

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici il giorno quattordici del mese di giugno in Bari, nel mio studio a via Piccinni 33, piano ammezzato.

Innanzi a me dottor procurator Ferdinando FIANDACA Notaio in Bari iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

si sono costituiti i signori:

--- ALBERGO Giuseppe, nato a Bari addì 10 gennaio 1947 e domiciliato per la carica in Modugno ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della:

"CARTSERVICE SUD S.r.l." con sede legale in Modugno, Via Fabrizio De Andrè n. 18, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale: 03522480726, capitale sociale euro 103.948,00 interamente versato, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante di detta società, munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale

--- BOGLIANO Alessandra, nata ad Asti addì 17 giugno 1963 e domiciliata nella qualità in Tortona ove appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio ma in rappresentanza della:

"CHEMTEX ITALIA S.p.A." società a socio unico, con sede legale in Tortona, Strada Ribrocca n. 11, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Alessandria e codice fiscale: 04740320967, capitale sociale euro 10.000.000,00 interamente versato, soggetta alla direzione e coordinamento di "M & G Finanziaria S.r.l.",

nella sua qualità di procuratore speciale di detta società, in forza della procura rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione signor Guido Ghisolfi, nato a Tortona addì 29 settembre 1956 e domiciliato per la carica in Tortona ove sopra, con atto a rogito del notaio Maria Paola Cola di Tortona in data 12 giugno 2013 repertorio n. 3096, che in originale al presente atto si allega sotto la lettera "A".

I predetti comparenti, della identità personale dei quali io notaro sono certo, mi richiedono per questo atto al quale

PREMETTONO

--- che con scrittura privata da me notaro autenticata in data 16 maggio 2012 col n. 113734 di repertorio, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bari addì 21 maggio 2012 al n. 13343 serie 1T e trascritta a Bari addì 21 maggio 2012 al n. 19037/14510, con successive scritture private aggiuntive autenticate sempre da me notaro, la prima in data 30 gennaio 2013 col n. 113849 di repertorio, la seconda in data 27 marzo 2013 col n. 113879 di repertorio, e la terza in data 30 aprile 2013 col n. 113888 di repertorio, registrate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bari,



rispettivamente, addì 30 gennaio 2013 al n. 3179 serie 1T, addì 28 marzo 2013 al n. 8754 serie 1T e addì 3 maggio 2013 al n. 11936 serie 1T, e trascritte a Bari, rispettivamente, addì 31 gennaio 2013 al n. 3711/2920, addì 28 marzo 2013 al n. 11890/9113 e addì 3 maggio 2013 al n. 15802/11816 (atti che di seguito, per brevità, saranno rispettivamente denominati anche soltanto il "Preliminare", il "Primo Atto Aggiuntivo", il "Secondo Atto Aggiuntivo" ed il "Terzo Atto Aggiuntivo"), la "CARTSERVICE SUD S.r.l." si è impegnata a vendere alla "CHEMTEX ITALIA S.p.A.", e la "CHEMTEX ITALIA S.p.A." si è impegnata ad acquistare dalla "CARTSERVICE SUD S.r.l.", quanto oggetto del presente atto

--- che le parti intendono ora dare seguito agli accordi intercorsi con i suddetti atti, con la stipula del relativo contratto definitivo di compravendita

CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i costituiti, nelle rispettive qualità, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La "CARTSERVICE SUD S.r.l.", come in epigrafe rappresentata, vende alla "CHEMTEX ITALIA S.p.A." che, pure come in epigrafe rappresentata, accetta ed acquista, il seguente immobile (di seguito, per brevità, denominato anche soltanto l'"Immobile"): Complesso immobiliare sito nel Comune di Modugno (provincia di Bari), alla via Fabrizio De Andrè numero 18 (diciotto), già contrada Fondo La Cornola numero 117/E (centodiciassette/E), propriamente costituito da:

--- un fabbricato industriale di forma rettangolare, sviluppantesi in piano terra per una superficie di circa 1.850 (milleottocentocinquanta) metri quadrati, oltre un'attigua palazzina composta di:

- piano seminterrato con locale mensa, spogliatoi, archivio, locale di sgombero ed accessori
- piano rialzato con tre vani per uffici, ed accessori, nonché, con accesso autonomo, un'abitazione pertinenziale, di due vani ed accessori

- primo piano con sala riunioni, tre vani per uffici, ed accessori

- piccoli locali in piano terra per centrale aria compressa

--- ed ancora, separati dalla costruzione principale: due locali deposito, un locale w.c., cabine elettriche, un locale pompa, vasche raccolta acque

--- circostanti pertinenziali aree scoperte.

Il tutto si estende catastalmente, comprensivamente delle porzioni occupate dalle costruzioni, ettari 1,55,11 (ettari uno, are cinquantacinque e centiare undici) - corrispondenti a metri quadrati 15.511 (quindicimilacinquecentoundici) - e confina con:

strada privata sulla particella 863, aree cedute al Comune di

Modugno, proprietà IMBET S.r.l., proprietà Ventrella ed altri, e proprietà SIM.BA. S.r.l., o rispettivi aventi causa.

I fabbricati sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Modugno al foglio 11:

- particella 532 subalterno 2, via Fabrizio De Andrè n. 18 piano T, zona censuaria 1, categoria D/1 rendita euro 80,00 (cabina elettrica)

- particella 532 subalterno 4, via Fabrizio De Andrè n. 18 piano T, zona censuaria 1, categoria A/3 classe 3, vani 3,5 rendita euro 271,14 (abitazione)

- particella 532 subalterno 5 (riveniente da variazione del precedente subalterno 3), via Fabrizio De Andrè n. 18 piano S1-T-1, zona censuaria 1, categoria D/7 rendita euro 11.748,00 (fabbricato industriale, palazzina uffici, centrale aria compressa, cabina elettrica, locale pompe, vasca raccolta acque)

- particella 971 subalterno 2 (riveniente da variazione del precedente subalterno 1), via Fabrizio De Andrè n. 18 piano T, zona censuaria 1, categoria D/1 rendita euro 528,00 (locali deposito e w.c., vasca raccolta acque);

l'area relativa in catasto terreni è passata alla partita 1, foglio 11 particella 532, ente urbano di are 74,73 e particella 971 ente urbano di are 12,58;

il restante terreno è riportato nel catasto terreni del suddetto Comune al foglio 11:

- particella 751, uliveto classe 3, are 5,50 R.D. euro 2,41 R.A. euro 1,42

- particella 756, uliveto classe 3, centiare 8 R.D. euro 0,04 R.A. euro 0,02

- particella 1054, uliveto classe 3, are 1,58 R.D. euro 0,69 R.A. euro 0,41

- particella 1055, uliveto classe 3, are 1,42 R.D. euro 0,62 R.A. euro 0,37

- particella 1056, uliveto classe 3, are 37,99 R.D. euro 16,68 R.A. euro 9,81

- particella 1058, ente urbano, are 21,23 senza redditi.

E' inoltre compresa nella vendita la zona di suolo della estensione catastale di are 14,64 (are quattordici e centiare sessantaquattro) - corrispondenti a metri quadrati 1.464 (millequattrocentosessantaquattro) - attigua al complesso immobiliare innanzi descritto ed adibita a strada come più ampiamente precisato al successivo articolo 5;

confinante con proprietà IMBET S.r.l. o aventi causa, con proprietà del Comune di Modugno e, appunto, col ridetto complesso immobiliare, e riportata nel catasto terreni del Comune di Modugno al foglio 11 particella 703, uliveto classe 3, are 14,64 R.D. euro 6,43 R.A. euro 3,78.

I fabbricati identificati dai dati catastali innanzi riportati sono graficamente rappresentati nelle relative planimetrie depositate in catasto con dichiarazioni:



- protocollo n. BA0232126 dell' 11 giugno 2012, per il subalterno 2 della particella 532
 - protocollo n. BA0304591 del 19 giugno 2009, per il subalterno 4 della particella 532
 - protocollo n. BA0163659 del 22 maggio 2013, per il subalterno 5 della particella 532
 - protocollo n. BA0163660 del 22 maggio 2013, per il subalterno 2 della particella 971;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, il signor Albergo Giuseppe, nella qualità, dichiara che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

ARTICOLO 2

Il prezzo della presente vendita si dichiara dai costituiti, nelle rispettive qualità, stabilito in euro 1.500.000,00 (unmilioneecinquecentomila), così regolato:

--- euro 625.000,00 (seicentoventicinquemila) già versati prima del presente atto, e precisamente:

- euro 150.000,00 (centocinquantamila) alla firma del Preliminare, ad esclusivo titolo di caparra confirmatoria, ed ora imputati al prezzo
- euro 150.000,00 (centocinquantamila) alla firma del Primo Atto Aggiuntivo, a titolo di acconto
- euro 200.000,00 (duecentomila) alla firma del Secondo Atto Aggiuntivo, ugualmente a titolo di acconto
- euro 125.000,00 (centoventicinquemila) alla firma del Terzo Atto Aggiuntivo, sempre a titolo di acconto

--- altri euro 125.000,00 (centoventicinquemila) vengono ora in mia presenza pagati, con le modalità in appresso indicate, dalla signora Bogliano Alessandra, nella sua qualità, al signor Albergo Giuseppe, pure nella sua qualità, il quale rilascia pertanto ampia quietanza del complessivo importo di euro 750.000,00 (settecentocinquantamila) così finora pagato alla società venditrice

--- i restanti euro 750.000,00 (settecentocinquantamila), senza alcuna maggiorazione di interessi perché così fra le parti espressamente convenuto stante la brevità della dilazione, dovranno essere pagati entro e non oltre dieci giorni da oggi, con le modalità in appresso indicate; a tale riguardo convengono le parti che la "CHEMTEX ITALIA S.p.A." impartirà alla Banca Carime, con la quale va qui di seguito a contrarre un mutuo fondiario, disposizione irrevocabile di pagamento di detto importo di euro 750.000,00 (settecentocinquantamila) in favore della società venditrice, e la documentazione bancaria del pagamento, per patto espresso fra le parti, costituirà finale ed estintiva quietanza del saldo del prezzo.

Il signor Albergo Giuseppe, nella qualità, nell'accettare tale modalità di pagamento del saldo del prezzo, e considerato

il rilascio, sostanzialmente contestuale, della disposizione irrevocabile di pagamento in favore della "CARTSERVICE SUD S.r.l.", rinuncia all'ipoteca legale nascente dal presente atto.

ARTICOLO 3

L'Immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova (anche in relazione alla situazione degli impianti, assumendosi la società acquirente ogni onere e spesa per qualsiasi adeguamento che si rendesse necessario), con ogni suo accessorio, dipendenza e pertinenza, con le inerenti servitù attive e passive quali esistenti, dichiarando altresì la "CARTSERVICE SUD S.r.l.", come rappresentata, che esso è libero da qualsiasi fabbricato, opera e/o edificio che non siano nel presente atto espressamente menzionati - come la parte acquirente conferma per averlo direttamente verificato - nonché da cose e persone, e tutto come dalla società venditrice medesima si possiede e si ha il diritto di possedere per i suoi titoli, in appresso indicati, e col passaggio immediato del pieno possesso, con immediata decorrenza degli effetti utili ed onerosi della fatta vendita. In relazione alla normativa in tema di rendimento energetico di cui al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni, la signora Bogliano Alessandra nella qualità dà atto che la società acquirente ha ricevuto, per quanto qui acquistato, le informazioni e la documentazione - comprensiva degli attestati di certificazione energetica, in corso di validità, rilasciati in data 28 novembre 2012 e 30 maggio 2013 dall'ingegner Nicola Trentadue, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari - in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

ARTICOLO 4

La "CARTSERVICE SUD S.r.l.", come rappresentata, presta le più ampie garanzie di legge per i casi di evizione e molestie, garantendo che l'Immobile è di sua esclusiva proprietà e la sua acquisizione è avvenuta per giusti e legittimi titoli, e precisamente il terreno è stato acquistato, infra maggiore consistenza, con atti di compravendita a rogito del notaio Vittorio Labriola di Bari:

- in data 16 ottobre 1990 repertorio n. 7962, registrato a Bari addì 30 ottobre 1990 al n. 13326/V e trascritto a Bari addì 30 ottobre 1990 al n. 39119/30166
- in data 22 ottobre 1990 repertorio n. 8005, registrato a Bari addì 6 novembre 1990 al n. 13622/V e trascritto a Bari addì 7 novembre 1990 al n. 40021/30837
- in data 30 aprile 1991 repertorio n. 10261, registrato a Bari addì 20 maggio 1991 al n. 7388/V e trascritto a Bari addì 23 maggio 1991 al n. 19184/14753.

Essa garantisce altresì che l'Immobile è libero da vincoli, oneri, trascrizioni o annotazioni pregiudizievoli, servitù,



pignoramenti e/o iscrizioni ipotecarie, nonché vincoli e privilegi di qualsiasi genere, anche fiscali; precisando peraltro che per l'ottenimento del permesso di costruire del 17 novembre 2009, in appresso menzionato, è stato stipulato atto di asservimento dell'area e vincolo a parcheggio a rogito del notaio Gaia Sinesi di Bari in data 18 aprile 2007 repertorio n. 2015, registrato a Bari 1 addì 3 maggio 2007 al n. 6600 e trascritto a Bari addì 4 maggio 2007 ai numeri 26920/17421 e 26921/17422.

ARTICOLO 5

Quanto alla particella 703 del foglio 11 catasto terreni, la "CARTSERVICE SUD S.r.l.", come rappresentata, dichiara che essa già da moltissimi anni è stata oggetto di occupazione per essere adibita a strada ma né risulta il relativo decreto di esproprio né è stata oggetto di cessione volontaria; in effetti tuttavia, essendo stata già ultimata tutta la relativa procedura, ne manca solo il formale trasferimento al Comune di Modugno, avendo essa "CARTSERVICE SUD S.r.l." già incassato molto tempo addietro la relativa indennità.

Le parti danno atto di avere quindi incluso detta particella per quanto di ragione nella presente vendita, ma che - come già pattuito nel Preliminare - la "CARTSERVICE SUD S.r.l." è esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità, onere ed incombenza per eventuali procedure di occupazione, esproprio e simili riguardanti la particella stessa, sia se ancora da iniziare, sia se già in corso, con rinuncia peraltro della medesima "CARTSERVICE SUD S.r.l." ad ogni e qualsiasi ulteriore diritto, indennità o altro che dovesse spettarle, anche per occupazione, esproprio, e qualsiasi causale comunque ricollegabile, sia se ancora da maturare, sia se già maturati, e che per l'effetto spetteranno esclusivamente alla "CHEMTEX ITALIA S.p.A."

Resta altresì stabilito che, quand'anche in futuro detta particella 703 dovesse essere effettivamente espropriata o comunque volontariamente ceduta stante la sua destinazione a strada, ciò non importerà modifica alcuna del corrispettivo della presente compravendita, avendone le parti tenuto conto già fin dalla stipula del Preliminare, anche in via forfettaria ed aleatoria, nella determinazione del corrispettivo medesimo.

ARTICOLO 6

Ai fini della vigente normativa urbanistica ed edilizia:

a) al presente atto si allegano:

- sotto la lettera "B" il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 703 del foglio 11 catasto terreni, rilasciato dal Comune di Modugno in data 19 aprile 2013, e
- sotto la lettera "C" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle altre particelle oggetto della presente vendita, rilasciato dal Comune di Modugno in data 10 maggio

2013;

il signor Albergo Giuseppe nella qualità dichiara che dalle rispettive date di rilascio di detti certificati ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativamente alle aree alle quali gli stessi si riferiscono;

b) il medesimo signor Albergo Giuseppe, sempre nella qualità, dichiara altresì che:

--- per la costruzione dei fabbricati oggetto della presente vendita, tutti realizzati in proprio dalla società venditrice, sono stati rilasciati dal Comune di Modugno:

- concessione edilizia n. 75 del 21 settembre 1990

- sanatoria n. 311 Concono ter del 9 ottobre 2008 (istanza n. 810/2004) per «costruzione di n. 3 box, di cui n. 2 per deposito e n. 1 per W.C. in ampliamento al capannone esistente»

- permesso di costruire in sanatoria n. 112 del 17 novembre 2009 (Rif. Pratica Ed. n. 129 del 5 luglio 2005) per «sanatoria difformità capannone e palazzina uffici piano seminterrato, rialzato e primo dalla C.E. n. 75 del 21.09.1990, con ampliamento capannone uso deposito corpo "B"»

ed è stata inoltre presentata una denuncia di inizio lavori per nuova costruzione, riferita al permesso di costruire n. 112 del 17 novembre 2009 e protocollata dal Comune di Modugno, II Settore Urbanistica, Attività Produttive - Ambiente in data 16 novembre 2010 prot. n. 59431;

--- con prot. 0002533 del 16 gennaio 2013 Protocollo Generale, è stata presentata autocertificazione di agibilità al Comune di Modugno, che con nota prot. 0010964 del 22 febbraio 2013 Protocollo Urbanistica, ha riscontrato l'avvenuta ricezione degli atti, e relativa completezza della documentazione;

--- per quanto riguarda infine un pozzo artesiano esistente nel complesso, a seguito di istanza presentata, con la relativa documentazione, in data 30 novembre 2012, la Regione Puglia, Area Politiche per la riqualificazione, la tutela, la sicurezza ambientale e l'attuazione delle opere pubbliche, Servizio Lavori Pubblici, Ufficio Coordinamento S.T.P. BA/FG, con nota prot. A00 064 1841 del 15 gennaio 2013 ha comunicato il rilascio del riconoscimento di utenza.

La "CARTSERVICE SUD S.r.l.", sempre in persona come sopra, al riguardo garantisce che gli immobili venduti sono stati costruiti nel pieno rispetto delle norme di legge e di regolamento in materia edilizia ed urbanistica, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei progetti di costruzione e delle modalità esecutive fissate nei provvedimenti autorizzativi e - salvo quanto oggetto delle sanatorie innanzi menzionate - non vi sono state ad oggi eseguite altre opere o apportate altre variazioni tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi, anche in sanatoria, o denunce di inizio attività, in base alla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

ARTICOLO 7



La "CARTSERVICE SUD S.r.l." garantisce altresì:

- che non sono presenti nell'Immobile e nelle acque di falda sottostanti, rifiuti, né alcuna sostanza pericolosa, intesa come tale qualsiasi sostanza naturale o artificiale (in qualsiasi stato, sia esso solido, liquido, o gassoso), ivi incluso l'amianto, fatta eccezione per quanto previsto alla premessa d) del Preliminare, che sia capace, da sola o combinata con altre, di causare un danno all'uomo o ad altri organismi viventi o all'ambiente ed alla salute pubblica, ovvero qualsiasi sostanza regolata dalle leggi ambientali (tra cui, a titolo meramente esemplificativo, il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni e integrazioni)
- che non sussiste alcun contenzioso con le autorità competenti riguardo la contaminazione dell'Immobile, o più in generale il mancato rispetto delle norme ambientali, né vi è alcuna ragione di ritenere che ve ne sarà in futuro per fatti avvenuti prima d'oggi.

ARTICOLO 8

Le spese del presente atto, e conseguenziali, sono a carico della "CHEMTEX ITALIA S.p.A."

Ai fini fiscali le parti, come rispettivamente rappresentate, dichiarano e danno atto che la presente cessione è esente da IVA, e soggetta ad imposta di registro in misura fissa, in quanto:

- è applicabile la disciplina di cui all'art. 10 primo comma n. 8-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633
- trattasi di trasferimento effettuato dall'impresa costruttrice oltre cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione
- la società venditrice, in persona come in epigrafe, dichiara di non esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA di cui al suddetto n. 8-ter.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

Trattandosi di vendita fra società, non può intercorrere fra le parti alcun rapporto che possa determinare la presunzione di liberalità di cui all'art. 26 del D.P.R. n. 131/1986.

ARTICOLO 9

Le parti, sempre come rispettivamente rappresentate, reciprocamente si danno atto e riconoscono che con il presente contratto definitivo viene data corretta esecuzione a quanto pattuito nel Preliminare e nel Primo, Secondo e Terzo Atto Aggiuntivo, e che la "CARTSERVICE SUD S.r.l." non è più tenuta ad alcuna ulteriore attività in relazione all'Immobile.

Come già stabilito per il Preliminare e per il Primo, Secondo e Terzo Atto Aggiuntivo, qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione e/o alla validità e/o all'esecuzione del presente contratto verrà devoluta alla competenza del Tribunale di Bari.

ARTICOLO 10

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, in sostituzione di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me loro rivolto sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. medesimo per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate:

a) Albergo Giuseppe e Bogliano Alessandra, nelle rispettive qualità, dichiarano che le modalità di pagamento del corrispettivo innanzi indicato sono le seguenti:

--- euro 625.000,00 (seicentocinquemila) già versati a mezzo dei seguenti assegni circolari intestati alla società venditrice non trasferibili:

- numero 7-984144562-11 emesso in data 15 maggio 2012 dalla Filiale di Tortona del Credito Valtellinese, di euro 150.000,00 (centocinquantamila)

- numero 7-984147947-03 emesso in data 28 gennaio 2013 dalla Filiale di Tortona del Credito Valtellinese, di euro 150.000,00 (centocinquantamila)

- numero 4500023061-01 emesso in data 25 marzo 2013 dall'Agenzia 01032 di Tortona della Banca di Legnano, di euro 200.000,00 (duecentomila)

- numero 2200024519-04 emesso in data 30 aprile 2013 dalla Banca Carime, 6026 Filiale di Modugno, di euro 125.000,00 (centocinquemila)

--- euro 125.000,00 (centocinquemila) pagati qui all'atto a mezzo di un assegno circolare di pari importo intestato alla società venditrice non trasferibile, numero 2200024525-10 emesso in data 14 giugno 2013 dalla Banca Carime, 6026 Filiale di Modugno

--- i restanti euro 750.000,00 (settecentocinquantamila) dovranno essere pagati, come detto, entro dieci giorni da oggi, a mezzo di bonifico bancario con addebito su conto corrente della società acquirente presso la Banca Carime, 6026 Filiale di Modugno, ed accredito su conto corrente della società venditrice presso la UniCredit, Filiale di Bari, via Bruno Buozzi 96/L

b) Albergo Giuseppe, nella qualità, dichiara che la parte venditrice si è avvalsa di un mediatore per la conclusione della presente compravendita, e precisamente della "BUSINESS BUILDER S.R.L." con sede legale in Bari, via Gioacchino Toma n. 34, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bari 07089000728, già iscritta presso la C.C.I.A.A. di Bari al Ruolo degli agenti di affari in mediazione (soppresso dal Decreto Legislativo n. 59/2010) al n. 3151, ed iscritta presso la stessa C.C.I.A.A. al Repertorio Economico Amministrativo al n. BA-531529, amministratore unico e legale rappresentante LEONE Joseph Vincent, nato a Goshen (Stati Uniti d'America) addì 29 giugno 1973, codice fiscale LNE JPH 73H29 Z404S, già iscritto al Ruolo degli Agenti



di Affari in Mediazione presso la C.C.I.A.A. di Bari al n. 3081; che l'ammontare della spesa per la mediazione è di euro 45.000,00 (quarantacinquemila) oltre IVA di euro 9.450,00 (novemilaquattrocentocinquanta), pagati, al netto della ritenuta d'acconto, con un assegno bancario di euro 49.275,00 (quarantanovemiladuecentosettantacinque) numero 3618059202-04 intestato alla suddetta società di mediazione non trasferibile, tratto in data 21 maggio 2012 dalla "CARTSERVICE SUD S.r.l." su conto presso la UniCredit, Filiale di Bari, via Bruno Buozzi 96/L

c) Bogliano Alessandra, nella qualità, dichiara che la parte acquirente si è avvalsa di un mediatore per la conclusione della presente compravendita, e precisamente della stessa "BUSINESS BUILDER S.R.L.", i cui dati, così come quelli del suo legale rappresentante, già sopra riportati, qui si abbiano per integralmente ripetuti e trascritti; che l'ammontare della spesa per la mediazione è di euro 23.500,00 (ventitremilacinquecento) oltre IVA di euro 4.935,00 (quattromilanovecentotrentacinque), pagati, al netto della ritenuta d'acconto: - quanto ad euro 25.497,50 (venticinquemilaquattrocentonovantasette e centesimi cinquanta), con un assegno bancario di pari importo, numero 0757737405-09 intestato alla suddetta società di mediazione non trasferibile, tratto in data 16 maggio 2012 dalla "CHEMTEX ITALIA S.p.A." su conto presso la Filiale di Tortona del Credito Valtellinese

- quanto ad euro 235,00 (duecentotrentacinque) con bonifico effettuato online in data 5 aprile 2013, ID Supporto BONIF201304051033003 (unico anche per altri bonifici contestuali) con addebito su conto corrente della "CHEMTEX ITALIA S.p.A." presso l'Agenzia 01032 di Tortona della Banca di Legnano, ed accredito su conto corrente della società di mediazione presso l'Agenzia n. 1 di Bari della Banca Carime.

I costituiti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura ai costituiti che, su mia interpellanza, lo approvano come conforme alla loro volontà.

In parte da me stesso notaro dattiloscritto, ed in parte scritto di mio pugno, occupa ventuno pagine di sei fogli, ed è sottoscritto alle ore undici e minuti cinquanta.

F/ti: Giuseppe Albergo - Alessandra Bogliano - Ferdinando Fiandaca notaio (vi è sigillo)

ALLEGATO "A"
AL N. 113909/6125

Repertorio n. 3096

PROCURA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno dodici del mese di giugno, in Tortona, nel mio studio in Via Seminario civico numero quattro.

Avanti a me dottoressa Maria Paola Cola, notaio alla residenza di Tortona, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona,

è presente il signor:

- GHISOLFI Ing. GUIDO, nato a Tortona (AL) il 29 settembre 1956, domiciliato per la carica in Tortona (AL), Strada Ribrocca n.11, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, della società "CHEMTEX ITALIA S.p.A.", società a socio unico, con sede legale in Tortona (AL), Strada Ribrocca n. 11, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Alessandria e codice fiscale: 04740320967, capitale sociale Euro 10.000.000,00 interamente versato, soggetta alla direzione e coordinamento di "M & G Finanziaria S.r.l.".

Detto comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certa, col presente atto dichiara di nominare, come effettivamente nomina e costituisce procuratori speciali della suddetta società ma per quanto infra generali, i signori:

STRACCAMORE FRANCESCO, nato a Frosinone (FR) il 3 aprile 1958, residente a Ferentino (FR), Via Casilina Sud n. 423, codice fiscale STR FNC 58D03 D810V,



	BOGLIANO ALESSANDRA, nata ad Asti (AT) il 17 giugno 1963, residente a	de
	Chieri (TO), Via G. Volpatto n. 10, codice fiscale: BGL LSN 63H57 A479K,	a)
	AFFINCHE'	de
	ciascuno di loro singolarmente, in nome, per conto e nell'interesse della	co
	"CHEMTEX ITALIA S.p.A." possa:	pr
	1) stipulare con la "CARTSERVICE SUD S.r.l." con sede legale in Modugno	de
	(BA), Via Fabrizio De Andrè n. 18, numero di iscrizione al Registro delle Im-	ri
	prese di Bari e codice fiscale: 03522480726, l'atto definitivo di compravendi-	re
	ta - conseguente al preliminare di cui alla scrittura privata autenticata dal	si
	notaio Ferdinando Fiandaca di Bari in data 16 maggio 2012 col n. 113734 di	n
	repertorio, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bari addì	y
	21 maggio 2012 al n. 13343 serie 1T e trascritta a Bari addì 21 maggio 2012	g
	al n. 19037/14510, e successivi atti aggiuntivi - col quale CHEMTEX ITALIA	e
	S.p.A. acquisterà gli immobili descritti in fine della presente procura, alle	t
	condizioni tutte stabilite nei citati atti, da aversi qui per integralmente ri-	c
	chiamati, ed in particolare per il prezzo di Euro 1.500.000,00 (unmilione cin-	1
	quecentomila e centesimi zero zero).	
	2) Contrarre con la "BANCA CARIME S.p.A." con sede legale in Cosenza, un	
	mutuo dell'importo massimo di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila e	
	centesimi zero zero), consentendo al contempo in favore di essa Banca mu-	
	tuante, a garanzia del rimborso e dell'esatto adempimento di tutte le relative	
	obbligazioni, ipoteca per un importo massimo pari al triplo della somma mu-	
	tuata, su tutti o parte degli immobili stessi.	
	Il comparente, nella qualità, conferisce all'uopo ai nominati procuratori spe-	
	ciali ogni più ampio potere per l'esecuzione dell'incarico, cosicché ciascuno di	

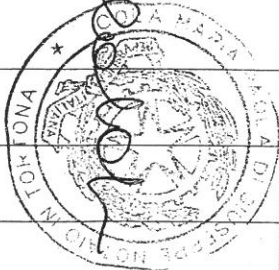
ente a	detti mandatarî, fra l'altro, potrà:
K,	a) in relazione all'acquisto: intervenire nell'atto di compravendita, meglio i-
	dentificare gli immobili ad acquistarsi nella loro esatta consistenza, dati di
della	confine e di catasto (anche integrando e/o rettificando la descrizione in ap-
	presso riportata), effettuare pagamenti e dare atto di quelli già effettuati e
lugno	della imputazione a prezzo della caparra confirmatoria a suo tempo versata,
le Im-	ricevere quietanza, concordare dilazioni di pagamento del saldo del prezzo, e
vendi-	relativi tempi e modalità di pagamento e di quietanza, immettersi nel posses-
ta dal	so, rendere dichiarazioni ai fini dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006
734 di	n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, ed e-
i addi	ventuali successive modifiche, integrazioni o sostituzioni, e comunque di o-
2012	gni e qualsiasi norma di legge in vigore al momento della stipula, convenire
TALIA	ed escludere garanzie relativamente agli impianti.
a, alle	b) In relazione al mutuo con garanzia ipotecaria: intervenire nel relativo sia
nte ri-	che esso venga stipulato in forma bilaterale sia che venga concluso con atto
necin-	unilaterale di accettazione della proposta di mutuo e concessione di ipoteca,
	rilasciare quietanza delle somme erogate o stabilire modalità di erogazione,
za, un	vincolare la somma mutuata fino a che non siano adempiute eventuali obbli-
mila e	gazioni assunte nel contratto, stabilire ed accettare ogni clausola necessaria,
a mu-	opportuna o comunque richiesta dalla Banca o Ente mutuante, ed in parti-
relative	colare tutte le condizioni, modalità e termini del mutuo - quali, a titolo me-
a mu-	ramente esemplificativo, il tasso di interesse anche con clausole di variabili-
	tà, la durata, le modalità di rimborso, le garanzie, gli obblighi, elezioni di
i spe-	domicilio - consentire l'ipoteca predetta, meglio descrivere gli immobili ad i-
no di	potecarsi nella loro esatta consistenza, dati di confine e di catasto (anche in-



	tegrando e/o rettificando la descrizione in appresso riportata), obbligarsi ad			
	assicurare e mantenere assicurati gli immobili ipotecati contro i rischi indi-			- 1
	cati dalla Banca, prestare ogni altra garanzia e stipulare qualsiasi tipo di po-			---
	lizza assicurativa connessa e/o correlativa al mutuo.			lo
	c) In relazione ad entrambe le operazioni predette: assumersi le spese e con-			---
	seguenziali, determinarne il trattamento fiscale e chiedere agevolazioni fisca-			Il
	li, consentire il trattamento dei dati, fare ogni occorrente dichiarazione, sot-			da
	toscrivere qualunque atto o documento per cui occorresse la firma della par-			un
	te, fare insomma tutto quanto necessario od opportuno per l'espletamento			to
	del conferito incarico, senza pertanto che si possa da alcuno eccepire ai no-			str
	minati procuratori difetto di poteri ovvero indeterminatezza di facoltà, e con			pri
	promessa di avere fin d'ora per rato e valido, senza bisogno di posteriore atto			ris
	di ratifica o convalida, l'operato dei medesimi, da espletarsi in unico conte-			I fa
	sto, senza corrispettivo e con obbligo di rendiconto.			fog
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI			- p
	Complesso immobiliare sito nel Comune di Modugno (provincia di Bari), alla			su
	via Fabrizio De Andrè numero 18 (diciotto), già contrada Fondo La Cornola			- p
	numero 117/E (centodiciassette/E), propriamente costituito da:			su
	--- un fabbricato industriale di forma rettangolare, sviluppantesi in piano			- p
	terra per una superficie di circa 1.850 (milleottocentocinquanta) metri qua-			ter
	drati, oltre un'attigua palazzina composta di:			ria
	- piano seminterrato con locale mensa, spogliatoi, archivio, locale di sgombe-			tra
	ro ed accessori			- p
	- piano rialzato con tre vani per uffici, ed accessori, nonché, con accesso au-			ter
	tonomo, un'abitazione di due vani ed accessori			D/

Handwritten signature

Handwritten signature



rsi ad	- primo piano con sala riunioni, tre vani per uffici, ed accessori
i indi-	- piccoli locali in piano terra per centrale aria compressa
di po-	--- ed ancora, separati dalla costruzione principale: due locali deposito, un locale w.c., cabine elettriche, un locale pompa, vasche raccolta acque
e con-	--- circostanti pertinenziali aree scoperte.
fisca-	Il tutto si estende catastalmente, comprensivamente delle porzioni occupate
, sot-	dalle costruzioni, ettari 1.55.11 (ettari uno, are cinquantacinque e centiare
par-	undici) - corrispondenti a metri quadrati 15.511 (quindicimilacinquecen-
mento	toundici) - e confina con:
ui no-	strada privata sulla particella 863, aree cedute al Comune di Modugno, pro-
con	prietà IMBET S.r.l., proprietà Ventrella ed altri, e proprietà SIM.BA. S.r.l., o
atto	rispettivi aventi causa.
onte-	I fabbricati sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Modugno al foglio 11:
	- particella 532 subalterno 2, via Fabrizio De Andrè n. 18 piano T, zona cen-
, alla	suaria 1, categoria D/1 rendita euro 80,00 (cabina elettrica);
nola	- particella 532 subalterno 4, via Fabrizio De Andrè n. 18 piano T, zona cen-
	suaria 1, categoria A/3 classe 3, vani 3,5 rendita euro 271,14 (abitazione);
piano	- particella 532 subalterno 5 (riveniente da variazione del precedente subal-
qua-	terno 3), via Fabrizio De Andrè n. 18 piano S1-T-1, zona censuaria 1, catego-
	ria D/7 rendita euro 11.748,00 (fabbricato industriale, palazzina uffici, cen-
nbe-	trale aria compressa, cabina elettrica, locale pompe, vasca raccolta acque);
	- particella 971 subalterno 2 (riveniente da variazione del precedente subal-
au-	terno 1), via Fabrizio De Andrè n. 18 piano T, zona censuaria 1, categoria D/1 rendita euro 528,00 (locali deposito e w.c., vasca raccolta acque);



	l'area relativa in catasto terreni è passata alla partita 1, foglio 11 particella	Il c
	532, ente urbano di are 74,73 e particella 971 ente urbano di are 12,58;	gis
	il restante terreno è riportato nel catasto terreni del suddetto Comune al fo-	da
	glio 11:	
	- particella 751, uliveto classe 3, are 5,50 R.D. euro 2,41 R.A. euro 1,42;	E
	- particella 756, uliveto classe 3, centiare 8 R.D. euro 0,04 R.A. euro 0,02;	a'
	- particella 1054, uliveto classe 3, are 1,58 R.D. euro 0,69 R.A. euro 0,41;	da
	- particella 1055, uliveto classe 3, are 1,42 R.D. euro 0,62 R.A. euro 0,37;	d
	- particella 1056, uliveto classe 3, are 37,99 R.D. euro 16,68 R.A. euro 9,81;	da
	- particella 1058, ente urbano, are 21,23 senza redditi.	me
	Sarà inoltre compresa nella vendita, sempre alle condizioni e con gli obblighi	
	tutti di cui al citato preliminare, la zona di suolo della estensione catastale di	
	are 14,74 (are quattordici e centiare settantaquattro) - corrispondenti a metri	
	quadrati 1.474 (millequattrocentosettantaquattro) - attigua al complesso	
	immobiliare innanzi descritto ed adibita a strada, confinante con proprietà	
	IMBET S.r.l. o aventi causa, con proprietà del Comune di Modugno e, ap-	
	punto, col ridetto complesso immobiliare, e riportata nel catasto terreni del	
	Comune di Modugno al foglio 11 particella 703, uliveto classe 3, are 14,64	
	R.D. euro 6,43 R.A. euro 3,78.	
	I nominati procuratori sono comunque autorizzati a fare tutto quant'altro si	
	renderà opportuno o necessario in ordine agli incarichi come sopra conferiti,	
	senza che mai gli si possa opporre imprecisione o difetto di potere.	
	Il conferente procura promette di avere fin d'ora per valido e rato l'operato	
	dei nominati procuratori senza bisogno di ulteriore conferma o di ratifica,	
	fermo restando l'obbligo del rendiconto, da eseguirsi in unico contesto.	

Il comparente, previamente informato ai sensi dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, presta il suo consenso al trattamento dei dati personali.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, in gran parte dattiloscritto a' sensi di legge da persona di mia fiducia ed in piccola parte scritto a mano

da me notaio, su *sei intere facciate e parte dellaultima di due fogli,*

da me letto al comparente, il quale a mia domanda lo approva e quindi con me notaio lo sottoscrive.

Luigi Gelfi

Maria Paola Di Giuseppe





CITTÀ DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
ATTIVITÀ PRODUTTIVE - AMBIENTE
Servizio Sportello Unico EdiliziaVia Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365
email: settore2@comune.modugno.ba.it

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

LETTA la domanda presentata il 05/04/2013 protocollo 18659 da parte del/la sig. TRENTADUE Nicola in qualità di tecnico incaricato dalla "Cart Service Sud srl" inerente la/e particella/e catastale/i di seguito riportata/e;

VISTO l'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato definitivamente con delibera di Giunta Regionale n. 5105 del 21.11.1995 esecutiva a tutti gli effetti di Legge e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Puglia n. 11 del 26.01.1996, adeguato con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 27.11.2000;

VISTO il vigente Piano Urbanistico Territoriale Tematico di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.1748 del 15/12/2000 interessato da Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 30/05/2005 "Primi adempimenti attuazione P.U.T./P.U.T.T./P";

VISTO il "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli E.L." - D.Lgs. 18/08/2000, n.267;

VISTA la disposizione di servizio a firma del Segretario Generale del 6/12/2012, in atti al n. 59046 del 07/12/2012;

CERTIFICA

che l'immobile sito in agro di Modugno, distinto in catasto al foglio di mappa 11 p.la 703:

1. ha la destinazione urbanistica nel vigente P.R.G.C. :

- Zona destinata alla viabilità (Art. 18 N.T.A.)

Si rilascia in carta **resa legale** con le normative e i grafici allegati composti di 4 facciate, per gli usi consentiti dalla Legge.

Note:

- I Vincoli urbanistici individuati dal P.R.G. sono decaduti nel gennaio 2001 per decorso termine quinquennale e pertanto inefficaci.
- La individuazione grafica della superficie fondiaria oggetto di identificazione è stata fatta nei limiti dell'approssimazione propria degli elaborati cartografici disponibili.
- Il presente certificato viene rilasciato fatti salvi eventuali vincoli idrogeologici di competenza dell' AdB (Autorità Bacino Puglia), nonché utilizzo della precedente suscettività edificatoria.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Modugno, li 19/04/2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Giovanni LONGO)

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO

(Ing. Franco BRUNO)

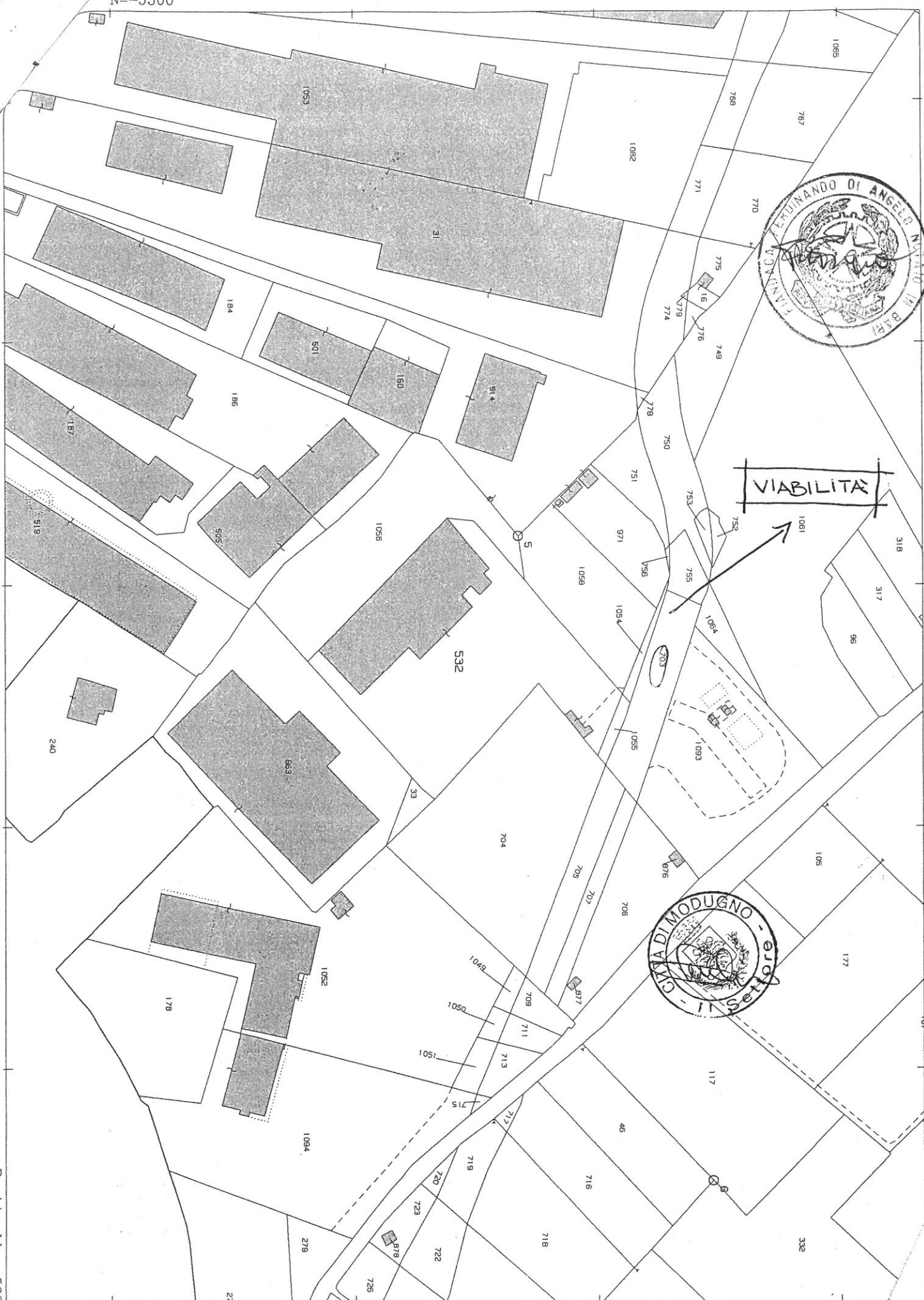
IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(dott.ssa Christiana ANGLANA)







VIABILITA



ALLEGATO "e" AL N. 113909/6125

COMUNE DI MODUGNO

Rimborso € 51,00 per

diritti di segreteria.

14 MAG 2013

CITTA' DI MODUGNO - IPA C_F262

PROTOCOLLO URBANISTICA

Prot. 0025015 del 14/05/2013



25195

CITTÀ DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Sportello Unico Edilizia

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Prot. n. del

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

LETTA la domanda presentata il 30/05/2013 protocollo 22674 da parte dell'ing. TRENTADUE Nicola, tecnico incaricato inerente la/e particella/e catastale/i di seguito riportata/e;

VISTO l'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato definitivamente con delibera di Giunta Regionale n. 5105 del 21.11.1995 esecutiva a tutti gli effetti di Legge e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Puglia n. 11 del 26.01.1996, adeguato con Delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 27.11.2000;

VISTO il vigente Piano Urbanistico Territoriale Tematico di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.1748 del 15/12/2000 interessato da Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 30/05/2005 "Primi adempimenti attuazione P.U.T./P.U.T.T./P";

VISTO il vigente Piano Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino Puglia con Delibera n. 39 del 30/11/2005, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Puglia del 11/01/2006;

VISTO il "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli E.L." - D.Lgs. 18/08/2000, n.267;

CERTIFICA

che l'immobile sito in agro di Modugno, distinto in catasto al foglio di mappa:11 p.lle 1056, 532, 1055, 1058, 1054, 971, 756 e 751

1. ha la destinazione urbanistica nel vigente P.R.G.C. :

- parte Zona produttiva di completamento di tipo D (Art. 9 N.T.A.)

- parte Zona per i servizi delle aree produttive (Art. 15 N.T.A.)

Si rilascia in carta resa legale con le normative e i grafici allegati composti di 10 facciate, per gli usi consentiti dalla Legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Modugno, lì 10/05/2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Istr. Tecnico Geom. Francesco MUMARDI)

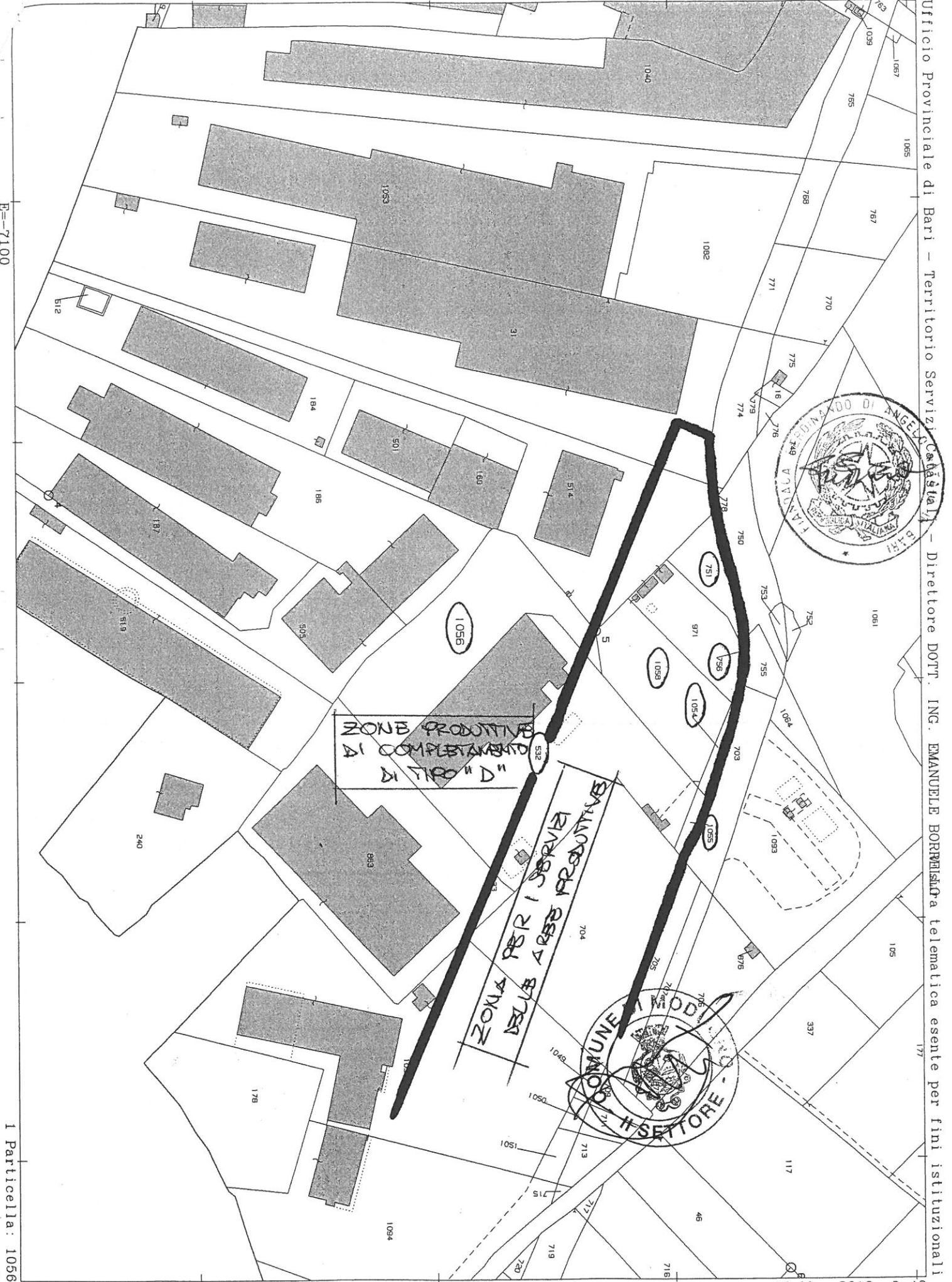
IL DIRIGENTE DEL SETTORE e RESPONSABILE SUE

(Dott.ssa Christiana ANGLANA)

*NB.:

- I Vincoli urbanistici individuati dal P.R.G. sono decaduti nel gennaio 2001 per decorso termine quinquennale e pertanto inefficaci.
- La individuazione grafica della superficie fondiaria oggetto di identificazione è stata fatta nei limiti dell'approssimazione propria degli elaborati cartografici disponibili.
- Il presente certificato viene rilasciato fatti salvi eventuali vincoli idrogeologici di competenza dell' Adb (Autorità Bacino Puglia).





art. 9. Zone produttive di completamento di tipo D

Sono le zone che comprendono le aree destinate alle attività produttive (piccole e medie industrie, aziende artigiane, depositi, attività commerciali di vendita e distribuzione, rappresentanze) con esclusione di attività inquinanti.

* integrazione e specificazione del testo in funzione delle recenti definizioni giuridiche e normative di attività produttive

Valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- lotto minimo: 3.000 mq, salvo dimensione inferiore per lotti interclusi;
- rapporto di copertura: max 50%;
- altezza massima: 8,0 m salvo casi di tipologie particolari e attrezzature speciali derivanti dalla tipologia dell'insediamento;
- distanza dai confini: 5,0 m o in aderenza nel caso di edifici esistenti sul confine;
- distanze fra i fabbricati: 10,0 m;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso

* adeguamenti del testo normativo imposti da motivi di maggiore chiarezza e dalla vigenza del DPR 495/1992 in materia di distanza dei fabbricati dalle strade, nonché dalla manifesta incongruenza della citazione del DM 1404/68, peraltro abrogato.

In ogni lotto è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di custodia.

Per le zone produttive lungo la SS 96 per Palo del Colle, in sede di concessione edilizia è obbligatoria la cessione gratuita al Comune di un'area da destinare a standards localizzata nel medesimo lotto di proprietà dell'istante e posizionata in maniera da essere accessibile alla viabilità pubblica, se possibile da accorparsi ad aree con identica destinazione d'uso, pari al 10% della superficie del lotto, salvo che per i casi in cui è previsto il comparto di cui all'art. 9 del titolo I.

In caso di ampliamento di manufatti esistenti, ovvero di lotti interclusi di superficie inferiore al minimo di 3.000 mq, tale cessione può essere monetizzata rapportandola ad una superficie pari al 20% della superficie richiesta.

* integrazione del testo per maggiore chiarezza e adeguamento della norma alle peculiarità dello stato di fatto

Per le industrie esistenti di grande dimensione valgono in caso di ampliamento le seguenti norme:

- rapporto di copertura dopo l'ampliamento: 30% del lotto;
- altezza massima: 30,00 m, salvo particolari attrezzature e impianti;
- distanze dai confini: 15,00 m, salvo allineamenti preesistenti;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso

* adeguamenti del testo normativo imposti da motivi di maggiore chiarezza e dalla vigenza del DPR 495/1992 in materia di distanza dei fabbricati dalle strade, nonché dalla manifesta incongruenza della citazione del DM 1404/68, peraltro abrogato.

Per quanto attiene all'impianto esistente della Cementeria, ubicato in stretta correlazione con l'abitato e con le previsioni residenziali di P.R.G.C., il mantenimento dell'impianto industriale è subordinato alla verifica della compatibilità con la tutela dell'ambiente, della



salute e con l'inquinamento. Le eventuali operazioni di riconversione dell'impianto produttivo sono subordinate a strumento urbanistico preventivo di 2° livello (P. L.) esteso all'intera area, con ricorso alle disposizioni di cui al 1° e 2° comma dell'art. 9 delle N.T.A. e reperimento degli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444.



Per le aree ubicate lungo la SS 96 si prescrive per l'edificazione (ampliamento, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione) l'arretramento di m 20 (venti) dal ciglio della strada statale stessa, per renderne possibile l'integrazione con le complanari.

Analogo arretramento si prescrive nell'ambito della zona produttiva ubicata lungo la S. S. 98 per l'edificazione prospiciente la stessa S. S. 98 per renderne possibile l'integrazione con le complanari.

* integrazione del testo per maggiore chiarezza e adeguamento allo stato di fatto

Viene fissato l'Iff pari a 2,5 mc/mq limitatamente alle zone produttive lungo la S. S. 96.

Art. 10 Zona produttiva agglomerato del Consorzio A.S.I.

Sono le zone che ricadono nel perimetro dell'Agglomerato Bari- Modugno del Piano di Sviluppo Industriale del Consorzio A.S.I.

Tali aree sono soggette alle normative del suddetto piano.

Art. 11 Zone per attrezzature collettive.

Sono le aree destinate ad attrezzature di uso collettivo quali centri di servizio (uffici di rappresentanza, bancari, postali, agenzie di viaggio e di trasporti, spedizionieri, servizi tecnologici alle imprese, centri di formazione professionale) attività commerciali (mercati e ipermercati, centri commerciali, ristorazione, pubblici esercizi) attrezzature ricettive, presidi sanitari al servizio della zona produttiva lungo la S. S. 98 per Bitonto e delle zone residenziali limitrofe.

Tali aree sono soggette a piano di lottizzazione.

* integrazione del testo per maggiore chiarezza, specificazione puntuale delle attività ammesse in accordo con le interpretazioni giurisprudenziali e normativa delle attrezzature collettive e adeguamento allo stato di fatto

Nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale: 2,0 mc/mq;
- altezza max: 22 m;
- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di 5,0 m;
- distanza fra edifici: semisomma delle altezze con un minimo di m 10,0;
- aree a verde e parcheggi: come da art. 5 1° comma punto 2 del D. M. 1444/68;
- è ammessa la residenza di servizio nella misura max di un alloggio per ogni complesso.

Art. 12 Zone a verde privato

Sono le zone che comprendono aree con alberature di pregio particolare, annesse a edifici privati.



• adeguamenti del testo normativo imposti da motivi di maggiore chiarezza e dalla vigenza del DPR 495/1992 in materia di distanza dei fabbricati dalle strade, nonché dalla manifesta incongruenza della citazione del DM 1404/68, peraltro abrogato.

Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa **nell'ambito del Piano dei Servizi** le scelte dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso, **previo confronto concorrenziale**, l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione delle opere; in tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione **concordata** alla scadenza, da parte del **Comune**.

* integrazioni rese necessarie per maggiore chiarezza del testo e per la rispondenza delle procedure sia alla stessa normativa di P.R.G.C. sia alle leggi in materia di opere di interesse pubblico e di assegnazione di aree sottoposte a regime pubblicistico.

Art. 16 Zone per i servizi di quartiere.

Sono le zone che comprendono le aree di cui al D.M. 1444/68 su cui è ammessa la realizzazione di impianti e costruzioni secondo la legislazione vigente.

Gli interventi in queste aree sono di natura pubblica e riguardano:

- l'edilizia scolastica;
- le attrezzature di interesse comune;
- il verde attrezzato per il gioco e lo sport;
- le aree a parcheggio,

il tutto secondo quanto previsto all'art. 3 del citato D.M. e dall'art. 3 delle presenti Norme.



Il Programma Pluriennale di Attuazione fissa **nell'ambito del Piano dei Servizi** le scelte dell'Amministrazione in rapporto alle esigenze dei servizi e dei fabbisogni da soddisfare; sulla base di queste scelte è ammesso, **previo confronto concorrenziale pubblico**, l'intervento dei privati ai quali è rilasciata una concessione con convenzione per la realizzazione e la gestione delle opere; in tale convenzione si stabilisce la durata e le modalità d'uso, con eventuale acquisizione **concordata** alla scadenza, da parte del **Comune**.

* integrazioni rese necessarie per maggiore chiarezza del testo e per la rispondenza delle procedure sia alla stessa normativa di P.R.G.C. sia alle leggi in materia di opere di interesse pubblico e di assegnazione di aree sottoposte a regime pubblicistico.

Nelle aree destinate alle attrezzature scolastiche e di interesse comune, nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2.0 mc/mq;
- rapporto di copertura: 40%;
- altezza massima: 20 m salvo che per le attrezzature particolari (chiese, campanili, torri, ecc.);
- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di m 5.0;
- distanze tra i fabbricati: **secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.**;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo **allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso**
- parcheggi: secondo le norme di cui all'art. 6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;



Nelle aree destinate alle attrezzature di interesse comune, nella edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:



- indice di fabbricabilità fondiaria: 2.0 mc/mq;
- rapporto di copertura: 40%;
- altezza massima: 20 m salvo che per le attrezzature particolari;
- distanza dai confini: H/2 e comunque non meno di m 5,0;
- distanza tra i fabbricati: secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;
- distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso
- parcheggi: secondo le norme di cui art. 6 del titolo I con un minimo del 20% dell'area;
- verde: minimo il 20% dell'area totale.

Nelle aree destinate a parchi devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,25 mc/mq;
 - rapporto di copertura: max 2%;
 - altezza massima: 8.0 m salvo che per le attrezzature particolari;
 - distanza dai confini: m 5,0;
 - distanza tra i fabbricati: secondo D.M. 1444/1968 e successive m.i.;
 - distanza dal ciglio stradale: secondo il DPR 495/92, salvo allineamenti prevalenti o prescritti dal P.R.G.C. o dalla strumentazione urbanistica in attuazione dello stesso
 - parcheggi: secondo le norme art. 6 del titolo I con un minimo del 30% dell'area totale.
- * adeguamenti del testo normativo imposti da motivi di maggiore chiarezza e dalla vigenza del DPR 495/1992 in materia di distanza dei fabbricati dalle strade, dal contrasto con il D.M. 1444/68, nonché dalla manifesta incongruenza della citazione del DM 1404/68, peraltro abrogato.

Art. 18 Zone destinate alla viabilità

Sono le aree destinate al traffico pedonale, veicolare e misto e comprendono:

- strade, nodi stradali e piazze;
- parcheggi;
- aree di rispetto stradale.

Nelle aree di cui al punto a) è vietata qualsiasi costruzione.

Nelle aree di cui al punto b), da individuare fra quelle destinate ai servizi per la residenza di cui al D.M. 1444/68, è consentita la realizzazione di parcheggi, a raso o più livelli interrati. Le aree di rispetto stradale sono definite dal successivo art. 21.

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri elementi della viabilità, risultano dalle tavole di piano.

Le strade si suddividono in quattro categorie:

- strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m 30,00;



- b. strade di nuova costruzione a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m 15,00;
- c. strade di nuova costruzione a semplice o a doppio senso di percorrenza aventi sezione media trasversale di m 10,50;
- d. strade esistenti, le quali, ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di m 10,50 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G.C. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di m 3,50 per ciascuna corsia e di m 0,75 per ciascun marciapiede.

Art. 19 Zona con vincolo ambientale

Sono le zone sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della legislazione vigente.

In tali zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle costruzioni esistenti, previo nulla osta delle autorità proposte per legge alla osservanza del vincolo, e qualsiasi trasformazione e/o intervento sul territorio agricolo è soggetto alle medesime procedure.

In tali zone è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione.

Art. 20 Zona ferroviaria

Sono le zone che comprendono le aree destinate al mantenimento e/o al potenziamento degli impianti, delle attrezzature e dei servizi ferroviari.

Tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle norme e dai regolamenti di settore.

Art. 21 Zone di rispetto.

Sono le aree in cui per la presenza di particolari attrezzature si deve osservare una distanza minima nella edificazione, secondo le norme particolari di seguito riportate, nel rispetto comunque delle prescrizioni di legge.

21.1 Zone di rispetto stradale

Sono le fasce poste a protezione della viabilità secondo le disposizioni del DPR 495/92; in tali aree l'edificazione, laddove è ammessa e comunque secondo le destinazioni d'uso previste dal presente P.R.G.C., deve rispettare le prescrizioni dello stesso Decreto.

In tali aree l'Amministrazione può consentire in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse l'installazione di chioschi, edicole e impianti per la distribuzione dei carburanti, installazioni tecnologiche, segnaletica e cartellonistica stradale.

A tale scopo, l'Amministrazione comunale emanerà apposita normativa, cui sarà soggetta l'autorizzazione da rilasciarsi.

Per le aree all'interno degli svincoli e/o in prossimità di aree di svincolo evidenziate nella cartografia di piano (stralciate in sede di approvazione regionale) è ammessa un Iff = 0,03



REGIONE PUGLIA

ASSESSORATO ASSETTO DEL TERRITORIO - URBANISTICA - E.R.P.

- Settore Urbanistico -

Ufficio Strumenti Urbanistici

COMUNE DI MODUGNO

Ufficio Tecnico

528

Prot. 548/1

All. n. 1

Prov. n. 528

Data 30 GEN 1996

23 GEN. 1996

COMUNE DI MODUGNO	
003033	29 GEN 96
CAT	CL FASC

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI

MODUGNO

Mace

OGGETTO: MODUGNO (BA) - Trasmissione delibera di Giunta Regionale n.5105 del 21/11/95.

Si trasmette copia della delibera di Giunta Regionale n.5105 del 21/11/95 (resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n.4652 dell'11/12/95) con la quale si approva definitivamente il P.R.G. del Comune di Modugno.

Si fa riserva di trasmettere gli atti tecnici vistati, successivamente all'invio di tre copie degli atti in questione conformi a quelli allegati alle delibere di adozione del P.R.G. (1986) e controdeduzioni (1995).

GF/MBL27BA

IL COORDINATORE
(Ing. Mario Parisi)



uff. tecnico
Segretario
[Signature]

località Balsignano e 35 (a ricosso della tangenziale).

- In relazione a quanto sopra, si annullano le carte della C.S.:
- la tabella "comparti di tipo C" delle N.T.A.
 - le tabelle n. 14 e n. 15 della relazione e delle N.T.A che vengono sostituite dalle tabelle e dalle schede contenute nell' "Allegato C alla Relazione sulle prescrizioni regionali."

Alla luce degli approfondimenti e verifiche operati a livello comunale si condividono le controdeduzioni proposte.

Punto 3.2.9

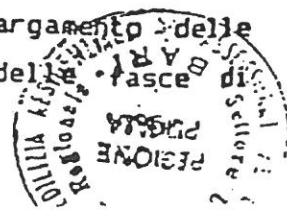
Si prende atto delle prescrizioni ed in particolare si precisa che:



- a) per l'ambito produttivo di tipo D lungo la S.S.96 per Palo del Colle sulla base della ricognizione dello stato attuale, relativamente alle aree delimitate dalla S.S.96, dal vincolo cimiteriale a est, dalla zona agricola a sud e dal comparto B.4 a ovest (aree indicate con la lettera P nelle tav. 4.3 e 4.5) si introduce l'obbligo dello strumento urbanistico preventivo; per le aree residuali poste a nord della S.S.96, poste fra i comparti B1, B2, B3 si confermano le norme di cui all'art.9 Titolo II dell'N.T.A., in quanto sono da considerarsi tessuti edificati ex L.R. 6/1985.
- b) per quanto attiene alla zona omogenea di completamento di tipo D (ambito produttivo) lungo la S.S.98 per Bitonto sulla base della ricognizione dello stato attuale si ritiene che le aree si configurino come un piano particolareggiato di fatto secondo la definizione di "tessuti edificati" di cui alla l.r. 6/85, già dotate di infrastrutture, consentendosi l'intervento diretto.
- c) per quanto attiene alla prescrizione di inedificabilità nella fascia di mt.200 lungo la Lama che attraversa la S.S.98 nell'ambito delle aree di cui alla c.d. variante 1979, i progettisti ritengono la prescrizione inapplicabile, in relazione allo stato complessivo delle aree interessate, intese come tessuti edificati nonché al regime giuridico introdottosi in sostanza con la vigenza delle previsioni della variante del 1979 con connesse norme di attuazione.

Si evidenzia inoltre la inesistenza del vincolo paesaggistico e ciò con riferimento ai contenuti dell'art. 1 - 2° comma della L.S. 431/85.

Si accetta la prescrizione relativa all'allargamento delle complanari lungo la S.S.98, da effettuarsi nell'ambito delle fasce di





rispetto stradale che si fissano in mt. 30.

d) Si accoglie integralmente la prescrizione relativa alle aree de-
"attrezzature di uso collettivo" riconfermando le norme previste della
Variante approvata nel 1979 con altezza massima fissata in mt. 22 e si
evidenzia la necessità che in sede di approvazione venga armonizzato il
regime previsto per le aree in questione con la tipologia degli strumenti
attuativi.

In relazione a quanto sopra si ritiene di poter concordare in
toto con le controdeduzioni Comunali, di cui ai punti a), b) e c) per le
motivazioni addotte, precisando che per il punto c) la fascia di rispetto
dalla S.S. 98 fissata in mt. 30 fa salvo quanto previsto in merito nel nuovo
codice della strada.

In ordine al punto d) si ritiene di non dover entrare nel
merito della richiesta c.d. di "armonizzazione" della norma, attesa la
vigenza delle norme di cui alla variante del 1979 per gli insediamenti
produttivi lungo la S.S. 98.



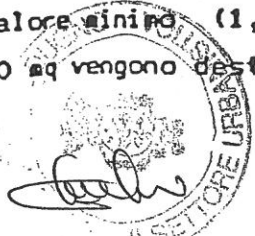
Punto 3.3.1 Comparti di tipo A

Si prende atto della prescrizione e si annulla la tab. 11 della Relazione e
delle N.T.A. che viene sostituita dall'allegato D della Relazione sulle
prescrizioni regionali, parte integrante della delibera di controdeduzioni.

Dall'esame di detti allegati si evince che al fine di operare
la richiesta perequazione nei cosiddetti comparti di tipo A in ordine al
reperimento delle zone omogenee di tipo F ex art. 4 si destina a tale scopo
il 45% della superficie totale del comparto comprensivo della viabilità;
viene altresì predisposta la c.d. scheda per i comparti di tipo A con il
calcolo tipo per le aree per servizi urbani ed extraurbani, di volumi e
aree a standards ex art. 3 D.M. 1444/68 cui riferirsi in sede di strumento
attuativo.

Nel contempo si precisa che nell'ambito delle aree destinate
all'espansione residenziale saranno comunque reperite le aree necessarie a
soddisfare gli standards di quartiere 18 mq/abit. (riferiti agli abitanti
da insediare nel comparto) ex art. 3 del D.M. 1444/68 nonché le aree ex
art. 5 D.M. 2/4/68 n. 1444 correlate alle attività terziarie ivi previste.

Le aree di tipo F complessivamente reperite ed in esubero
rispetto al valore minimo (1,5 + 1,00 mq/ab). fissato dal D.M. 1444/68 e
pari a 292.000 mq vengono destinate alle attività di cui all'art. 17 Titolo



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



«Nella presente zona il rilascio delle concessioni edilizie e subor-
dinate alla predisposizione, da parte dell'Amministrazione comunale,
di una serie di convenzioni che disciplinano i rapporti tra il consen-
siente e l'Amministrazione Comunale, ai sensi e nel modo fin
ora stabilito dalla legislazione statale e regionale vigente in materia (ivi
compreso il D.L. n. 65/1979 e n. 95/1930, con particolare riferi-
mento alle norme inerenti l'attività della concessione ed i rapporti
tra le stesse ed i P.R.U.).»

Le norme di concessione in parola deve inoltre, con riferimento
alle aree per corrici o per attrezzature collettive (di cui al numero
civili punti 6 e 7 ed alla tavola n. 6 della variante), prevedere - in ma-
niera proporzionale nei singoli lotti - la concessione gratuita della uti-
le (o la relativa neutralizzazione); sarà inoltre prevista - sempre in
maniera proporzionale - nei singoli lotti - la concessione di parte
dei richiedenti la concessione edilizia di metri cubi da assicurare
che la urbanizzazione primaria siano a totale carico degli stessi con-
cessionari e le urbanizzazioni secondarie siano in quota ridotta
(almeno il 30% del costo). Il carico sempre dei concessionari, in parola



NUOVA PRESENTES ZONA



Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di
Bari addì 20 giugno 2013 al n. 16561 serie 1T.

La presente copia, che consta di ventiquattro fogli, è con-
forme all'originale, e si rilascia da me notaio Ferdinando
Fiandaca per uso consentito.

Bari, venti giugno duemilatredici

Ferdinando Fiandaca

