



COPIA

# CITTA' DI MANFREDONIA

Provincia di Foggia

## Deliberazione della Giunta Comunale

N. 149 del 10/08/2022

Seduta n° 50

**OGGETTO: PROGRAMMA GOZZINI: ATTUAZIONE VARIANTE AL PRG PER LA RIMODULAZIONE DEI VOLUMI EX CB2 – DETERMINAZIONI.**

L'anno duemilaventidue il giorno dieci del mese di agosto alle ore 09:30, in Manfredonia e nel Palazzo di Città.

Regolarmente convocata, si è riunita

### LA GIUNTA COMUNALE

composta dai signori:

**ROTICE GIOVANNI** Sindaco – Presidente

dagli Assessori Comunali:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BASTA GIUSEPPE (Vice Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SALVEMINI ANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LAURIOLA ANTONIA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	TROTTA ANNA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PALUMBO LIBERO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VITULANO ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PENNELLA GRAZIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Partecipa il Vice Segretario Generale: MATTEO OGNISSANTI

Il Presidente constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

---

Sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Il Responsabile del Servizio interessato (art. 49 c. 1 del D.lgs. 267/2000);   |
| <input type="checkbox"/>            | Il Segretario Generale (artt. 49 c. 2 e 97 c. 4 lett. B del D.lgs. 267/2000), per quanto concerne la regolarità tecnica. |
| <input type="checkbox"/>            | Il Responsabile di Ragioneria (art. 49 c. 1 del D.lgs. 267/2000), per quanto concerne la regolarità contabile.           |

*Su relazione del Dirigente del Settore Urbanistica e Sviluppo Sostenibile e su proposta dell'assessore all'urbanistica ing. Anna TROTTA.*

**Premesso che:**

- Il programma straordinario di edilizia "Gozzini" realizzato in variante al PRG ha incluso la quasi totalità delle aree dell'ex Comparto CB2 del vigente PRG;
- Per le aree residue ex CB2, non interessate dal Programma "Gozzini", non suscettibili di utilizzazione diretta, il Comune di Manfredonia ha riconosciuto la possibilità di spendere le volumetrie spettanti ai proprietari all'interno di appositi lotti individuati all'interno dello stesso programma "Gozzini";
- Detti suoli ex CB2, aventi una complessiva superficie catastale di mq 14.887, hanno conservato un indice volumetrico comprensoriale di 0,65 mc/mq e quindi una complessiva volumetria di mc 9.676,55, originariamente destinata per il 12% ad edilizia residenziale e per l'88% a servizi, terreni così suddivisi:
  - mq 4.811 del Comune di Manfredonia con volumetria pari a mc 3.127,15;
  - mq 6.855 dei "signori CAFARELLI" con volumetria pari a mc 4.455,75;
  - mq 788 dei coniugi BASTA-TELERA con volumetria pari a mc 512,20;
  - mq 759 del CENTRO MOBILI con volumetria pari a mc 493,35;
  - mq 680 dei coniugi GUERRA-VAIRO con volumetria pari a mc 442,00;
  - mq 800 di PAPPALARDO Giacinto con volumetria pari a mc 520,00;
  - mq 194 dei sigg. DEL VECCHIO-GRIECO-GIORDANO-DE SALVIA con volumetria pari a mc 126,10;
- Con atto di citazione del 26/02/2018, acquisito al protocollo comunale al n. 7305 i Sig.ri Cafarelli lamentavano la trasformazione irreversibile dei suoli di proprietà, meglio specificati in seguito, da parte del Comune di Manfredonia che ha realizzato opere pubbliche senza porre in essere alcun atto predeterminato alle stesse;
- Con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 56 del 01/06/2020 si stabiliva di definire transattivamente la controversia con i Sig.ri Cafarelli pendente dinanzi al Tribunale di Foggia n. R.G. 1746/2018 al fine di evitare un danno patrimoniale all'Ente;
- Con lo stesso atto il Comune di Manfredonia stabiliva di impegnarsi a proporre apposita variante al PRG al fine di dar corso a quanto proposto transattivamente, e precisamente la realizzazione di una quota pari all'80% destinato a residenza e la rimanente quota del 20% destinato a servizi (uffici-negozi) per le residue volumetrie previste nell'ex Comparto CB2;

**Dato atto che:**

- i suoli interessati dalla variante sono inclusi nel programma costruttivo "Gozzini" e censiti in catasto con le particelle nn. ex 2557 (ora 2874 e 2875), 2561, 2558, di proprietà comunale e n. 2559 di proprietà ex Mucafer;
- su detti suoli di proprietà comunale (nn. ex 2557 (ora 2874 e 2875), 2561, 2558 del Foglio 26) è previsto l'atterraggio delle volumetrie spettanti ai proprietari dei suoli tipizzati nel vigente PRG come ex CB2, da assegnare a cura del Comune di Manfredonia a valle delle relative cessioni operate di proprietari privati;
- in attuazione di quanto stabilito con la citata deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 56 del 01/06/2020, si è proceduto, con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale, assunta nella seduta del 3 marzo 2021 n. 9, all'adozione di una variante puntuale al PRG per il riassetto planivolumetrico delle volumetrie relative al comparto ex CB2 nel programma "Gozzini", a cui è seguita la presa d'atto da parte della medesima Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale, del 27 ottobre 2021 n. 76 e la definitiva approvazione con Deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 710 del 16

maggio 2022.

- ferme restando sia l'attribuzione delle volumetrie residue dei suoli ex CB2, sia le deroghe in merito alle distanze dai confini, la predetta variante e la conseguente nuova impostazione planivolumetrica hanno comportato:

**a)** l'individuazione di n. 4 (quattro) distinti e separati lotti, così come appresso elencati:

- Lotto "A": proprietà "Cafarelli;
- Lotto "B1, B2, B3": proprietà Basta, Papalardo, Guerra, Del Vecchio;
- Lotto "C": proprietà Comune di Manfredonia;
- Lotto "EC": proprietà Mucafer.

**b)** un frazionamento delle particelle nn. 2557 – 2561 – 2559 poste sul foglio di mappa n.26, risultando assegnate ai sopracitati lotti le seguenti nuove particelle:

- Lotto "A": Particella n. 2557/a (corrispondente all'attuale particella 2874 del Foglio 26), per complessivi mq. 938,00;
  - Lotto "B1 B2 B3": Particella n. 2561/a e 2559/c per complessivi mq. 790,00;
  - Lotto "C": Particelle nn. 2558 e 2557/c, per complessivi mq. 659,00;
  - Lotto "EC": Particelle nn. 2561/b, 2559/a, 2557/b e 2559/b, per complessivi mq. 968,00;
- per un totale generale mq. 3.355,00

**c)** una modifica della destinazione delle volumetrie all'interno dei lotti (fatte salve le volumetrie totali, previste dal vigente PRG, e quanto già stabilito nella convenzione Gozzini, per il lotto "Mucafer") prevedendo una destinazione a residenza per una quota pari all'80% della volumetria totale consentita e la destinazione a servizi (uffici-negozi) per la rimanente quota del 20%, con esonero del pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione, esclusivamente a favore dei sig.ri Cafarelli;

**d)** che i Signori CAFARELLI, a fronte della cessione al Comune delle aree già incluse nel Comparto CB2 (distinte in mappa al Foglio 26 particelle 2508, 2510 e 2512) hanno diritto di realizzare la volumetria ai medesimi spettanti in relazione a tali aree, sul predetto "Lotto A" - che, pertanto, verrà ai medesimi assegnato - della superficie di mq. 938, distinto in mappa al Foglio 26 particella 2874, della volumetria complessiva di mc. 4.555,75, di cui:

- mc. 3.564,60, pari all'80%, destinati a residenze;
- mc. 891,15, pari al 20%, destinati a servizi;

**Rilevato che** i Sig.ri Cafarelli, al fine di dare completa definizione della transazione con questo Ente, devono provvedere alla cessione, a propria cura e spese, al Comune di Manfredonia delle aree destinate a viabilità e parcheggi site in Manfredonia e censite al Catasto Terreni del Comune di Manfredonia al Foglio 26 particelle n. 2513 di mq 602, n. 2521 di mq 782, n. 2522 mq 225, n. 1279 di mq 163, n. 1280 di mq 34 e n. 824 di mq 310;

**Ritenuto** pertanto, necessario adottare gli atti necessari al fine di procedere alle cessioni da parte dei Sig.ri Cafarelli dei predetti suoli ed alla assegnazione agli stessi del lotto edificatorio denominato "A" nella variante al PRG ed alla cessione delle le aree destinate a viabilità e parcheggi innanzi descritte;

**Dato atto che** il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata a carico del Bilancio Comunale, e pertanto non necessita di parere di regolarità contabile.

Tutto ciò premesso e considerato si richiede alla Giunta Comunale di determinarsi in merito.

Il Dirigente del VI Settore  
f.to Ing. Rosa Tedeschi

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA E CONDIVISA** la proposta-relazione sopra riportata;

**VISTO** il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**ACQUISITO** il parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, del Dirigente del 6° Settore;

**RITENUTA** la propria competenza in materia ai sensi dell'art. 48 del D.lgs. 267/2000;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge,

## DELIBERA

1. **Di dare atto** che le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **Di dare atto** che è necessario adottare gli atti necessari al fine di procedere:
  - a. alla cessione da parte dei Sig.ri Cafarelli dei predetti suoli ex comparto CB2 (distinti in mappa al Foglio 26 particelle 2508, 2510 e 2512) ed alla assegnazione agli stessi del lotto edificatorio denominato "A" nella variante al PRG (della superficie di mq. 938, distinto in mappa al Foglio 26 particella 2874);
  - b. alla cessione delle le aree destinate a viabilità e parcheggi site in Manfredonia e censite al Catasto Terreni del Comune di Manfredonia al Foglio 26 particelle n. 2513 di mq 602, n. 2521 di mq 782, n. 2522 mq 225, n. 1279 di mq 163, n. 1280 di mq 34 e n. 824 di mq 310;
3. **Di dare mandato** al Dirigente del 6° Settore, di adottare gli atti necessari al fine di procedere alle cessioni da parte dei Sig.ri Cafarelli dei predetti suoli ed alla assegnazione agli stessi del lotto edificatorio denominato "A" nella variante al PRG;
4. **Di dare atto** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata a carico del Bilancio Comunale, e pertanto non necessita di parere di regolarità contabile.
5. **Di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4, art. 134 del D.lgs 267/2000.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 172**

Ufficio Proponente: **6.2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Oggetto: **PROGRAMMA GOZZINI: ATTUAZIONE VARIANTE AL PRG PER LA RIMODULAZIONE DEI VOLUMI EX CB2. DETERMINAZIONI.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (6.2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 04/08/2022

Il Responsabile di Settore  
f.to ing. Rosa Tedeschi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to: Ognissanti Matteo

IL PRESIDENTE  
F.to: Rotice Giovanni

---

ATTESTAZIONE

La presente deliberazione:

1. È stata pubblicata all'Albo Pretorio sul sito istituzionale del Comune in data **12/08/2022** ove rimarrà per quindici giorni consecutivi.
2. È stata trasmessa in elenco ai Capi Gruppo Consiliari con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
3. È stata trasmessa in data 12/08/2022 ai seguenti uffici per l'esecuzione:

Al Dirigente del 6° Settore

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to: Ognissanti Matteo

4.

È stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4, del D.Lvo. n. 267/2000;

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to Ognissanti Matteo

è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ per decorrenza del termine di cui all'art. 134 – comma 3, del D.Lvo. n. 267/2000.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Ognissanti Matteo

---

E' copia conforme all'originale.

Data 12/08/2022

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to Ognissanti Matteo