dal capo squadra Salvatore Spizzico dopo pochi minuti giungeva sul luogo dell'intervento. Lo stesso constatava immediatamente che le fiamme già interessavano gran parte del capannone e richiedeva alla sede centrale l'invio di numerose squadre. Venivano quindi inviate altre tre squadre operative e tre autobotti.

Le operazioni di spegnimento venivano quindi affrontate da un complesso di uomini e mezzi costituito da circa 25 Vigili e 8 automezzi con una riserva idrica al seguito di circa 50.000 litri d'acqua.

La direzione delle operazioni stessa venne espletata dal p.i. Mariano Sorbo Ufficiale di Guardia.

Notevole rallentamento delle operazioni di spegnimento fu determinato dal mancato funzionamento del gruppo elettrogeno con il conseguente fuori servizio dell'intero impianto idrico, antincendi, nonché dal non reperimento delle chiavi di accesso ai locali, per cui i soccorritori furono costretti a scardinare le robuste saracinesche di accesso operando in condizioni di notevoli difficoltà.

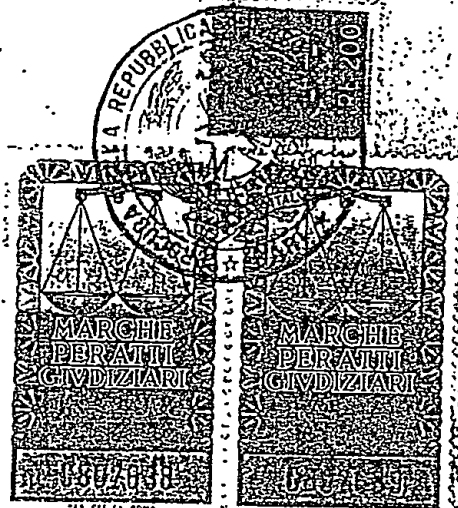
Le suddette difficoltà, evidenziate nel rapporto d'intervento dei Vigili del Fuoco (vedi all. "B"), sono apparse allo scrivente abbastanza incomprensibili, in quanto è stato ritrovato, durante i successivi sopralluoghi, in perfetta efficienza il gruppo elettrogeno da 50 KVA posto in sito nell'anno 1986 e descritto dal perito industriale Gioacchino Monterisi nella relazione tecnica allegata alla pratica di NOP prodotta ai Vigili del Fuoco (vedi all. "C"), mentre pare che alle operazioni di spegnimento avesse partecipato lo stesso proprietario che certamente era a conoscenza della esistenza degli impianti di emergenza installati.



Il fuoco rapidamente estesosi a tutto il capannone per la enorme quantità di materiale combustibile in deposito, ha determinato il crollo della copertura costituita da una piastra sandwich in materiale ferroso poco resistente alle alte temperature. Le operazioni di spegnimento si protrassero sino al tardo pomeriggio del giorno successivo.

4

KJ



CAPO - III -

DESCRIZIONE DEI LUOGHI DOPO L'INCENDIO

Dai sopralluoghi è emerso che l'incendio ha interessato tutto il capannone nonché i depositi di materiale che erano stati sistemati sotto coperture precarie e protetti da reti di recinzione all'esterno nella parte posteriore.

Nella foto nn°. 21-22 e 23 del I° fascicolo (foto antecedenti al primo sopralluogo All. "E₁") è possibile vedere l'ingresso del pubblico. Lo stesso separato dal corpo centrale del capannone da due robuste porte di acciaio visibili nella foto n° 1 del II° fascicolo (foto I° sopralluogo All. "E₂"), non è stato coinvolto direttamente dalle fiamme.

Si è notato che delle due porte sopra citate, quella sul lato destro (guardando dall'interno) (foto n° 1 All. "E₂"), vicino all'angolo del capannone, anche se accuratamente accostata, al momento dell'incendio, aveva tutti i meccanismi di chiusura disattivati.

Il fatto è ben visibile nelle foto nn. 2-3-4 e 5 (All. "E₂"), infatti i chiavistelli superiore ed inferiore erano in posizione di apertura ed i segni lasciati dall'incendio ci dicono che inequivocabilmente gli stessi fossero in quella posizione per tutta la durata dell'incendio stesso.

Nella parte centrale della porta, vedi foto n° 4 (All. "E₂"), gli occhielli erano privi di catenaccio, nè lo stesso è stato rinvenuto nelle vicinanze.

Le foto nn. 6-7-8 e 9 (All. "E₂"), ci dicono invece che la porta di sinistra era stata accuratamente chiusa ed in quella posizione è rimasta per tutto il periodo dell'incendio.

Si fa notare che i soccorritori certamente non avevano notato le due porte ubicate all'interno dell'ambiente visibile nella foto n° 22 (All. "E₁"), la cui porta non era stata forzata ed aperta dai soccorritori, che a corto di informazioni dettagliate hanno preferito forzare l'ampia e robusta saracinesca posta accanto e visibile nella foto n° 21 (All. "E₁").

L'interno del locale appare totalmente devastato con circa la metà del locale stesso irraggiungibile in quanto il crollo della pesante piastra costituente la copertura ha schiacciato le scaffalature ed il materiale in essa contenuto che comunque al momento del crollo erano già state interessate dall'incendio, come è ampiamente documentato (vedi foto nn. 25-26-27-28-29-30-31-32 e 33) (All. "E₁").

Analogamente sono stati interessati dall'incendio i locali magazzini ed ufficio ubicati al piano terra ed al piano primo del fabbricato adiacente al capannone centrale e comunicante con esso (vedi foto nn. 1-2-3-4-5-6-38-39-40-41-42 e 43) (All. "E₁").

Di notevole interesse è stata l'osservazione del capannone dall'alto.

La cosa è documentata nel III° fascicolo fotografico (foto II° sopralluogo All. "E₃") nelle prime 26 foto.

Dalle stesse è possibile vedere dalla variazione di colore delle lamiere di copertura che l'incendio ha interessato per più tempo, e con temperature più elevate la parte centrale e retrostante del capannone stesso.

Si fa notare che ciò che è visibile nelle foto è la parte esterna delle lamiere striate costituenti la parte superiore del sandwich che formano la piastra di copertura, la quale è visibile dall'interno nelle foto nn. 32-33-34-35 e 36 (All. "E₃").

La stessa piastra era collegata ad una trave di coronamento in acciaio che a seguito delle sollecitazioni termiche si è profondamente deformata al momento del cedimento della piastra di copertura (vedi foto nn. 27-28-29 e 30) (All. "E₃").

ME



CAPO - IV -

LAVORI PER APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI

Per poter effettuare ispezioni piu' accurate della zona e del materiale sottostante la parte del tetto che presenta un piu' marcato annerimento, e' stato necessario far intervenire una impresa specializzata, che ha effettuato la rimozione di notevoli quantita' di materiale combusto dopo aver demolito numerosi muri perimetrali con contemporaneo puntellamento del tetto stesso (vedi documentazione fotografica del IV° fascicolo All. "E₄").

I lavori di rimozione sopra citati hanno messo in luce un cratere sul pavimento documentato nel V° fascicolo fotografico (foto VII° sopralluogo All. "E₅").

Il cratere stesso e' ubicato in posizione quasi centrale rispetto al capannone ed e' stato possibile accertare che lo stesso fosse all'interno di una corsia a circa 50 cm da una scaffalatura (vedi allegato "D" - elaborato grafico).

Sono stati rinvenuti i resti della scaffalatura posta nei pressi del cratere prima descritto; costituita da montante e ripiani.

Il montante e' visibile nelle foto nn.5-6 e 7 (All. "E₅") lo stesso presenta chiari segni di un violento colpo che lo ha inflesso verso il lato dei ripiani a circa 50 cm dal suolo.

I ripiani visibili nelle foto nn.8-9-10-11 e 12 si presentano contorti con evidenti segni di strappi e fori tanto da far pensare che gli stessi siano stati investiti da una violenta esplosione.



[Handwritten signature]

CAPO - V° -

CONCLUSIONI

A seguito di quanto e' stato possibile accertare nel corso dei sopralluoghi effettuati, e dallo studio degli atti a disposizione, si puo' concludere con sufficiente certezza che l'incendio dei locali nel supermercato CARLONE sito in Modugno via 10 Marzo n° 67, e' stato provocato dalla esplosione di un ordigno incendiario di notevole potenza posto al centro del locale, il quale ha determinato nella esplosione la formazione del cratere sul pavimento cosi come e' stato da noi ritrovato, ed ha diffuso materiale incendiario in tutte le direzioni, facendo divampare le fiamme con una rapidità tale da rendere vano ogni tentativo di spegnimento da parte delle squadre dei Vigili del Fuoco intervenute rapidamente con notevole quantità di uomini mezzi ed attrezzature.

Possiamo supporre che la persona che ha posizionato l'ordigno, innescato a miccia lenta, ha lasciato rapidamente il locale attraverso la porta ritrovata totalmente aperta e semplicemente accostata.

Tutto fa pensare che non vi fossero inseriti allarmi elettronici o che gli stessi fossero stati con arte disattivati.

Infine, si fa presente che e' stato fatto notare allo scrivente, una traccia di esplosione analoga a quella prima identificata ubicata in corrispondenza dell'ingresso del pubblico al locale.

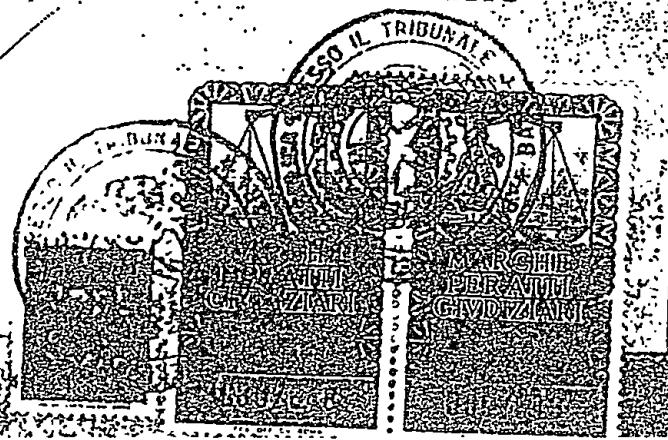
La stessa visibile nelle foto n°3 e n°4 del V° fascicolo (All. "E"), fu provocata da un ordigno esplosivo posto all'ingresso del locale in data 14 Agosto 1990.

La suddetta esplosione venne regolarmente denunciata alla stazione dei Carabinieri di Modugno (vedi allegato "F").

Le tracce rinvenute fanno supporre che i due ordigni esplosivi a circa sette mesi di distanza fossero dello stesso tipo che a provocare effetti devastanti così diversi sia stata solo



[Handwritten signature]



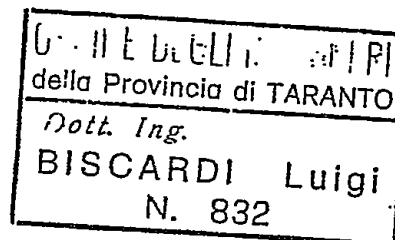
la circostanza che il secondo è stato fatto esplodere all'interno
del locale in una zona stracolma di merce facilmente combustibile.

L. C.T.U.

DOTT. ING. LUIGI BISCARDI

Luigi Biscardi

ref.: K.100 R/INC.CARL.1



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi, 27-8-1991

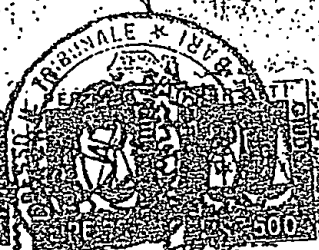
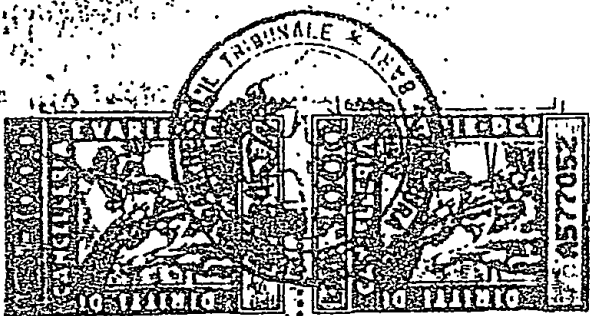
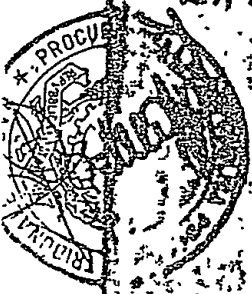
IL DIRETTORE DI SEZIONE

Il Collaboratore di Cancelleria
(Anna Maria Piccolo)

PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI BARI
Reproduzione fotostatica conforme al documento originale esistente nel fascicolo degli atti d'indagine preliminare
del procedimento penale nr. 416/91 registro notizie di reato abd. 44 di questo Ufficio. Consta di pagine dieci. Si
rilascia al richiedente avv. Antonio Caruso, quale difensore della persona offesa Carbone Lorenzo, per uso di esibi-
zione in giudizio civile, previa autorizzazione rilasciata dal pubblico ministero presso il Tribunale di Bari.
Bari, 10 Ottobre 1991

IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

Giuseppe Tommaso



1st. Polc 22/2017

Allegato A. DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE/TITOLO UNICO

 CITTA' DI MODUGNO PROVINCIA DI BARI IV SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO Sportello Unico Edilizia Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno tel. +390805354841 - fax +390805865343 ☐ Sportello Unico Attività Produttive ☒ Sportello Unico Edilizia Indirizzo _____ PEC / Posta elettronica : _____	Pratica edilizia _____ del _____ Protocollo _____
	COMUNE DI MODUGNO MODUGNO C_F262 - - 1 - 2017-07-24 - 0039101 Prot. Generale n: 0039101 A Data: 24/07/2017 Ora: 12.36 Classific.: _____

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE / TITOLO UNICO

(art. 10, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - artt. 7 e 8, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI")

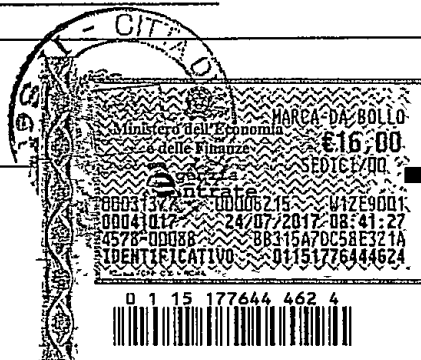
Cognome e Nome	RAFASCHIERI PASQUALE		
codice fiscale	RFSPQL53T12A662P		
nato a	BARI	prov. BA	stato ITALIA
nato il	12/12/1953		
residente in	BARI	prov. BA	stato ITALIA
Indirizzo	VIA ONOFRIO LATTANZIO n. 6		
PEC / posta elettronica	_____		
Telefono fisso / cellulare	_____		

Il presente procedimento è assegnato ai sensi del
 Part. 5 della L. 241/90, al dipendente N. 100018
 Modugno, 7/8/17
 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

DATI DELLA DITTA O SOCIETA'

(eventuale)

in qualità di	Rappresentante Legale		
della ditta / società	SIMBA S.r.l.		
codice fiscale / p. IVA	00270430721		
Iscritta alla C.C.I.A.A. di	BARI	prov. BA	n. [] [] [] [] [] [] [] [] [] []
con sede in	BARI	prov. Ba	indirizzo VIA ARGIRO, 24



Allegato A. DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE/TITOLO UNICO

PEC / posta
elettronica _____

C.A.P. 70122

Telefono fisso /
cellulare _____

CHIEDE

Tipologia dell'intervento

☐	Articolo 3 c.1 lett. e) del d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni: "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 c.1 del d.P.R. n.380/2001. Sono comunque da considerarsi tali:
☐	e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
☐	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
☐	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
☐	e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
☐	e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
☐	e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
☐	Articolo 3.1 lett. f) del d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni: "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
☐	Interventi assoggettati dal d.P.R. n.380/2001 a S.C.I.A., per i quali, ai sensi dell'art. 22 comma 7 è facoltà del proprietario o avente titolo richiedere il rilascio del Permesso di Costruire (specificare) _____ _____
☐	Interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale n.33/2007
☐	Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del <u>decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42</u> e successive modificazioni (art. 10 lett. c) d.P.R. n.380/2001).
☒	Ai sensi della Legge Regionale n. 14/2009 (Piano casa)
☐	La convocazione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 8 d.P.R. n.160/2010
☐	Altro (specificare) _____

DICHIARAZIONI

Il titolare, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

a) Titolarità dell'intervento

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto

- ☒ proprietario esclusivo;
- ☒ rappresentante legale della Ditta o Società SIMBA S.r.l.;
- ☐ Amministratore/delegato dal Condominio sito in via _____ (allegare la delibera di assemblea condominiale nel quale viene rilasciato il nulla osta dei condomini sui lavori *(solo per i lavori che interessano parti condominiali)*);
- ☐ comproprietario con i... soggetti... elencati... nella sezione "SOGGETTI COINVOLTI";
- ☐ locatario/comodatario _____ a tale scopo autorizzato dai proprietari nella sezione "SOGGETTI COINVOLTI".

dell'immobile interessato dall'intervento e di

- a.1 ☒ avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
- a.2 ☐ non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori

b) Qualificazione dell'intervento

Il rilascio del permesso di costruire per la seguente tipologia di intervento:

- b.1 ☒ interventi di cui all'articolo 10 del d.P.R. n. 380/2001
- b.2 ☐ interventi assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività per i quali, ai sensi dell'art. 22, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 è facoltà dell'avente titolo richiedere il rilascio del permesso di costruire (specificare)
L.R. 14/2009 e s.m.i. (PIANO CASA)
- b.3 ☐ titolo unico, ai sensi dell'articolo 7 del d.P.R. n. 160/2010
- b.4 ☐ intervento realizzato, ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta
- b.5 ☐ intervento in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001. In particolare si chiede di derogare:
 - ☐ alla densità edilizia (specificare) _____
 - ☐ all'altezza (specificare) _____
 - ☐ alla distanza tra i fabbricati (specificare) _____
- b.6 ☐ variazione essenziale e/o sostanziale al/alla
 - b.6.1 ☐ titolo unico n. _____ del _____
 - b.6.2 ☐ permesso di costruire n. _____ del _____

Allegato A. DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE/TITOLO UNICO

b.6.3 ☐ denuncia di inizio attività n. _____ del _____
(articolo 22, comma 3, d.P.R. n. 380/2001)

c) Localizzazione dell'intervento

che l'intervento interessa l'immobile sito in via /località S.P. MODUGNO-CARBONARA

piano _____ interno _____ avente destinazione d'uso esistente **COMMERCIALE/DEPOSITO**
(ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc...) e di progetto **RESIDENZIALE**

Censito al NCEU					Censito in NCT		
N.	Foglio	particella	sub	Cat.	foglio	particella	sub
01	26	20	1-2-3				
02	26	2322	1				

Superfici (reali e non catastali)

coperta mq.	scoperta mq.	altezza m.	S.L.S. Superficie lorda di solaio	S.U. Superficie utile	volume mc.
2.400	13.655	3 - 7	2.590	2.400,00	14.783,53
376,33		2,8 - 4,7	376,33	350	1.479,08
72	42	4	72,00	64	288,00

d) Opere su parti comuni o modifiche esterne

che le opere previste

- d.1 ☒ non riguardano parti comuni
d.2 ☐ riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale
d.3 ☐ riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, e dichiara che l'intervento è stato approvato dai comproprietari delle parti comuni, come risulta da atto consegnato al progettista ovvero dalla sottoscrizione degli elaborati da parte di tutti i comproprietari corredata da copia di documento d'identità
d.4 ☐ riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto

e) Descrizione sintetica dell'intervento

che i lavori per i quali viene inoltrata la presente richiesta di permesso di costruire consistono in:

Progetto di riqualificazione ai sensi della Legge regionale n° 14 del 30/07/2009 e s.m.i. (PIANO CASA) mediante demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione con bonus volumetrico del 35% di n.7 fabbricati pluripiano ad uso residenziale.

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi

f.1 ☐ che le opere riguardano un intervento di nuova costruzione su area libera;

f.2 ☒ che lo stato attuale dell'immobile risulta:

f.2.1. ☐ pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento)

f.2.2. ☐ in difformità rispetto al seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento), tali opere sono state realizzate in data

f.2.(1-2).1 ☐ titolo unico (SUAP) n. del

f.2.(1-2).2 ☐ licenza/concessione edilizia/ permesso di costruire n. del

f.2.(1-2).3 ☐ autorizzazione edilizia n. del

f.2.(1-2).4 ☐ accertamento di conformità ex art. 36 d.P.R. n.380/2001 n. del

f.2.(1-2).5 ☐ D.I.A. / S.C.I.A. n. del

f.2.(1-2).6 ☐ C.I.L./C.I.L.A. n. del

f.2.(1-2).7 ☐ Domanda di Condono Edilizio – Legge n.47/85 – Pratica n. del

f.2.(1-2).8 ☐ Domanda di Condono Edilizio – Legge n.724/94 – Pratica n. del

f.2.(1-2).9 ☐ Domanda di Condono Edilizio – Legge n.326/03 – Pratica n. del

f.2.(1-2).10 ☒ C.E. o P.d.C. in sanatoria Legge n. 47/85..... n. 1813 del 04/04/2017

f.2.(1-2).10 ☒ C.E. o P.d.C. in sanatoria Legge n. 47/85..... n. 1814 del 04/04/2017

f.2.(1-2).11 ☐ C.E. o P.d.C. in sanatoria Legge n.724/94..... n. del

f.2.(1-2).12 ☐ P.d.C. in sanatoria Legge n.326/03 n. del

f.2.(1-2).13 ☐ Primo accatastamento estremi della denuncia catastale n. del

f.2.(1-2).14 ☐ Preesistente al 1942 (Allegare planimetria catastale originale)

f.2.(1-2).15 ☐ Preesistente al 1967 (Allegare planimetria catastale originale)

f.3 ☐ dichiara inoltre che sull'immobile sussistono interventi in parziale difformità sanzionati ai sensi dell'art.34, c.2, d.P.R. n.380/2001

f.4 ☐ altro n. del

Inoltre, dichiara che:

☒ l'area oggetto di intervento non è stata in precedenza asservita/utilizzata ai fini edificatori per la realizzazione di altri fabbricati e/o volumi edilizi e pertanto per tutta la superficie catastale sono applicabili indici di piano;

☐ l'area oggetto di intervento è stata in precedenza asservita con atto del..... ai fini edificatori per la realizzazione di altri fabbricati e/o volumi edilizi (allegare atto di asservimento)

☐ la volumetria residua non è stata alienata ai sensi dell'art. 2643 del c.c.,

☐ la volumetria residua è stata alienata parzialmente come si evince dall'atto notarile che si allega alla presente.

☒ che non sono in corso altri progetti edilizi sull'immobile o nell'area oggetto dell'intervento;

☐ che sono attualmente in corso i lavori autorizzati con:

☐ Permesso di Costruire n. del

☐ Provvedimento Unico n. del

Allegato A. DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE/TITOLO UNICO

☐ D.I.A./S.C.I.A. n. _____ del _____
☐ C.I.L./C.I.L.A. n° _____ del _____

g) Calcolo del contributo di costruzione

che l'intervento da realizzare

g.1 ☐ è a titolo gratuito, ai sensi della seguente normativa _____

g.2 ☒ è a titolo oneroso e pertanto

g.2.1.1 ☒ chiede allo Sportello Unico di effettuare il calcolo del contributo di costruzione e a tal fine allega la documentazione tecnica necessaria alla sua determinazione

g.2.1.2 ☐ allega il prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione a firma di tecnico abilitato

inoltre, relativamente al pagamento del contributo di costruzione

g.2.2.1 ☐ dichiara che il versamento del contributo di costruzione sarà effettuato al momento del ritiro del titolo abilitativo

g.2.2.2 ☒ chiede la rateizzazione del contributo di costruzione secondo le modalità stabilite dal Comune

infine, relativamente agli oneri di urbanizzazione

g.2.3.1 ☐ chiede di eseguire direttamente, a scomputo di quanto dovuto, le opere di urbanizzazione e a tal fine allega la proposta di progetto per la realizzazione delle stesse

h) Tecnici incaricati

di aver incaricato in qualità di progettista delle opere architettoniche, il tecnico indicato alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI" e dichiara inoltre

h.1 ☒ di aver incaricato, in qualità di progettista delle opere strutturali, di direttori dei lavori, e di altri tecnici, i soggetti indicati alla sezione 2 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

h.2 ☐ che il progettista delle opere strutturali, il/i direttore/i dei lavori e gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori

Impresa esecutrice dei lavori

i.1 ☒ che i lavori saranno eseguiti/sono stati eseguiti dalla/e impresa/e indicata/e alla sezione 3 dell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"

i.2 ☐ che l'impresa esecutrice/imprese esecutrici dei lavori sarà/saranno individuata/e prima dell'inizio dei lavori

i.3 ☐ che, in quanto opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore, i lavori saranno eseguiti/sono stati eseguiti in prima persona, senza alcun affidamento a ditte esterne

Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (vedi allegata tabella ADEMPIMENTI PREVISTI DAL D. LGS. N.81/2008)

che l'intervento

i.1 ☐ ricade nell'ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008 e pertanto:

Allegato A. DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE/TITOLO UNICO

relativamente alla documentazione delle imprese esecutrici

- 1.1.1.1 ☐ dichiara che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno ed i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, il documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del d.lgs. n. 81/2008, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato
- 1.1.1.2 ☐ dichiara di aver verificato la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 prevista dal d.lgs. n. 81/2008 circa l'idoneità tecnico professionale della/e impresa/e esecutrice/i e dei lavoratori autonomi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, della/e impresa/e esecutrice/i

relativamente alla notifica preliminare di cui all'articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008

- 1.1.2.1 ☐ dichiara che l'intervento non è soggetto all'invio della notifica
- 1.1.2.2 ☐ dichiara che l'intervento è soggetto all'invio della notifica e pertanto
- 1.1.2.2.1 ☐ allega alla presente segnalazione la documentazione necessaria per la notifica, il cui contenuto sarà riprodotto su apposita tabella, esposta in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno
- 1.1.2.2.2 ☐ indica gli estremi della notifica, il cui contenuto sarà riprodotto su apposita tabella, esposta in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno, già trasmessa in data

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 con prot./cod. _____

1.2 ☐ non ricade nell'ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008

1.3 ☒ ricade nell'ambito di applicazione del d.lgs. 81/2008 ma si riserva di presentare le dichiarazioni di cui al presente quadro prima dell'inizio lavori, poiché i dati dell'impresa esecutrice saranno forniti prima dell'inizio lavori

)) Diritti di terzi

essere consapevole che l'intervento oggetto del rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi

gli eventuali soggetti cointeressati, titolari di diritti reali di godimento su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali ed estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, sono:

Avvertenze generali

essere informato che, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n.380/2001:

- il termine per l'inizio dei lavori in oggetto non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo;
- il termine entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori;
- è tenuto a comunicare al SUE/SUAP la data della fine lavori;
- che ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, allegato alla comunicazione di inizio lavori, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

essere informato che, nei casi disciplinati dall'art. 24 del d.P.R. n. 380/01, entro quindici giorni dalla data dell'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, è tenuto a presentare all'ufficio comunale competente domanda di

lascio del **certificato di agibilità** con le modalità di cui all'art. 25 d.P.R. n.380/01 oppure la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità (art. 25 comma 5 bis d.P.R. n. 380/2001 e LR n° 12/2014). Dovrà essere inoltrata la dichiarazione del direttore dei lavori al SUAP – Sportello unico per le attività produttive - con la quale attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità (art. 10 d.P.R. n.160/2010) ove trattasi di impianto produttivo;

li provvedere al pagamento delle imposte dovute al momento del rilascio dell'atto autorizzativo

) Rispetto della normativa sulla privacy

aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo

Data e luogo

il/i dichiarante/i

SIMBA SRL
AMMINISTRATORE UNICO
PASQUALE RAFASCHIERI

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

I sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento: I dati personali dichiarati saranno utilizzati dagli uffici nell'abito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Modalità: Il trattamento avverrà sia con strumenti cartacei sia su supporti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione: I dati verranno comunicati a terzi ai sensi della l. n. 241/1990, ove applicabile, e in caso di richieste ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000.

Diritti: Il sottoscrittore può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione dei dati ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003 rivolgendo le richieste al SUAP/SUE.

Colore: SUAP/SUE di MODUGNO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(Leg. n. 11 agosto 1989, n. 1249, modifi-
cata con D. L. 8 aprile 1948, n. 614)

COMUNE
di MODUGNO

TALLONCINO DI RISCONTRO
DELLA SCHEDA

N° 101250

Serie E

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato
a cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo gli im-
mobili denunciati con la pre-
sente scheda) da presentare al
senso dell'articolo 7 del R.D.L.
13 aprile 1939 n. 652.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(Leg. n. 11 agosto 1989, n. 1249, modifi-
cata con D. L. 8 aprile 1948, n. 614)

COMUNE
di MODUGNO

RICEVUTA DELLA SCHEDA

N° 101250

Serie E

La ditta (1) S.I.M.B.A. S.p.A.
con sede in
Modugno
ha presentato dichiara-
zione, corredata del-
la relativa planimetria,
degli immobili siti in
questo Comune.
Località MODUGNO
Via Strada Prov. 4
Modugno - Carbonara
N. civici 12

Da riempirsi a cura del dichiarante. — Le indicazioni debbono essere
identiche a quelle contenute nella pag. 1 della dichiarazione.

(1) Segnare i dati ana-
grafici del solo primo in-
testatario.

DATA DI PRESENTAZIONE
10 GIU. 1980

N. di registrazione
143

IL FUNZIONARIO RICEVENTE

RISERVATO ALL'UFFICIO COMUNALE



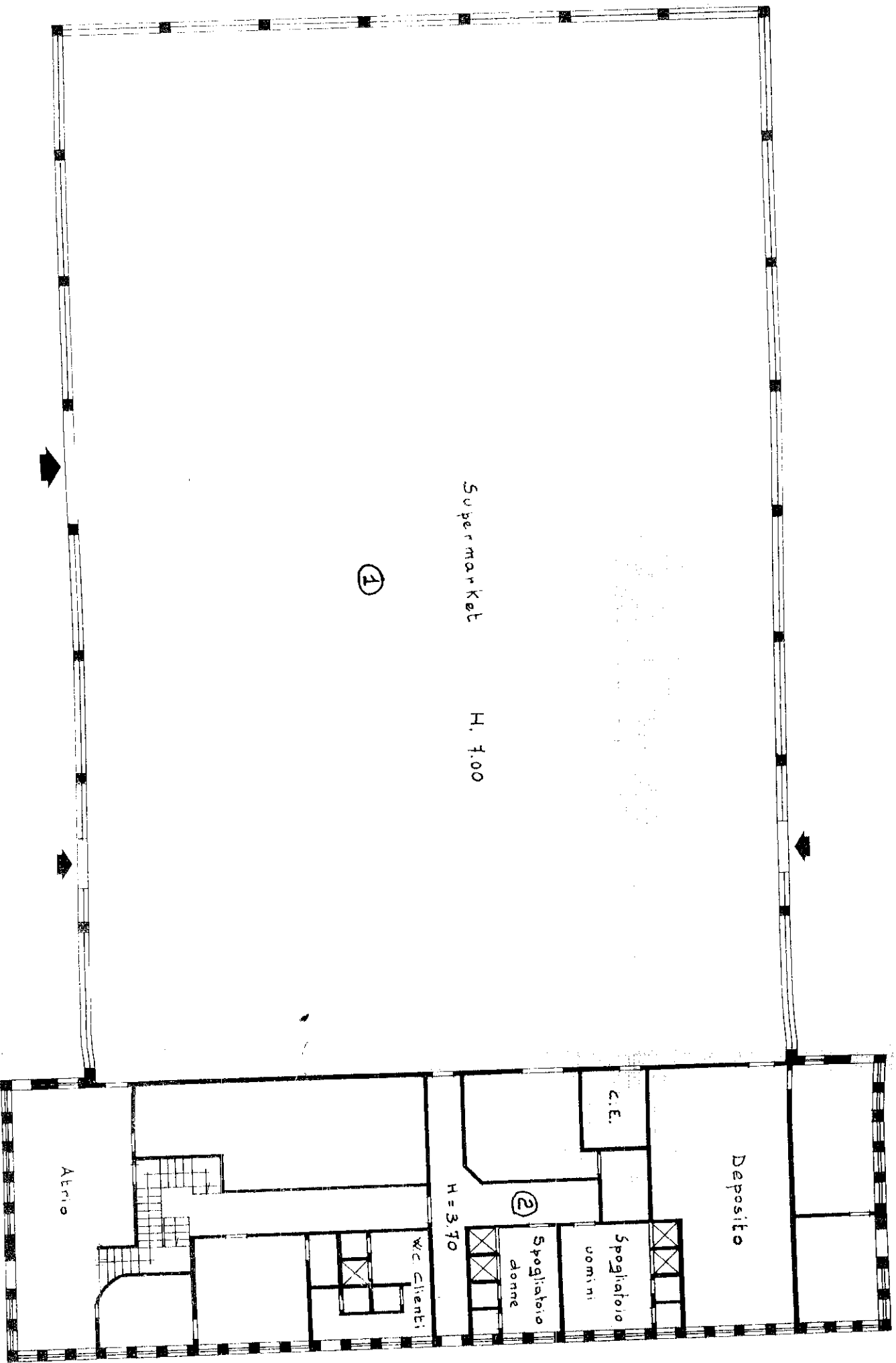
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Modugno Via Strada Provinciale 14
Ditta S.p.A. S.l.M.B.A. con sede in Bari
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

Giardino stessa ditta

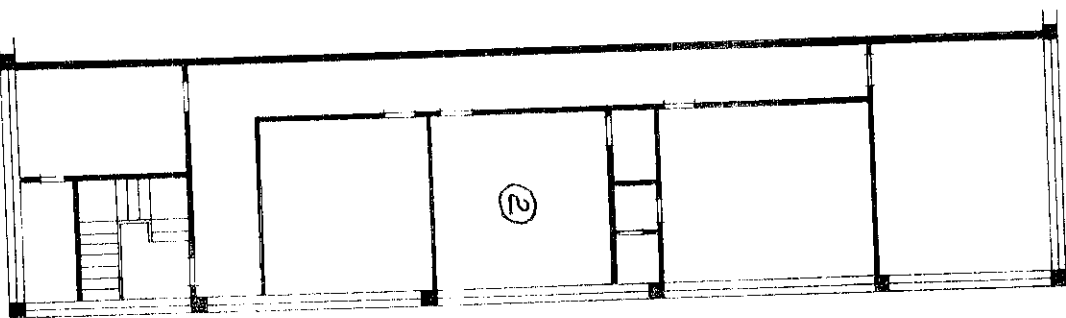
Supermarket H. 7.00

①

Giardino stessa ditta



Giardino stessa ditta



PRIMO PIA
H = 3.00

ABITAZIONE

Fg. 26
Particelle : 20-21-185-186-315

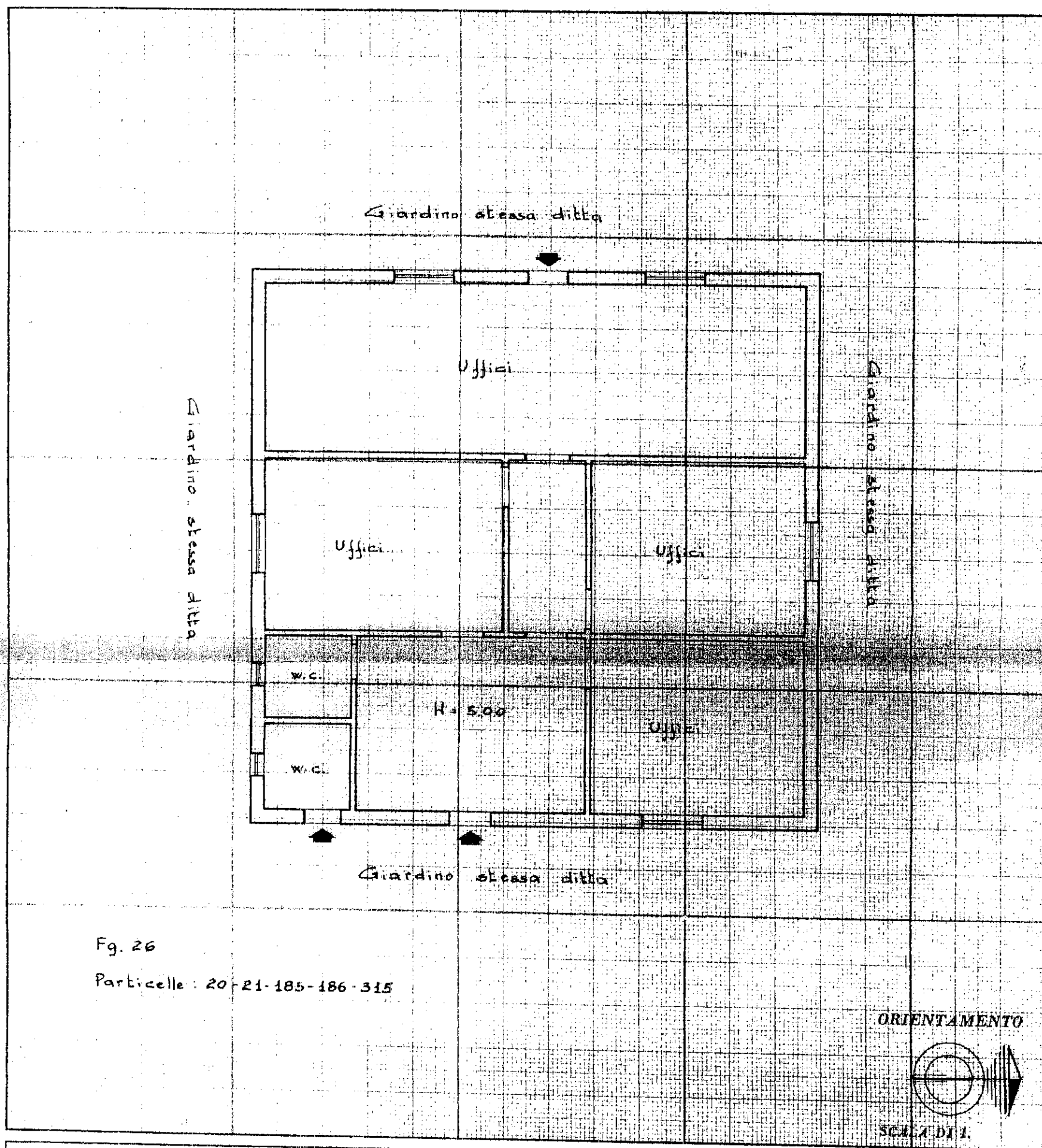
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
Compilata dal ...
in ...

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Modugno Km. Strada Prov. Modugno - Carbonara

Ditta S.p.a. S.I.M.B.A. con sede in Bari

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Ing. VITO ARDENISE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di BARI n. 1088

DATA

Firma: Vito Ardenise



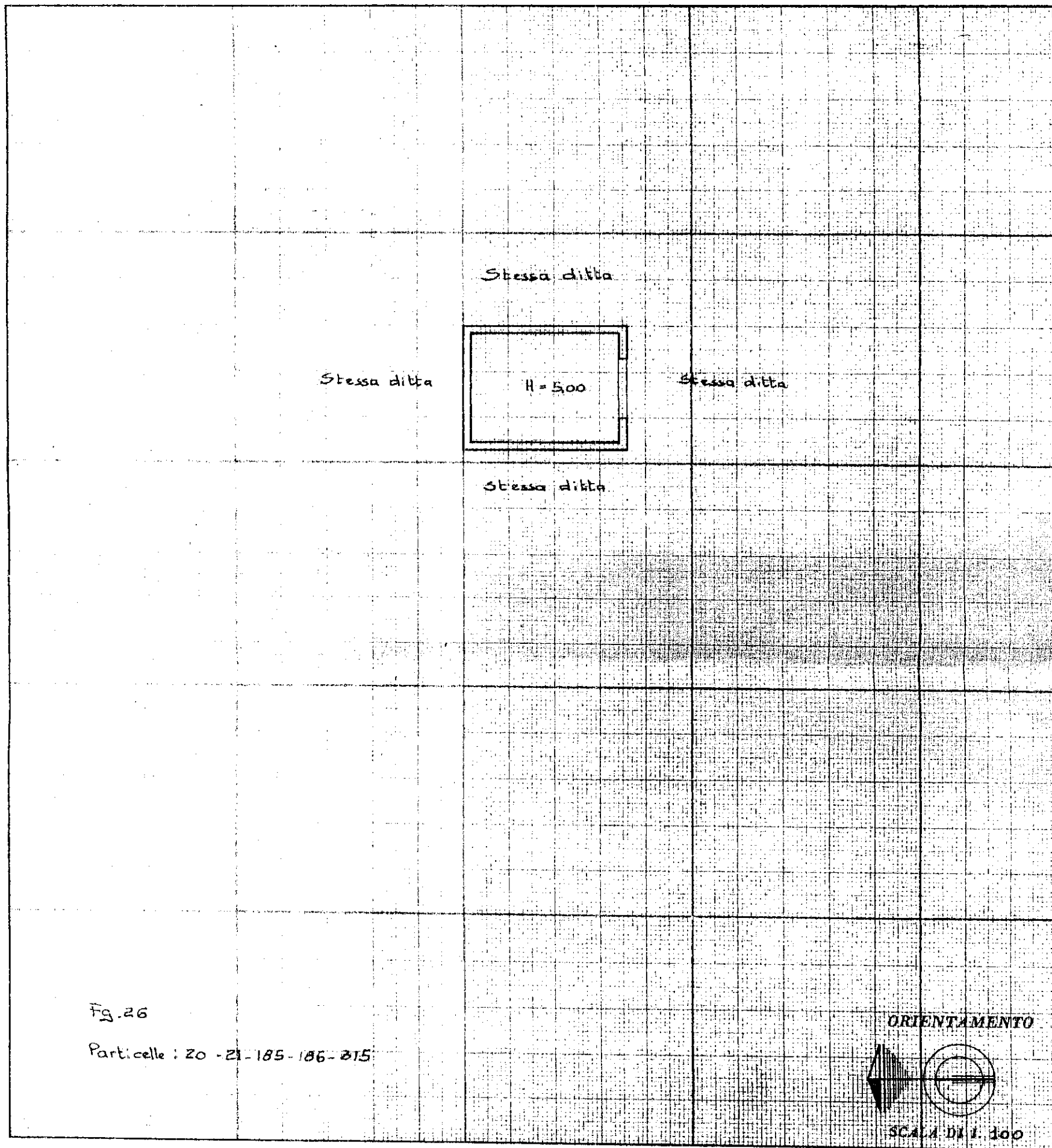
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Modugno Via Strada Prov.le Modugno-Carbonara

Ditta S.p.a. S.I.M.B.A. con sede in Bari

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

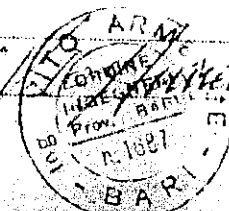
PROT. N°

Compilata dal Ing. VITO ARMENTA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di BARI n. 1056

DATA

Firma:

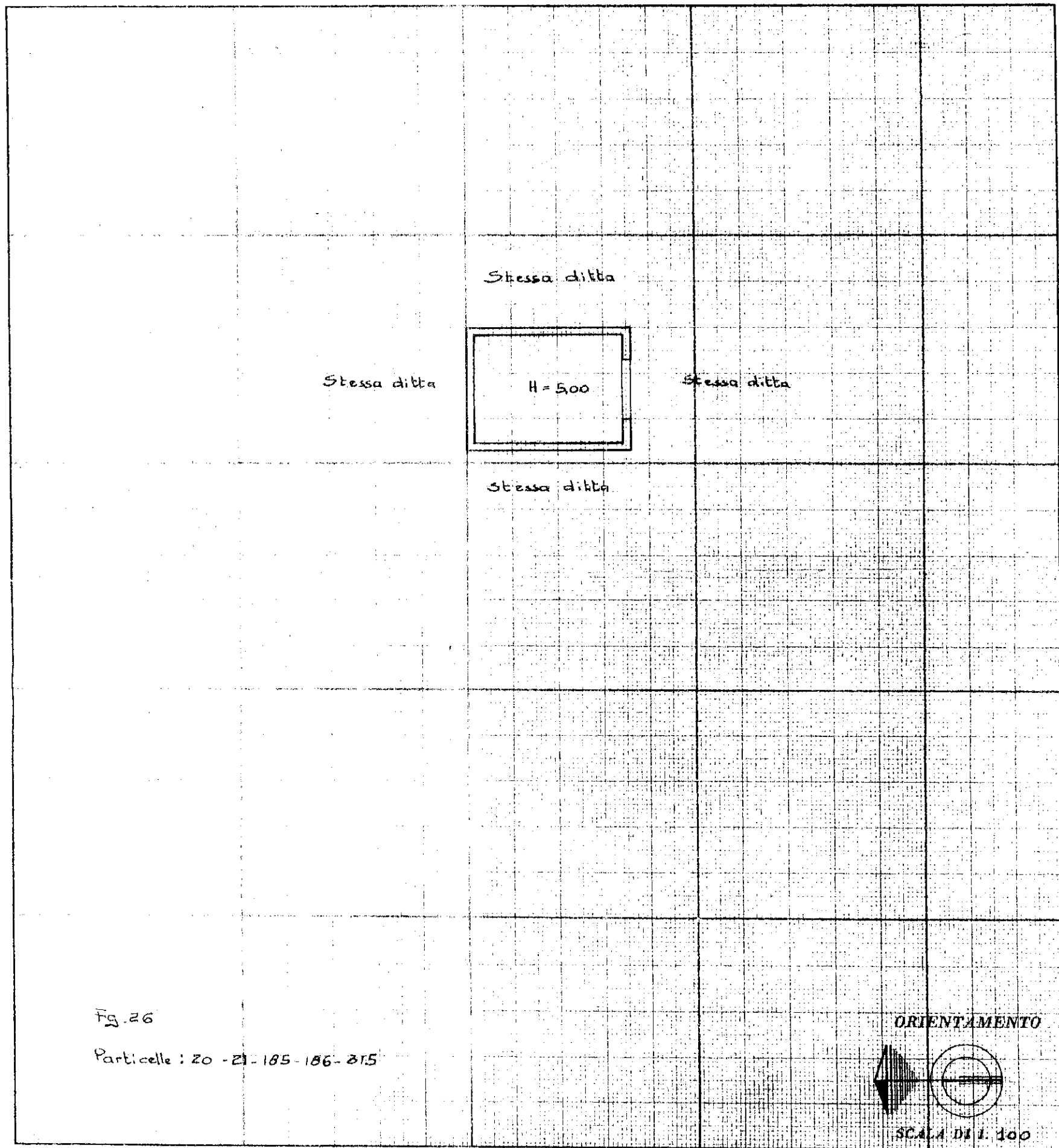




NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Modugno Via Strada Prov.le Modugno-Carbonara
Ditta S.p.a. S.I.M.B.A. con sede in Bari
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

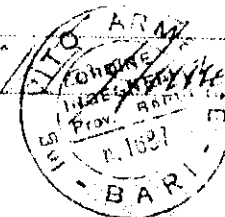
DATA
PROT. N°

Compilata dal Ing. VITO ARDENISE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di BARI N. 1056

DATA

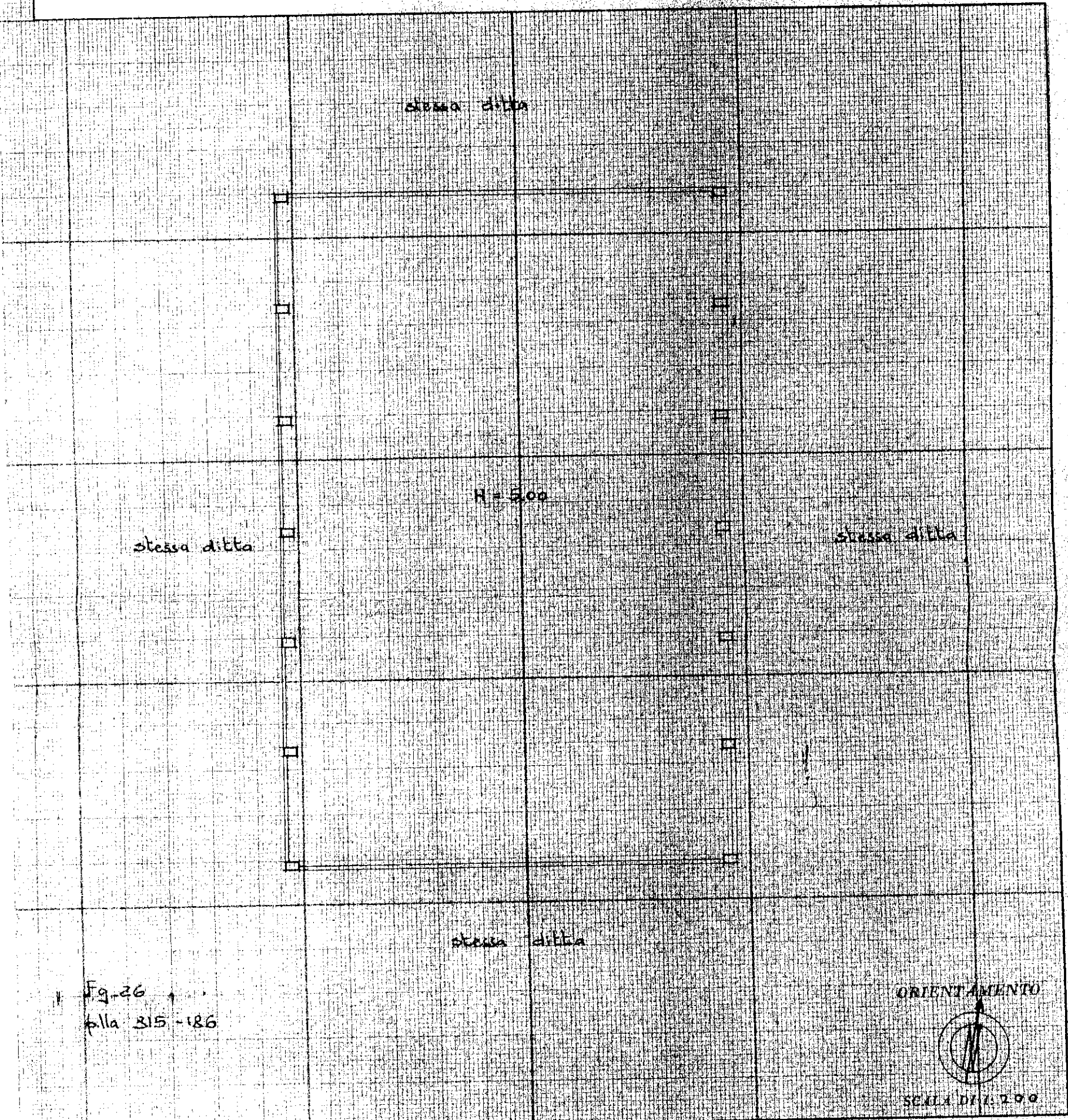
Firma:





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOLUGHO Via STRADA PADV. MOLUGHO-CARONARA
Ditta S. P. A. SIMBA con sede in BARI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



Fg. 26
Fila 315-186

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	8/8	4.530.000
PROT. N°		

Compilata dal ING. VITO AMENISE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di BARI n. 1687

DATA

Firma: [Signature]

[Circular Stamp: Ufficio Tecnico Erariale, Bari, n. 1087]



CITTÀ DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

SERVIZIO 4 – ASSETTO DEL TERRITORIO

Via Rossini n° 49 – 70026 Modugno tel 080.5865396 - fax 080.5865343
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Modugno, 16/04/2017

COMUNE DI MODUGNO
MODUGNO
C_F262 - - 1 - 2018-04-17 - 0021613
Prot. Generale n: 0021613 P
Data: 17/04/2018 Ora: 15.54
Classific:

Alla c.a. Al responsabile del Servizio 4
Sede

Al responsabile Servizio di
Polizia Locale
Sede

e p.c. Al Sindaco
Al Segretario Generale
Sede

RAPPORTO DI SOPRALLUOGO

Oggetto: Rapporto di sopralluogo effettuato in data 16/02/2018 presso l'immobile sito nel Comune di Modugno al prolungamento di Via X Marzo (S.P. Modugno-Carbonara) per la verifica delle Concessioni Edilizie n. 1813/85 e n. 1814/85 rilasciate in data 04/04/2017 intestate alla società SIMBA s.r.l. rappresentante legale Sig. Rafaschieri Pasquale.

Premessa

Il sottoscritto Geom. Nicola Miccolis in qualità di tecnico incaricato dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, competente nell'esercitare, la vigilanza sull'attività urbanistico -edilizia nel territorio comunale ai sensi dell'art. 27 comma 1 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi) in data 16/02/2018 unitamente per quanto di competenza al M.llo Raffaele Alberotanza della locale Polizia Municipale del Comune di Modugno, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile indicato oggetto.

CONTROLLI EFFETTUATI

> Inquadramento dell'immobile nel contesto generale dei luoghi.

L'immobile in oggetto rientra nel Piano di lottizzazione Comparto A/9, ubicato nel Comune di Modugno al prolungamento di Via X Marzo (S.P. Modugno-Carbonara) e catastalmente definito al foglio di Mappa n.26 p.lle 20 sub. 1-2-3 e foglio di mappa 26 p.lle 23-22 sub.1. Si precisa che la destinazione, dove è ubicato l'immobile, negli anni 60, era "Agricola".

> Titoli autorizzativi:



Licenza Edilizia del 28/10/1965 rilasciata alla società Cernò SpA e P.D.C. in sanatoria n. 1813/85 e n. 1814/85 rilasciate in data 04/04/2017 alla società SIMBA srl..

Risultanze del sopralluogo:

L'area su cui sono ubicati i suddetti immobili è in completo stato di degrado in quanto, in data 02/03/1991, fu completamente distrutta da un furioso incendio.

Si è espletato visionando l'immobile in oggetto e nello specifico i corpi esistenti.

E' stato altresì realizzato un monitoraggio fotografico dello stato dei luoghi, con particolare riferimento all'area esterna inerente il fabbricato, e puntualmente per i corpi di fabbrica esistenti.

Premessa:

In data 06/03/1986 la Società SIMBA S.r.l. presentava istanza di condono n. 240 per opere abusive ex L. 28/02/1985 n. 47, progressivo 0284888601, di immobile ad uso non residenziale;

In data 01/04/1986 la Società SIMBA S.r.l. presentava istanza di condono n. 1013 per opere abusive ex L. 28/02/1985 n. 47, progressivo 0388546802, di immobile ad uso non residenziale;

Allegato alle domande di condono è allegato atto notorio, a firma del Dr. Pasquale Rafaschieri amm.re unico della società SIMBA s.r.l., che dichiarava che le opere oggetto di condono erano state completate nell'anno 1976;

Gli immobili venivano riportati nel Catasto Terreni in data 02/04/1980 e 10/06/1980 e in data 09/04/1980 e 10/06/1980 al n. 254 e 343 gli immobili venivano registrati nel Catasto Fabbricati;

In data 14/05/1990 la Società SIMBA srl presentava nota di sollecito, in atti n. 11741/1346 UT del 14/05/1990, con cui chiedeva il rilascio delle concessioni in sanatoria ai sensi dell'art.35 comma 18 della L. 47/85;

In data 22/03/1991, negli immobili scoppiava un grosso incendio, che ne comportava l'inagibilità e l'inutilizzabilità degli stessi;

In data 06/11/1992 e 10/11/1995 i tecnici incaricati dal Comune, Geom. Torquatino Remo e Geom. Mangialardi Bartolomeo, trasmettevano, in merito alle due istanze di condono, relazione istruttoria in cui ritenevano gli immobili suscettibili di sanatoria a condizione di integrare la documentazione già presentata;

In data 04/04/2017 venivano rilasciati P.D.C. in sanatoria n. 1813/85 e n. 1814/85 alla società SIMBA srl.;

Confrontando i P.D.C. in sanatoria n. 1813/85 e n. 1814/85 nonché con gli elaborati originali allegati ai suddetti Permessi di Costruire in sanatoria depositati presso l' Archivio dell' Ufficio Tecnico sono emerse le seguenti considerazioni:

- I fabbricati risultano quasi totalmente demoliti a causa dell'incendio e giusto ordinanza del Commissario Prefettizio di Modugno Dr. Alfonso Magnatta, in atti prot. 3135 del 17/01/2013, con la quale si imponeva la bonifica del suolo;

Alla luce di quanto emerso si dichiara che gli immobili si presentano in avanzato stato di vetustà.

Tale situazione non preclude il rilascio dei condoni in quanto "... la mancanza del tetto dell'edificio originario non ne preclude, in radice, la ristrutturazione, avuto riguardo sia alla disciplina nazionale, sia a quella urbanistica vigente nel Comune [...].

Risulta, in proposito, agevole rilevare che dalla documentazione acquisita dal Comune [...] in occasione del rilascio delle concessioni edilizie [...] e, in particolare, i progetti allegati alle istanze [...] si rivela senz'altro idonea ad attestare attendibilmente la volumetria del manufatto preesistente, sicché, anche in mancanza del tetto, i dati (essenziali) della sagoma, del volume e della superficie risultano oggettivamente verificabili sulla base dei documenti allegati alla richiesta della Concessione in sanatoria in possesso del Comune (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).

La ricostruzione (in particolare) della volumetria così operata e documentata deve, quindi, ritenersi tecnicamente verificabile (in quanto fondata su parametri oggettivi) e non impraticabile [...].

La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata se è possibile darne evidenza certa e a poter dare evidenza della preesistente consistenza.. Infatti il tutto è dimostrabile dai documenti allegati alla richiesta delle Concessioni Edilizie.

Pertanto la preesistente consistenza è rappresentata dalla presenza dei connotati essenziali di un edificio (pareti, solai e tetto), ovvero è dimostrabile tramite apposita documentazione storica e verifica dimensionale in sito;

Si ritiene che, alla luce di quanto su evidenziato, i condoni sono stati legittimamente rilasciati.

Per un approfondimento della questione giuridica il sottoscritto propone di richiedere un parere legale in merito alla questione.

Il presente rapporto, si trasmette, al Responsabile del Servizio 4 Assetto del Territorio ad interim Arch. Donato Dinoia per le conseguenti valutazioni conclusive e per l'espletamento delle proprie competenze richiamando la necessità di ulteriori verifiche, e di approfondimenti di elaborati attualmente non in possesso della scrivente.

Si allega la seguente documentazione:

1. Foto del sopralluogo;
2. Foto degli immobili esistenti prima della demolizione;

M.llo Raffaele Albetotanza

IL TECNICO INCARICATO PER IL SOPRALLUOGO
Geom. Nicola Miccolis





Mr



12





MR



MR



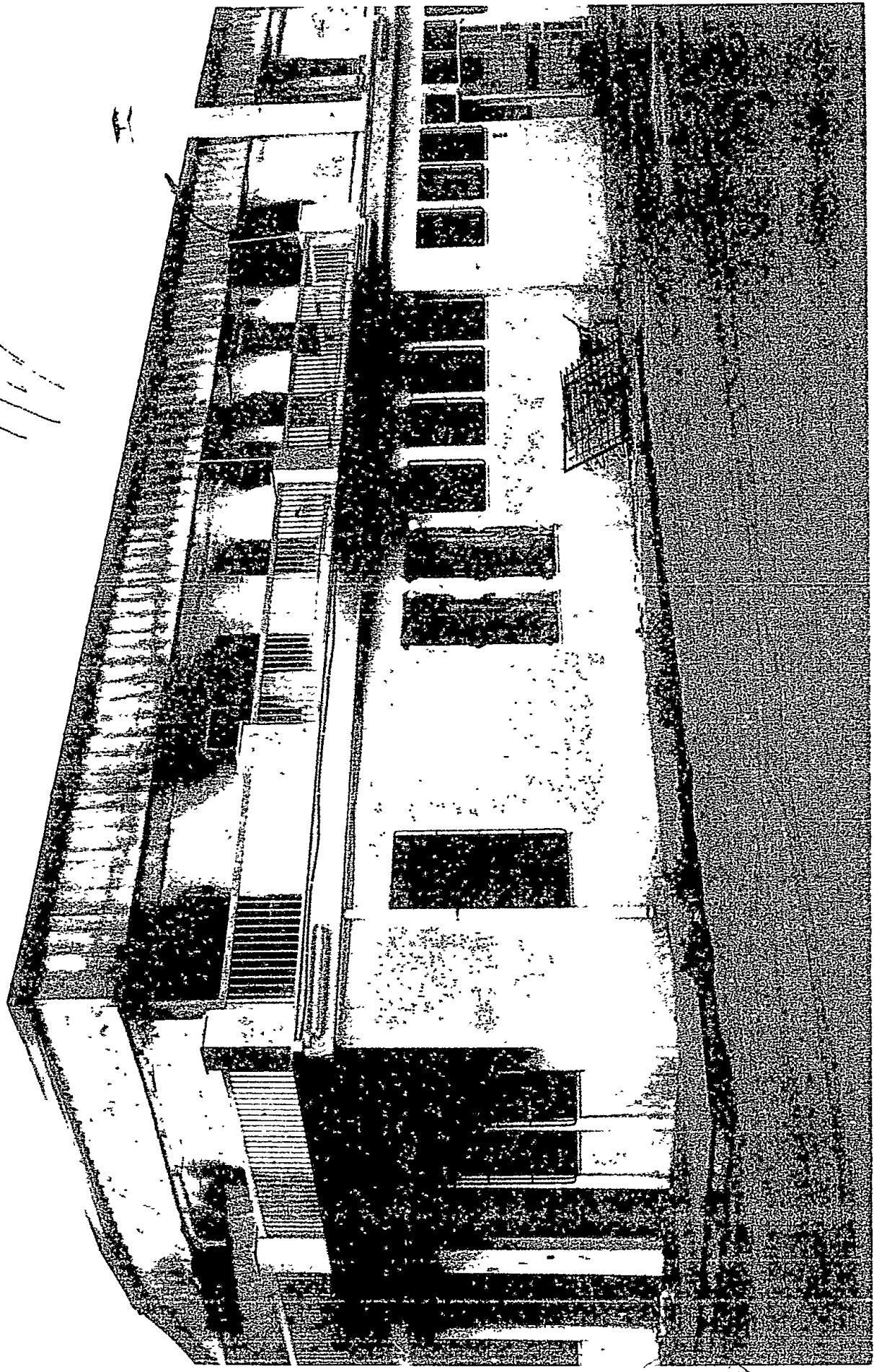
W



Handwritten signature or mark.



0/1/2



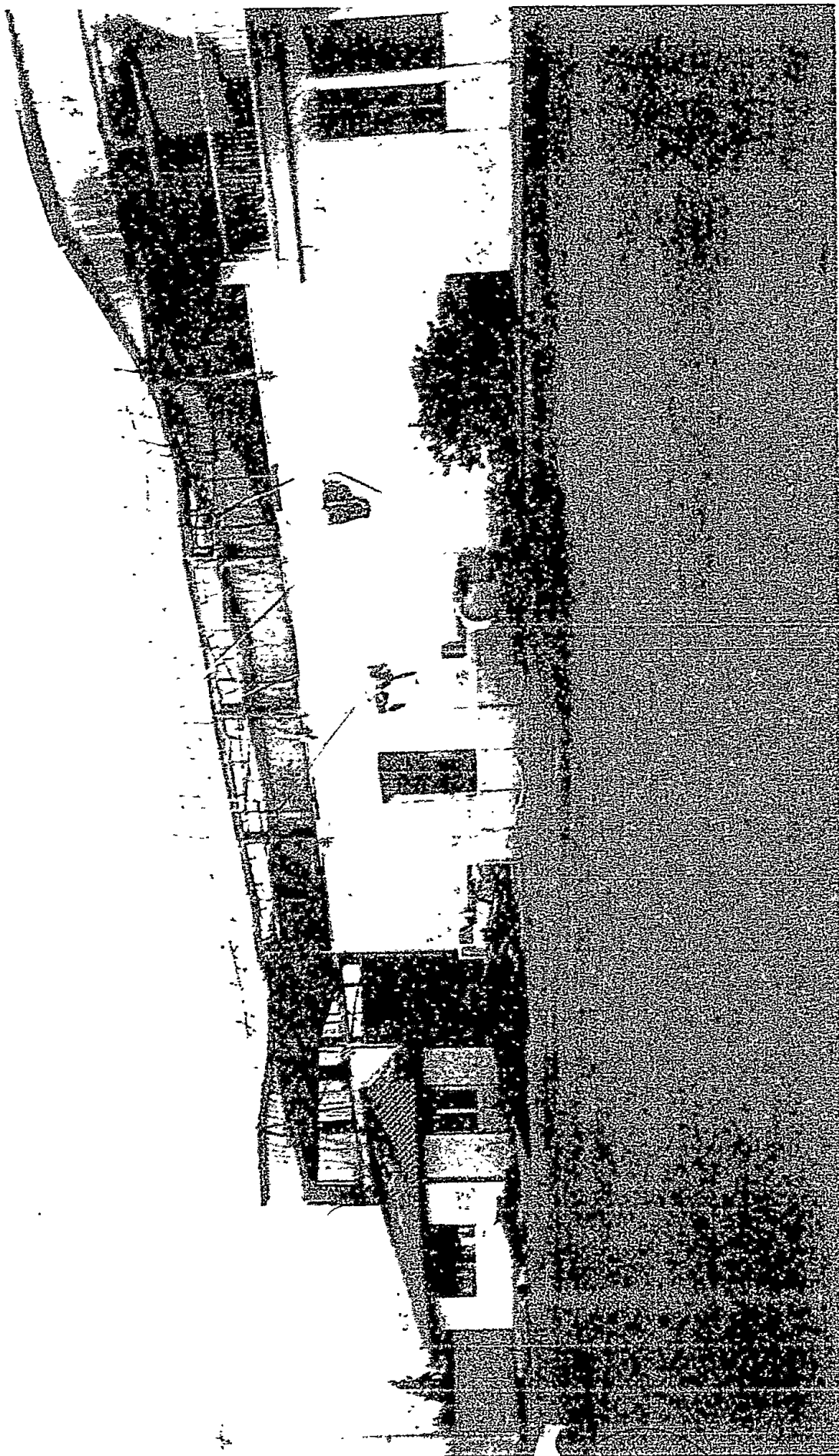
Mr

Handwritten signature or initials in the top left corner.



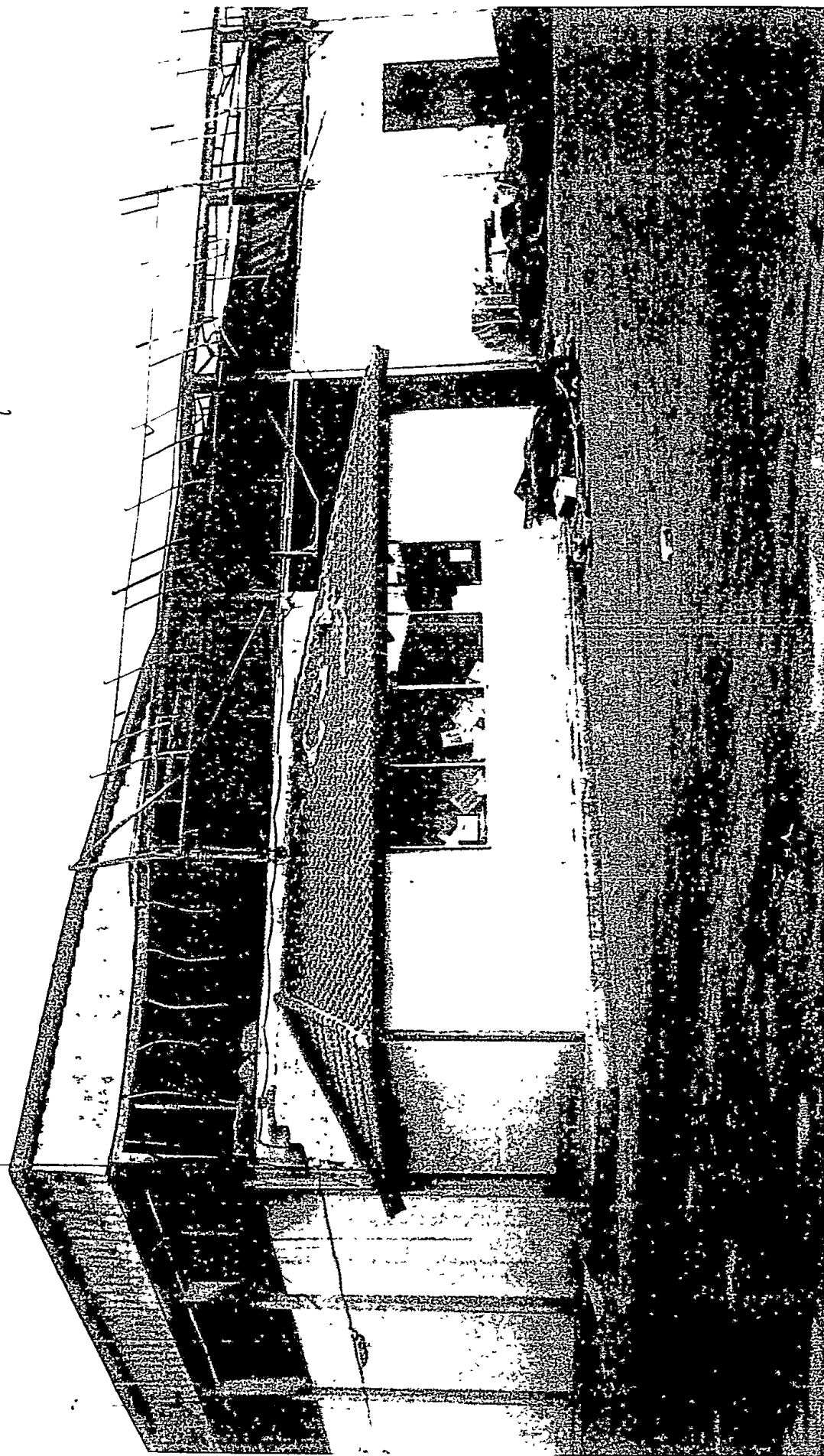
Handwritten signature or initials inside a circular stamp in the bottom right corner.

Handwritten signature



Handwritten signature

1/1/1

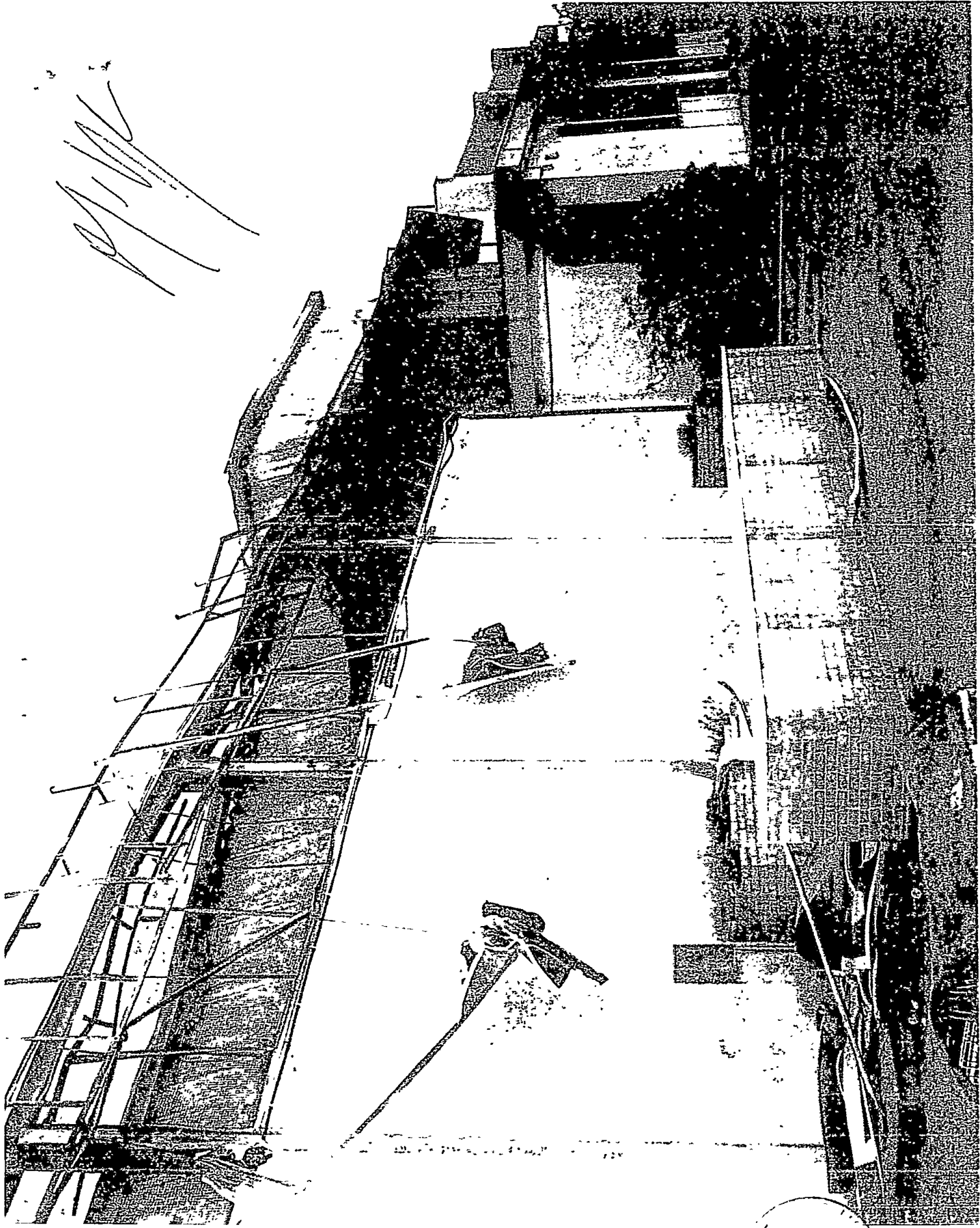


1/1/1

1/2

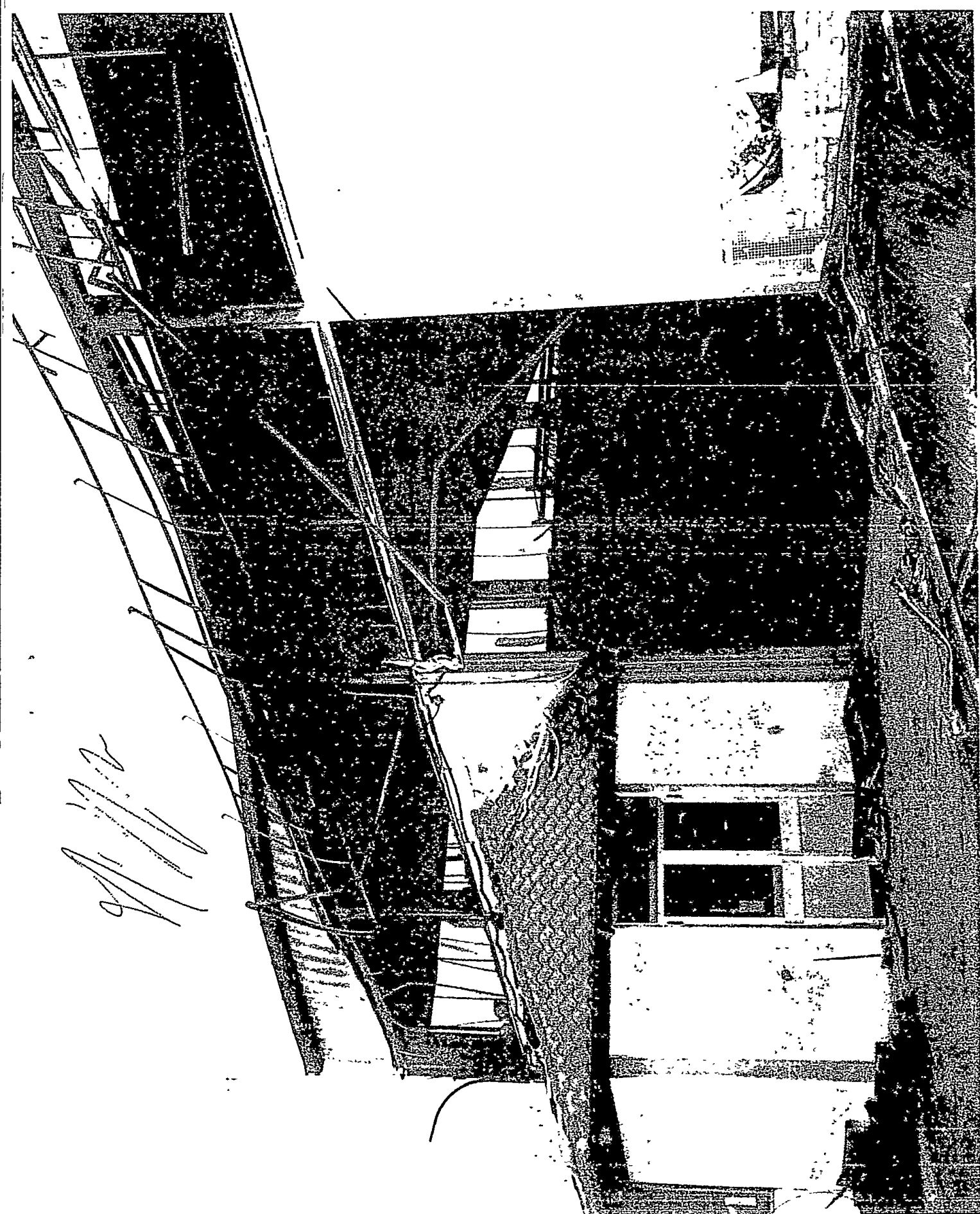


[Signature]



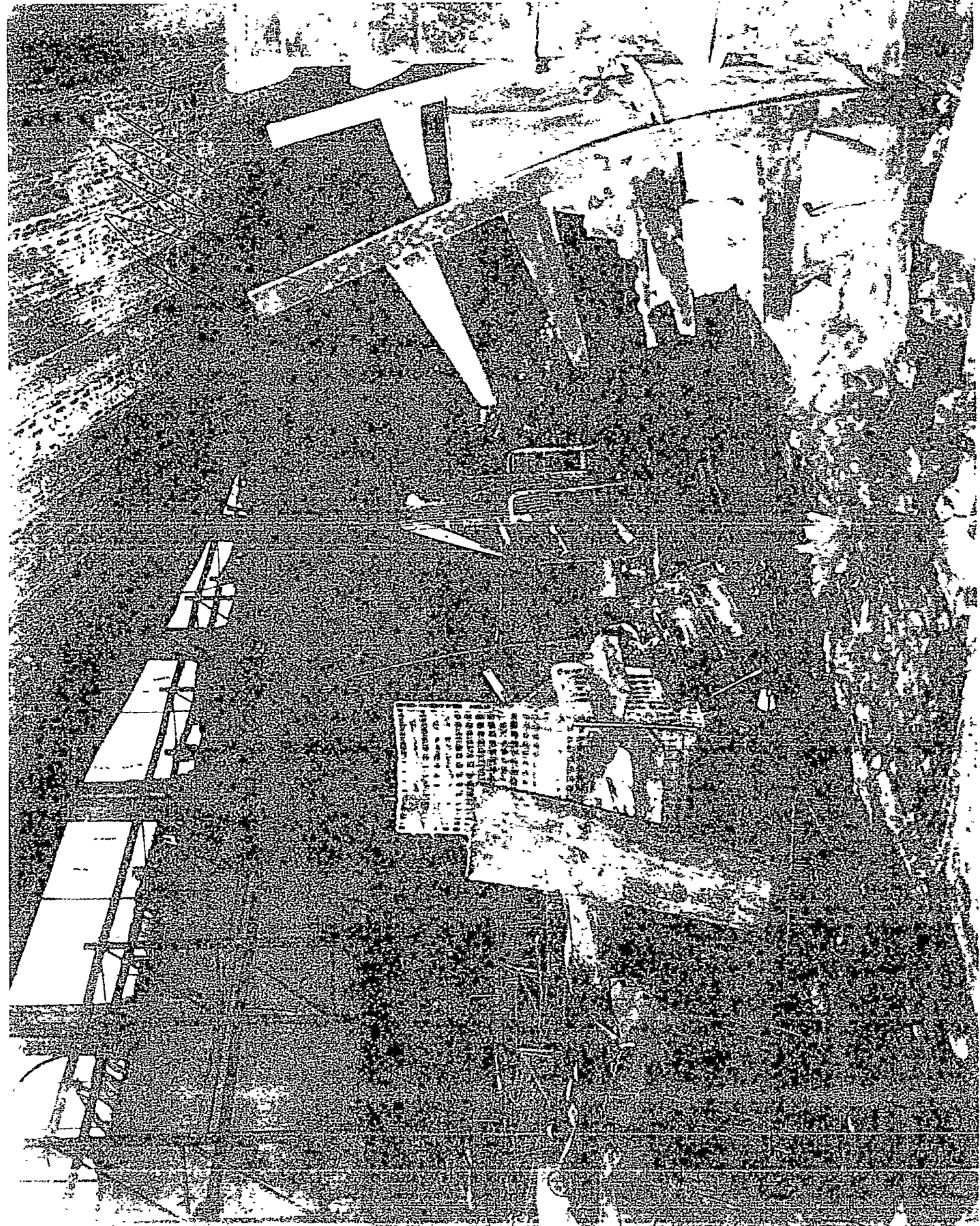
Handwritten scribbles or marks in the top left corner, possibly initials or a signature.





9/1/72

M

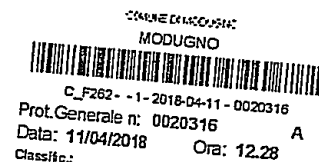


112

70123 BARI VIA F. CRISPI, 6

TEL. 080.5211530 FAX. 080.5752598 CELL. 335404310

avvgmacchione@gmail.com pec: macchione.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it



Al protocollo generale del Comune di Modugno
comunemodugno@pec.rupar.puglia.it

Al Signor Responsabile del Servizio 4

Assetto del Territorio del

Comune di MODUGNO

Via Rossini, 49
70026 MODUGNO (BA)
assetto del territorio.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

Al RUP

Istruttore Tecnico Geom. Nicola Miccolis

Via Rossini, 49
70026 MODUGNO (BA)

Al Segretario Generale
Titolare del potere sostitutivo

Dott.ssa Monica Calzetta
Piazza del Popolo, 16
70026 MODUGNO (BA)

segretariogenerale.comune.modugno@pec.rupar.puglia.it

70123 BARI VIA F. CRISPI, 6

TEL. 080.5211530 FAX. 080.5752598 CELL. 335404310

avvgmacchione@gmail.com pec: macchione.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it

Oggetto: SIMBA s.r.l. - richiesta permesso di costruire n.22/2017 del 24.07.2017, "progetto di riqualificazione ai sensi della LR 14/2009 mediante demolizione di fabbricato a uso commerciale-deposito (fg. 26, part. 20 sub 1-2-3 e fg.26 part.23-22 sub1) sito al prolungamento di via X Marzo e ricostruzione con bonus volumetrico di n.7 fabbricati pluripiano a destinazione residenziale.

ATTO DI SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA

A CONCLUDERE IL PROCEDIMENTO EDILIZIO

Il Signor Dr. Pasquale RAFASCHIERI (RFS PQL 53T12 A662P), nella qualità di legale rappresentante della SIMBA s.r.l. - CF/P.IVA: 00270430721 e sede legale in Bari alla via Argiro n°24 - assistito nella presente procedura dall'avvocato Giuseppe Macchione (MCCGPP63P03A662Z - PEC: macchione.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it), presso il cui studio in Bari alla via F. Crispi n° 6 (70123) elegge domicilio,

PREMESSO

CHE con istanza acclarata al prot. dell'Ufficio Tecnico Comunale n° 39101 del 24.07.2017 lo scrivente ha richiesto il rilascio di P.d.C. per la realizzazione dei manufatti in oggetto indicati;

CHE sussistono tutti i presupposti previsti dalla LR 14/2009 ai fini del

70123 BARI VIA F. CRISPI, 6

TEL. 080.5211530 FAX. 080.5752598 CELL. 335404310

avvgmacchione@gmail.com pec: macchione.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it

rilascio del permesso di costruire richiesto (demolizione e ricostruzione ex art.4)

CHE il Dirigente del competente Settore comunale, Arch. Rosalia Petronelli, con nota 62609 del 29.11.2017 ha erroneamente inteso

subordinare la prosecuzione dell'iter edilizio alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di una delibera di scorporo dell'immobile in oggetto (con la relativa area di pertinenza) dal comparto edificatorio del PRG "A9", travisando con ciò i presupposti di legge e comunque di fatto sospendendo *sine die* il procedimento con atto di natura soprassessoria assunto in aperta e colpevole violazione di legge;

CHE, infatti, non veniva - e non viene - nella specie in questione un intervento su aree libere riferito al sub comparto "A9" ai sensi dell'art.9 delle NTA del PRG, bensì un intervento diretto su edifici esistenti in ossequio alla disciplina "speciale" introdotta dalla legge sul c.d. "Piano casa" LR 14/2009 e s.m.i, alla stregua della quale, appunto, è consentito intervenire - *una tantum* - alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti legittimamente realizzati, con la finalità di pubblico interesse della riqualificazione edilizia ed energetica dei medesimi fabbricati;

CHE i volumi esistenti per i quali si chiede l'intervento di demolizione e ricostruzione non sono superiori all'indice di PRG, sicchè il loro utilizzo - ai quali accede il bonus volumetrico *una tantum* del 35% previsto

dalla LR 14/2009 - non determina alcuna riduzione dell'indice di fabbricabilità del sub comparto "A9" previsto dal PRG;

CHE al cospetto di tale preminente interesse pubblico, come canonizzato dalla legge 14/2009 - e segnalato anche dalla Regione

Puglia con nota 7221 del 12.10.2017 (pagina 2/2 - penultimo cpv) - le

volumetrie realizzate potranno agevolmente essere stralciate nell'ambito degli eventuali successivi programmi di intervento operati ai sensi della disciplina sul comparto urbanistico (art.15, LR 6/1979), nonché a mente della disciplina del PRG, definitivamente approvato giusta deliberazione della Giunta Regionale 20.02.2018 n.206 (B.U.R. 36 del 12.03.2018).

CONSIDERATO

CHE, pertanto, nella specie, l'evocato ricorso a una delibera del Consiglio Comunale attraverso cui provvedere al preventivo stralcio e scorporo dell'immobile in oggetto (con relativa area di pertinenza) concretizza un atto di natura marcatamente soprassessoria che inverte un inutile quanto illegittimo arresto procedimentale, il cui avvio, per altro, non risulta nemmeno perfezionato dalla A.C.;

CHE detta determinazione di atipica ed irrituale "sospensione *sine die* del procedimento" è del tutto illegittima poiché priva di ogni base normativa, non essendo questo atipico potere cautelare previsto nella

disciplina di settore (DPR 6.6.2001 n.380 e s.m.i.), sicché esso si appalesa frutto di vero e proprio "abbaglio dei sensi";

CHE l'atto di natura marcatamente "*soprassessoria*", secondo la risalente definizione in giurisprudenza, rinvia il soddisfacimento dell'interesse pretensivo ad un accadimento futuro ed incerto nel

quando, e che, perciò, determina un arresto a tempo indeterminato del procedimento amministrativo, così generando una illegittima lesione della posizione giuridica dell'interessato (la definizione è quella di Cassazione a Sezioni Unite, n. 13707/2005; nell'ambito della giurisprudenza amministrativa, cfr. inizialmente Ad. plen., 10 luglio 1986, n. 8, e poi, Sez. VI, n. 1246/04; Sez. V, n.1902/01; Sezione VI, n. 1377/98; Sez. IV, n. 226/97). Ragion per cui, come noto, la giurisprudenza più risalente ha sempre accomunato, *quoad effectum*, all'arresto procedimentale anche l'atto "*soprassessorio*", reputando opportuna la concentrazione delle prospettive di tutela unicamente nell'azione di annullamento. Questa prospettiva, tuttavia, è successivamente mutata con il varo del codice del processo amministrativo (ma, ancor prima, con la configurazione di poteri speciali del giudice per l'ipotesi di azione avverso l'inerzia, estesi in via eccezionale alla cognizione dell'eventuale fondatezza dell'istanza, già previsti dall'art. 6 bis della legge n. 80/2005), che ha come noto fatto

venir meno la necessità di accomunare le due fattispecie, **rendendo possibile anche in presenza di un atto "soprassessorio" l'azione sul silenzio**: e ciò sul presupposto che siffatto atto non costituisca il provvedimento terminativo del procedimento che l'amministrazione ha l'obbligo di emanare quale che sia il contenuto, ma un rinvio *sine die* - come nel caso di specie - della conclusione del procedimento in violazione dell'obbligo di concluderlo entro il termine fissato. L'atto è in questo caso essenzialmente conosciuto dal giudice, non già in relazione ai suoi aspetti di satisfattività per l'istante, ma in relazione alla sua idoneità ad integrare adempimento della primaria obbligazione di provvedere, con il corollario che la sentenza è dichiarativa dell'obbligo generico di provvedere (o, nei casi in cui l'attività è *ab origine* o *ex post* divenuta vincolata, anche dell'obbligo di adottare un provvedimento di tenore predeterminato). E' tuttavia evidente che, poiché l'interesse a ricorrere deriva non dall'inerzia assoluta ma dal comportamento "soprassessorio", **l'azione può essere ritualmente introdotta attraverso l'impugnazione del sedicente provvedimento conclusivo**, anche se esso è trsguardato e **stigmatizzato per il contenuto elusivo dell'obbligo di provvedere**, ossia quale atto sussumibile nella fattispecie composita dell'inerzia; l'impugnazione è cioè strumentale ad una

pronuncia che constatata la natura "soprassessoria" dell'atto e, dichiarata la permanenza dell'obbligo di provvedere, condanni l'amministrazione ad emanarlo immediatamente.

TUTTO CIO' PREMESSO

stante la assoluta e palese ILLEGITTIMITA' della disposta sospensione del procedimento edilizio in parola, nonché il travisamento dei presupposti della LR 14/2009 e del PRG comunale;

RILEVATO

CHE la su detta LR 14/2009 ha natura "eccezionale" ed ha scadenza il 31.12.2018, si ch  la illegittima azione amministrativa   in tesi idonea a determinare un gravissimo pregiudizio economico alla Societ  esponente, la quale verrebbe cos  ingiustamente privata e penalizzata rispetto alla possibilit  – viceversa al momento del tutto consentita – di realizzare il programma costruttivo e imprenditoriale di cui alla richiesta e successive integrazioni;

CHE la mancata conclusione del procedimento nei termini di legge (art.20, DPR 380/2001) per fatto ingiusto imputabile all'A.C. espone la scrivente Societ  a patire danni ingiusti e rilevanti e gi  quantificabili provvisoriamente in €1.200.000,00= salvo migliore successiva determinazione (limitatamente al mancato utile per mancata realizzazione del bonus volumetrico), per i quali ci si riserva di

70123 BARI VIA F. CRISPI, 6

TEL. 080.5211530 FAX. 080.5752598 CELL. 335404310

avvgmacchione@gmail.com pec: macchione.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it

procedere nei confronti di Codesta Civica Amministrazione ed in particolare nei confronti del Dirigente del Servizio Assetto del Territorio nonché del Responsabile del procedimento edilizio, qualora non venga disposto l'immediato ripristino del procedimento edilizio e della connessa attività istruttoria tecnica di cui alla richiesta in oggetto.

PERTANTO, INVITA E DIFFIDA

Il Dirigente del Servizio 4 – Assetto del Territorio del Comune di Modugno, in persona del titolare della carica p.t., a disporre entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della presente l'immediata ripresa del procedimento edilizio in oggetto, ritirando senza ulteriore indugio il provvedimento prot. 62609 del 29.11.2017 di illegittima sospensione del medesimo, con espressa avvertenza che, in difetto, si adirà la competente Autorità giudiziaria per ottenere l'accertamento della illegittimità della inerzia e la condanna della A.C. al risarcimento dei danni ingiusti patiti e *patendi*.

SI INVITA ALTRESI'

a mente dei commi 9 bis e 9 ter art.2, legge 241/1990 il Segretario Generale comunale - soggetto cui compete l'esercizio del potere sostitutivo *in subiecta materia* - a voler concludere il procedimento edilizio in parola nei termini di legge, qualora una volta trascorso infruttuosamente il termine assegnato con il presente atto dovesse

70123 BARI VIA F. CRISPI, 6

TEL. 080.5211530 FAX. 080.5752598 CELL. 335404310

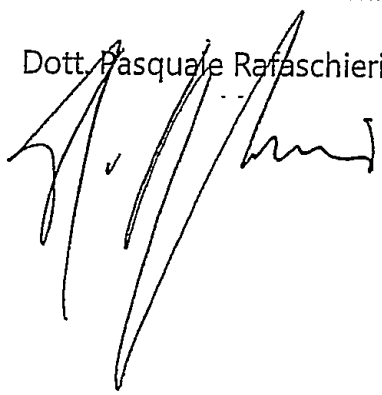
avvgmacchione@gmail.com pec: macchione.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it

perdurare l'inerzia, dovendosi a questo punto ritenere responsabile di
essa il medesimo Soggetto munito del potere sostitutivo qualora a ciò
non provveda anche a mezzo di commissario, con ogni conseguenza di
legge anche a mente del comma 9, art. 2, legge 241/1990 in tema di
responsabilità amministrativa e disciplinare nonché erariale.

Bari- Modugno 10 aprile 2018

Per la SIMBA s.r.l. l'Amministratore

Dott. Pasquale Rafaschieri



Avv. Giuseppe Macchione

