

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 novembre 2018, n. 1994

**Comune di Bari. Proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., per la revisione del LOTTO A del P. di L. 196/1996 relativo alla Maglia n.46 del vigente P.R.G. Soggetti proponenti: Società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l..**

L'Assessore Regionale alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio e Politiche Abitative, prof. Alfonso PISICCHIO, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Ufficio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue.

Come risulta dalla documentazione agli atti d'ufficio, con istanza acquisita al prot. n.204480 del 08.09.2016 il Sindaco di Bari chiedeva al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione della proposta di Accordo di Programma (AdiP), finalizzata alla revisione del solo Lotto A del Piano di Lottizzazione della Maglia n.46 rubricato al n.196/1996, organizzato su n.2 lotti (A e B), approvato definitivamente con DGC n.540 del 10.07.2012 e convenzionato in data 16.12.2013, presentata nella sua formulazione definitiva al prot. n.316435 del 29.12.2015 e n.66345 del 18.03.2016, al Comune di Bari, dalle Società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l..

Con la stessa nota sindacale si precisava quanto segue (testualmente):

*“Premesso che:*

- *con deliberazione di Consiglio comunale n. 81 del 21.09.2010 è stato adottato, ai sensi della Lr. n.56/1950. il «Piano di Lottizzazione n.196/96, concernente i suoli siti in Bari, compresi tra la via Amendola, Strada di PRG (c.d. III Mediana Bis), Verde di quartiere ed Aree per Attrezzature Universitarie», tipizzati dal vigente P.R.G. - approvato con D.P.G.R. n.1475 del 08.07.1976 - ad “Attività Terziarie”, disciplinate dall'art. 39 delle NTA;*
- *di seguito il Piano di Lottizzazione ha acquisito:*
  - *parere preliminare della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le opere di urbanizzazione secondaria della sistemazione delle aree a standard della residenza, relative al restauro del verde storico (nota prot. n.2569 del 10.04.2008);*
  - *parere di conformità al PAI rilasciato dall'Autorità di Bacino della Puglia (nota prot. n.4529 del 09.05.2008)*
  - *parere favorevole ex art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. dell'Ufficio regionale dell'ex Genio Civile (nota prot. n.11226/2010);*
  - *provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS con determinazione dirigenziale dell'Ufficio regionale VAS n.20 del 16.01.2009;*
  - *parere favorevole condizionato del CUR n.25/2011 dei 09.09.2011;*
  - *parere paesaggistico favorevole, giusta D.G.R n. 2580 del 22.11.2011, ai sensi del punto 5.03 dell'art.1.03 delle NTA del P.U.T.T./p, “fermo restando per gli interventi esecutivi delle opere previste di dotarsi di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 prima del rilascio del permesso a costruire”;*
  - *con deliberazione di Giunta comunale n. 540 dei 26.09.2012, il PdL è stato approvato in via definitiva, dando atto, in attuazione della D.G.C. n.142 del 10.07.2012 (Procedimento per l'esecuzione della seguente opera pubblica: allargamento e sistemazione di via Amendola nel tratto compreso tra via Conte Giusso e via Omodeo. Accordo per cessione aree in favore del Comune di Bari con le Società INED s.r.l. e EFFETRE s.r.l.) della cessione da parte dei proponenti - in sede di convenzionamento - delle aree interessate dal progetto preliminare di allargamento di via Amendola approvato con D.C.C. n.20 del 28.03.2011, con l'espressa rinuncia all'indennità di esproprio a fronte del riconoscimento dei diritti edificatori della superficie ceduta in corrispondenza della rotatoria di progetto;*
- *il PdiL approvato si articola in due Lotti, A e B, organizzati su n. 5 Unità Progettuali organizzate su una superficie totale di Maglia di 48.812,00 mq, per una Volumetria complessiva di 215.218,03 mc, inferiore a quella massima ammissibile, secondo l'IFT di 5 mc/mq, di 244.060 mc, di cui:*
  - *97.423,53 mc di Volume Residenziale (45,27% del totale in coerenza all'art. 39 delle NTA del PRG);*
  - *117.794,50 mc di Volume Terziario (restante 54,73%);*
- *in data 16.12.2013 il Piano è stato convenzionato;*
- *con nota acquisita al prot. n.316435 in data 29.12.2015, e con successiva integrazione del 18.03.2016 prot. n.66345, le Società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l. hanno presentato una proposta di Accordo di Programma (AdiP) relativa alla revisione del solo Lotto A;*
- *sulla base degli elaborati scritto-grafici forniti e dell'istruttoria tecnica condotta dal Settore Pianificazione del Territorio — PRG, il Coordinamento Tecnico Interno della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata si è espresso favorevolmente sulla proposta di Accordo di Programma nella seduta del 05.04.2016.*

**Considerato** che la proposta di AdIP, in variante al PdiL approvato, è finalizzata alla **riduzione delle volumetrie** per oltre 40.000 mc, al miglioramento **dell'impatto architettonico e urbano di via Amendola e al miglioramento del sistema locale di traffico e di sosta**, attraverso l'allineamento delle richieste di mercato con l'offerta, e **in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico vigente** richiede la possibilità:

- 1.** di convertire gran parte **della volumetria terziaria in residenziale rispetto al limite massimo del 50% previsto dall'art. 39 delle NTA del PRG;**
- 2.** di reperire parte delle maggiori **"Aree a standard della residenza" occorrenti al di fuori del Lotto A, in un'area limitrofa, attualmente tipizzata a "Verde di Quartiere";**
- 3.** di realizzare tale variazione al PdiL secondo l'art.34 del D.Lgs. n. 267/2000 offrendo come beneficio per la P.A. **la realizzazione di un parcheggio, in angolo tra via N. Tridente e via P. Sette, la sistemazione stradale della citata via P. Sette, in vista della riduzione di posti auto prevista per l'allargamento di via Amendola. Le opere previste hanno un importo complessivo di € 863.000,00.**

Inoltre, con nota prot. n. 173650 del 22.07.2016, i Soggetti proponenti, ad integrazione dell'impegno a realizzare l'opera pubblica sopra citata, hanno comunicato il proprio ulteriore impegno a cedere a titolo gratuito ai Comune di Bari per le finalità pubbliche ritenute opportune, un locale di superficie lorda, al piano terra dell'Unità Progettuale n. 2, funzionalmente connesso al parco di Villa Bonomo ed ai parcheggi di pertinenza, di superficie lorda chiusa di 116,50 mq, avente un valore commerciale stimato in € 268.000,00, rifinito in ogni parte e completo di impianti. All'uopo i proponenti hanno allegato planimetria che individua l'immobile e l'integrazione allo Schema di Convenzione sottoscritto. Questa ulteriore cessione costituisce un incremento del beneficio per la P.A.

In considerazione di quanto detto, e sulla base dell'istruttoria condotta dal Settore Pianificazione del Territorio — PRG, si ritiene che la proposta sia accoglibile ed attuabile attraverso il **modulo procedimentale di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.**, in quanto, rispetto al PdiL approvato:

**dal punto di vista urbanistico l'AdiP:**

- prevede un bilancio volumetrico in minus per oltre 40.000 mc, con la deroga alle percentuali di terziario/residenziale rispetto all'art. 39 delle NTA del PRG.;
- prevede un IFT pari a 3,96 mc/mq, a fronte dei 5 mc/mq delle "Zone per attività terziarie", e risulta coerente con gli indirizzi strategici dell'A.C., circa la riduzione del consumo di suolo e la razionalizzazione/diminuzione delle volumetrie realizzabili, giusta D.G.C. n.565 del 06.08.2015 "Indirizzi per il Piano Urbanistico Generale" (PUG);
- seppur con riferimento ad immobili non edificati alla data di entrata in vigore della l.r. n.16/2014, risulta coerente con gli indirizzi dell'A.C., che ha autorizzato, in applicazione dell'art. 2 della citata l.r. n. 16/2014, il mutamento di destinazione d'uso per le "Zone per attività terziaria" e le "Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario direzionale di tipo B9", giusta deliberazione di C.C. n. 31 del 18.06.2015;

**dal punto di vista dell'impatto urbano e paesaggistico l'AdiP:**

- prevede un miglioramento morfologico dell'intervento attraverso le riduzioni volumetriche quantitative e qualitative e l'ampliamento delle aree di sedime del parco di Villa Bonomo;
- opera nell'ottica della maggiore valorizzazione della testimonianza della stratificazione insediativa di Villa Bonomo, in termini di percettibilità, possibilità di fruizione pubblica ed accessibilità.

**dal punto di vista del beneficio pubblico l'AdiP prevede:**

- la realizzazione di un'opera pubblica a totale carico dei proponenti, per complessivi € 863.000,00, finalizzata al miglioramento delle condizioni di mobilità e traffico, in vista dell'allargamento di via Amendola, attraverso l'implementazione di n. 240 nuovi posti auto, oltre a sistemazioni stradali di aree di proprietà comunale;
- l'ulteriore ampliamento per oltre 3.000 mq del Parco pubblico di Villa Bonomo, con un incremento pari al 15% delle aree di sedime del parco medesimo;
- la cessione a titolo gratuito al Comune di Bari di un locale a realizzarsi posto a piano terra nell'ambito della Unità Progettuale n.2, con superficie lorda chiusa di 116,50 mq rifinito in ogni sua parte, completo di impianto idrico fognante ed elettrico nel rispetto della normativa vigente del valore commerciale di € 268.000,00 che il Comune potrà utilizzare per finalità pubbliche.

Il rapporto Beneficio pubblico/Beneficio privato delle opere sub a) e b) è circa il 64,76%, che integrato con la ulteriore cessione a titolo gratuito di un locale funzionalmente connesso al parco di Villa Bonomo ed ai parcheggi di pertinenza, per un valore commerciale stimato in €268.000,00 (sub c) si incrementa all'85,00%.

Ciò premesso e visti:

- l'art.34 del d.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

- l'art.14 della L.n.241/1990 e sm.i.;
- la L.r. n.44/2012 e s.m.i.;
- il R.R. n.18/2013 e s.m.i.;

si chiede ai sensi dell'art.34 del d.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. la sottoscrizione di apposito accordo di programma relativo all'iniziativa.

In particolare, ai sensi del comma 3°, si richiede la convocazione di conferenza tra i rappresentanti delle amministrazioni individuate nell'elenco allegato alla presente, da tenersi presso l'Assessorato regionale alla Pianificazione territoriale, alla via G. Gentile, 52 (Bari), nella data che il citato Assessorato avrà cura di fornire alla Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata, che assume l'onere di successiva comunicazione agli enti/amministrazioni individuate. In ossequio al principio di economicità e semplificazione dell'azione amministrativa, anche al fine di evitare duplicazioni nelle valutazioni, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata provvederà a richiedere, per il Comune di Bari in qualità di Autorità Procedente, di integrare il procedimento di AdP con le valutazioni ambientali, ai sensi dell'art.17 co.4 lett. c) della Lr. n.44/2012 e s.m.i. ed attivare la consultazione di cui alla procedura di VAS -Valutazione Ambientale Strategica.

In particolare si evidenzia che:

- il PdIL, di cui la presente proposta costituisce modifica, è stato escluso dalla procedura di VAS con determinazione dirigenziale dell'Ufficio regionale VAS n.20 del 16.01.2009;
- la proposta di AdP risulta inquadrabile, ai sensi dell'art. 6 punto 1, lett. b) del R.R. n. 18/2013 e s.m.i., come "strumento attuativo che interessa aree oggetto di modifiche ai piani urbanistici generali, già sottoposte a VAS o a verifica" da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS semplificata con il ricorso al modulo procedimentale previsto al comma 2 all'art. 6;
- il PdIL, di cui la presente proposta costituisce modifica, ha acquisito parere paesaggistico favorevole, giusta D.G.R. n. 2580 del 22.11.2011, ai sensi del punto 5.03 dell'art.1.03 delle IUTA del previgente P.U.T.T./p.;
- per la proposta di AdiP si richiede parere di compatibilità paesaggistica, ex art. 96 delle NTA del vigente PPTR, da rendersi nell'ambito della procedura di VAS. (...)."

Nell'istanza sindacale innanzi integralmente riportata, veniva allegato l'elenco dei Soggetti, Enti/Istituzioni da convocare in sede di Conferenza di Servizi, anche in qualità di Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) per la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Con nota prot. n.72489 del 24.03.2017 la Ripartizione Urbanistica comunale chiedeva alla Regione Puglia di attivare un esame preliminare dell'iniziativa ai fini della convocazione della Conferenza di Servizi e contestuale attivazione della procedura di VAS relativa al caso di specie (verifica di assoggettabilità a VAS semplificata).

Con nota prot. n.98747 del 21.04.2017 la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali - in qualità di Autorità Competente per la VAS - provvedeva ad integrare l'elenco dei SCMA ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, dando avvio del procedimento.

Con provvedimento dirigenziale n.95 del 11.07.2017 la Sezione Regionale Autorizzazioni Ambientali determinava "di escludere l'Accordo di Programma per la revisione del Lotto A del PdL n.196/1995 relativo alla maglia 46 del vigente PRG nel comune di Bari" dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii." secondo le condizioni, raccomandazioni e buone pratiche indicate nel provvedimento medesimo, che è stato notificato dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunale ai proponenti con nota prot.203485 del 23.08.2017.

In data 14.07.2017 si teneva il tavolo tecnico istruttorio presso gli uffici della Regione Puglia, di cui si riporta la sintesi del verbale agli atti:

" (...) Il Direttore di Dipartimento ing. Barbara Valenzano, aprendo i lavori, evidenzia che l'odierna riunione è stata convocata per valutare preliminarmente, sulla scorta della documentazione in atti - trasmessa dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con nota n. 122792 del 22.05.2017, la possibilità di attivare la procedura ex art. 34 del D.Ivo n. 267/2000 finalizzata alla realizzazione della proposta di cui trattasi (...) le società proponenti vengono invitati ad illustrare la proposta

progettuale. L'ing. Pompeo Colacicco del Comune di Bari introduce l'argomento (...). I rappresentanti del Comune di Bari sottolineano che la proposta di AdIP prevede, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente per le aree oggetto di edificazione, una diminuzione della volumetria complessiva originariamente prevista da una precedente soluzione progettuale di Piano di lottizzazione regolarmente approvato con delibera di G.C. n.540 del 26/09/2012 e convenzionato in data 16/12/2013; in particolare la nuova soluzione proposta per cui viene richiesto l'AdIP prevede, rispetto alla soluzione originaria precedentemente assentita, una riduzione della volumetria dedicata al terziario in favore di quella destinata al residenziale. Al fine di meglio descrivere quanto in precedenza evidenziato dall'ing. Colacicco qui di seguito si riportano, testualmente, i dati numerici ripresi dalla Relazione Istruttoria redatta dal Comune di Bari a supporto della documentazione consegnata alla Regione Puglia per l'indizione della Conferenza di Servizio. Il Piano di lottizzazione - organizzato su Lotto A e Lotto B - regolarmente assentito presenta la superficie totale di maglia pari a **48.812,00 mq** di cui:

- **26.635 mq facenti capo ad INED SRL/Effetre srl e Ditta Borrelli;**
- **10.606 mq facenti capo a Villa Magda srl;**
- **11.571 mq facenti capo a Ditta Chirico.**

Su di essa il Pdil sviluppa una Volumetria compressiva pari a **215.218,03 mc**, inferiori a quella massima ammissibile, secondo l'ift di mc/mq, pari a **244.060 mc (48.812,00 mq x 5 mc/mq)** di cui:

- **97.423,53 mc di volume residenziale (pari al 45,27 % ed inferiore alla soglia del 50% stabilita come valore massimo dall'art.39 delle NTA);**
- **117. 794,50 mc di volume terziario (pari al restante 54,73%). Il carico urbanistico residenziale è pari a 974 nuovi abitanti.**

La nuova soluzione progettuale proposta ed oggetto di richiesta di A.di P. relativo al solo Lotto A prevede una riduzione della volumetria precedentemente assentita dal PdL: la nuova minore Volumetria del LOTTO A, preesistenze comprese, è pari a **152.429,05 (<192.530 mc del PdL approvato)** suddivisa in:

**VOLUME RESIDENZIALE LOTTO A: 142.366,00 mc**

**VOLUME TERZIARIO LOTTO A: 10.063,05 mc**

Rispetto agli abitanti insediabili del Pdil approvato (pari a **974 abitanti insediabili**) la proposta di AdP prevede l'**ulteriore carico insediativo residenziale di 471 abitanti per un totale di 1.445.**

In proposito, il Direttore Ing. Barbara Valenzano evidenzia che la soluzione progettuale, oggetto di proposta di AdIP, comporta di fatto una variante allo strumento urbanistico generale vigente, pertanto è **necessario integrare gli atti trasmessi con un'analisi socio/economica che verifichi nel dettaglio - ed in base all'esigenza effettivamente espressa dal contesto territoriale di riferimento il fabbisogno abitativo necessario e quello, invece, da destinare a terziario-direzionale. Ovvero dovrà essere oggettivamente dimostrata, per l'ambito territoriale oggetto d'intervento, la carenza di volumetria abitativa unitamente al surplus di volumetria dedicata al terziario-direzionale** unitamente agli effetti, anche di natura ambientale, che la predetta variante comporta; quanto sopra, quale necessaria motivazione a supporto nonché a giustificazione dell'interesse pubblico che la predetta variante urbanistica deve necessariamente sottendere. (...) Il geom. Nicola Loschiavo rileva che la **proposta in esame di fatto si sostanzia in una modifica delle previsioni di P.R.G. per la maglia interessata la cui originaria destinazione "terziario-direzionale" viene mutata in "residenziale"** (con minima volumetria che mantiene l'originaria destinazione) con evidenti effetti di variante alla zonizzazione urbanistica così come definita dal P.R.G. vigente. Detta variante, dovrà essere opportunamente valutata da parte dell'Amministrazione Comunale in rapporto/relazione ad altre eventuali richieste analoghe che potrebbero presentare privati proprietari in altri ambiti territoriali di aree aventi la stessa zonizzazione (terziario- direzionale) nel PRG vigente; in altri termini il Comune di Bari dovrà verificare le ricadute in termini di fabbisogni e carichi insediativi a livello generale che si verificheranno eventualmente a livello di P.R.G.. Inoltre, sottolinea la necessità che la VAS sia conclusa prima di sottoporre l'AdIP alla firma del Presidente della Regione Puglia al fine di evitare che si sottoscriva un atto necessitante di ulteriori adeguamenti derivante dalla conclusione del procedimento VAS.

I rappresentanti dell'impresa tengono a sottolineare che l'AdP proposto riduce sensibilmente i dati volumetrici previsti sulle aree oggetto dell'intervento rispetto a quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero:

- |                              |                   |                                   |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| - <b>VOLUME RESIDENZIALE</b> | <b>142.366 mc</b> | <b>73% del volume del Pdil;</b>   |
| - <b>VOLUME TERZIARIO</b>    | <b>10.063,05</b>  | <b>5,23% del volume del Pdil;</b> |
| - <b>VOLUME RINUNCIARIO</b>  | <b>40.100,95</b>  | <b>20% del volume del Pdil.</b>   |

I rappresentanti del Comune di Bari evidenziano che con la richiesta di sottoscrizione dell'accordo è stata formulata anche richiesta di attivazione del procedimento di VAS semplificata, che la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, in qualità di Autorità Competente, ha già avviato con nota prot. A00089/19.04.2017n.3858. (...) L'ing. **Barbara Valenzano** ribadisce che, al fine di valutare l'AdIP nella sua interezza, sarà comunque fondamentale individuare la tipologia delle opere di urbanizzazione

primaria e secondaria a farsi nonché dovrà essere definita la pianificazione dei costi delle opere pubbliche da porre a carico del privato e i tempi di realizzazione delle medesime che dovranno essere concluse in data certa. (...) A tal proposito, il prof. Caputi Jambrenghi, per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, ricorda che sarà necessario convocare anche FS che nell'ambito d'intervento ha un progetto a realizzarsi che prevede la definizione di un corridoio urbanistico ferroviario. Coglie, inoltre, l'occasione per sottolineare che la pressione demografica sull'area sarebbe maggiore se i volumi avessero a destinazione il terziario piuttosto che il residenziale. L'ing. Luigi Guastamacchia, rappresenta che per l'AdiP di che trattasi si rende necessario il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96.1.c delle NTA del PPTR atteso che quella in argomento è una Variante ad uno strumento urbanistico generale da sottoposte ad approvazione regionale. In particolare la competente struttura regionale deve verificare la coerenza e la compatibilità delle opere in progetto non solo con gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e con le linee guida di cui all'art. 6 ma, anche, con il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV, la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda di ambito di riferimento ed i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV. (...)"

La documentazione integrativa in esito agli approfondimenti richiesti nel tavolo istruttorio del 14.07.2017, veniva depositata dai proponenti con note prot. n.255987 del 16.10.2017 "Relazione socio-economica Urbanistica ambientale - Settembre 2017" e n.290498 del 20.11.2017 "Relazione di compatibilità paesaggistica".

Sempre con riferimento alle integrazioni documentali i proponenti, in esito alle risultanze del tavolo tecnico istruttorio, inviavano:

- il progetto definitivo delle ulteriori opere di urbanizzazione secondaria, interne alla maglia, che si determineranno con l'ampliamento del Parco Pubblico (DS Rei - Relazione tecnica specifica; Elaborati grafici da DS1 a DS12; DS.CM - Computo metrico estimativo — Quadro Economico), circoscrivendo opere ed importi relativi, costituenti un approfondimento necessario rispetto alla progettazione preliminare presentata ed allegata alla istanza sindacale prot. n.204480/2016;
- il progetto definitivo per la sistemazione delle aree extramaglia (parcheggio e viabilità) fra via Tridente /via Sette, costituenti il beneficio pubblico connesso all'iniziativa (Elaborati grafici PD\_01; PD\_02; e Calcolo sommario della Spesa e Quadro tecnico Economico PD\_03);
- la relazione denominata "Pianificazione opere di Urbanizzazione e stima finanziaria Settembre 2017".

Nelle more della richiesta di Accordo di Programma sopra richiamato ed allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento, onde acquisire le intese, gli accordi, nulla osta o assensi comunque denominati relativi all'intervento in parola, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari convocava, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n. 267/2000, la Conferenza di Servizi (presso la sede urbanistica regionale), per il giorno 27.02.2018 giusta nota prot. n. 1089 del 12.02.2018.

Dal verbale della seduta di Conferenza di Servizi, trasmesso alla Sezione Urbanistica Regionale, con nota comunale n. 96077 del 10.04.2018, si rilevava in sintesi quanto segue:

"(...) Il geom. Loschiavo chiede se sono stati presi contatti con RFI ed ITALFERR per i chiarimenti necessari in ordine all'incidenza, in termini fisici e temporali, del c.d. "corridoio urbanistico" che interessa le aree da cedere a standard extramaglia: tanto al fine del corretto bilanciamento degli interessi e per tutela del Comune di Bari. Con riferimento al tavolo istruttorio del 14.07.2017, nel quale era stata richiesta un'analisi socio/economica di verifica delle esigenze oggettivamente espresse dal territorio di riferimento in merito al fabbisogno abitativo, in termini di "**carezza di volumetria abitativa**" e di "**surplus di volumetria dedicata al terziario-direzionale**", la Sezione Urbanistica regionale ritiene che le integrazioni prodotte non giustifichino sufficientemente le percentuali dell'83% per la volumetria residenziale e del 17% per la volumetria terziaria. Rileva che si determina una variante residenziale di fatto, che può rappresentare un precedente per la tenuta complessiva del Piano Regolatore Generale. Per questo è necessaria la condivisione dell'amministrazione comunale che indichi il proprio indirizzo in ordine a scelte pianificatorie incidenti sulle previsioni del PRG vigente e con chiari riflessi sulla futura pianificazione in corso di redazione (PUG). Il geom. Loschiavo chiede,

inoltre, di precisare l'indice specifico della maglia in esito ad una eventuale conclusione positiva dell'accordo, in modo tale che non vi siano dubbi sull'assenza di residui/crediti di cubatura rispetto all'indice di fabbricabilità iniziale della maglia (5mc/mq). (...) Il geom. Loschiavo precisa che la portata della variante lungi dall'essere normativa (come asserito dai proponenti durante i lavori del tavolo)- per la maglia a destinazione specifica - è incidente sul dimensionamento globale: il DPP del Comune di Bari, adottato con DCC. n.75/2011 è un dato di partenza, che permette di circostanziare il quadro conoscitivo nel quale si inserisce l'intervento. Pertanto richiede la verifica in merito al bilancio complessivo delle aree a terziario-direzionale del quartiere rispetto alle originarie previsioni di PRG. In merito agli aspetti paesaggistici, l'ing. Guastamacchia segnala che non risultano necessarie integrazioni alla documentazione prodotta, in esito al tavolo istruttorio per l'espressione del parere paesaggistico ex art. 96 co. 1 lett.c) di competenza che sarà reso nei termini della conferenza. Chiede, che in ogni caso che sia verificata la rispondenza alle prescrizioni introdotte dal CUR in sede di approvazione della lottizzazione. I tecnici dei proponenti si impegnano a fornire un elaborato grafico riassuntivo che attesti il rispetto delle prescrizioni CUR per il PdiL approvato (...)"

Con nota prot. n.78817 del 21.03.2018, che si riporta integralmente di seguito, la Ripartizione Urbanistica comunale riscontrava le richieste avanzate nella riunione di CdS del 27.02.2018 dal Servizio regionale Urbanistica per gli aspetti di competenza:

"In merito alla verifica di dettaglio del bilancio della pianificazione vigente per le "zone per attività terziarie", il DPP del PUG ha operato "una stima quantitativa relativa alla città non attuata" indicando per ciascuna maglia "lo stato di attuazione e il residuo" e specificando "le quantità non attuate dalle previsioni del PRG [...] individuate in sede di Programma Pluriennale di Attuazione" (cfr. Bari Futura, pag. 62, 65). I dati elaborati, relativi all'intero territorio comunale, prevedono che "si arriva ad un possibile incremento pari a 9.522.347 mc di residenza che, se rapportati al parametro previsto dal piano vigente pari a 100mc per abitante, porterebbe ad un incremento di quasi 100.000 abitanti virtuali". Di seguito si riporta la tabella del Terziario tratta da Bari Futura, pag. 64, con evidenziate in azzurro le maglie del quadrante sud est del territorio comunale.

TERZIARIO	PAL.	RESIDUO RESIDENZA (mc)	RESIDUO TERZIARIO (mc)	ITER	NOTE
MAGLIA 1	322	0	0	convenzionato 40% approvato 60%	In fase di realizzazione
MAGLIA 2	71	0	0	attuata	
MAGLIA 3	206	0	0	attuata	
MAGLIA 4	54	10.506	51.560	convenzionato	
MAGLIA 5	231	25.000	25.000	presentato	
MAGLIA 6		0	0	inattuabile	
MAGLIA 7		0	0	inattuabile	
MAGLIA 8		0	0	inattuabile	
MAGLIA 9		0	0	inattuabile	Ovale, inattuabile
MAGLIA 10		0	0	inattuabile	
MAGLIA 11	182	0	0	presentato	Tessuto edificato esistente
MAGLIA 12	180	74.283	75.012	adottato	Tessuto edificato esistente. Art. 3 LR6/75, Maglia interessata dal bordo del concorso europeo di idee. Adottati solo comparti A e B. Esiste anche il comparto C di 21450mq
MAGLIA 13	55	41.000	41.000	presentato, contenzioso in atto	Tessuto edificato esistente. Art. 3 LR6/75, Maglia interessata dal bordo del concorso europeo di idee.
MAGLIA 14	192-223	35.000	35.000	presentato	Tessuto edificato esistente.
MAGLIA 15		0	0	mai presentato	INFICIATA Tessuto edificato esistente
MAGLIA 16		0	0	mai presentato	INFICIATA Tessuto edificato esistente
MAGLIA 17		0	0	mai presentato	INFICIATA Tessuto edificato esistente
MAGLIA 18		0	0	mai presentato	INFICIATA Tessuto edificato esistente
MAGLIA 19	22	223.000	223.000	convenzionato 40% approvato 60%	
MAGLIA 20		0	0	attuata	
MAGLIA 21		0	0	attuata	
MAGLIA 22		0	0	attuata	
MAGLIA 23		0	0	attuata	
MAGLIA 24	191	23.000	23.000	presentato	INFICIATA, Edifici esistenti
MAGLIA 25		0	0	attuata	
MAGLIA 26		0	0		
MAGLIA 27	176	50.397	50.397	presentato	
MAGLIA 28		0	0		
MAGLIA 29		0	0	variante PRG	FIBRONI. E' diventato verde pubblico per effetto della variante
MAGLIA 30		0	0	attuata	
MAGLIA 31		254.370	254.370		PURITA PERCOTTI
MAGLIA 32	46	153.750	153.750	presentato	Tessuto edificato esistente
MAGLIA 33		82.500	82.500	mai presentato	Tessuto edificato esistente
MAGLIA 34		0	0	attuata	INFICIATA Tessuto edificato esistente
MAGLIA 35		0	0	attuata	
MAGLIA 36		0	0	mai presentato	
MAGLIA 37		0	0	mai presentato	
MAGLIA 38	12	71.415	71.415	presentato	INFICIATA Tessuto edificato esistente Art. 3 LR6/75.
MAGLIA 39	99	50.021	69.002	presentato	Tessuto edificato esistente. Art. 3 LR6/75.
MAGLIA 40		35.000	35.000	mai presentato	Tessuto edificato esistente
MAGLIA 41		0	0	attuata	
MAGLIA 42		0	0	attuata	
MAGLIA 43		0	0	attuata	
MAGLIA 44		0	0	attuata	
MAGLIA 45		0	0	attuata	
MAGLIA 46	196	115.000	115.000	presentato	
MAGLIA 47	121	279.633	271.206	adottato e lasciato dal CUR	
MAGLIA 48		0	0	inattuabile	non esiste suolo
MAGLIA 49		0	0	inattuabile	non esiste suolo
MAGLIA 50	179-184	300.000	300.000	presentato	
MAGLIA 51	197-198	231.500	231.500	presentato	TONDO
MAGLIA 52-53	232	230.369	236.232	presentato	
VARIANTE PRIU settore B		327.750	0	convenzionato	
settore C		0	0	convenzionato	in fase di realizzazione
settore D		0	0	convenzionato	in fase di realizzazione
MAGLIA 55		0	0		Verde pubblico per effetti della Variante PRIU
MAGLIA 56	119	122.923	122.923	presentato	Verde pubblico per effetti della Variante PRIU
MAGLIA 57	193	125.000	125.000	presentato	
TOTALE*		2.558.527	2.398.314		

I dati sopra riportati tengono già conto della contrazione delle volumetrie terziarie alla data di elaborazione del DPP, e infatti non riportano, in riferimento al quadrante sud est, alcune Maglie terziarie del "Piano Quaroni" già non attuate e/o non attuabili per vari ordini di ragioni, che in questa sede si ritiene di segnalare.

PIANO QUARONI				RIPORTO		Note	
Località		SUPERFICIE (ha)	VOLUME MAX (mc)	SUPERFICIE (ha)	VOLUME MAX (mc)		
MAGLIA	47	Torre Carnosa	11,11	555.535,00	10,77	538.620,00	PdL respinto da CUR in quanto ricadente nella fascia costiera già vincolata dalla L.n.431/85
MAGLIA	59	Torre Carnosa a mare	6,07	303.645,00	-	-	Non presente nel PPA e non cartografata nella "Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p" (DCC n.4 del 18.03.2014) e nel "Riparto digitalizzato" (DCC n.3 del 17.01.2013)
MAGLIA	58	Pani e Pomodoro	5,05	252.550,00	-	-	Non presente nel PPA e non cartografata nella "Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p" (DCC n.4 del 18.03.2014) e nel "Riparto digitalizzato" (DCC n.3 del 17.01.2013)
MAGLIA	29	Variante Fibronit	4,44	222.080,00	-	-	Con la "Variante Fibronit" le aree sono state fissate a Verde di Quartiere
TOTALE			26,68	1.333.780,00	10,77	538.620,00	
DIFFERENZA (A-B)				(A)		(B)	795.160,00

In particolare si tratta di maglie terziarie, la 59 e la 58, eliminate con l'approvazione della "Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p" - ex art.16, co.10 della LR n.56/1980 e art. 5.06 delle NTA del PUTT/P - intervenuta con DCC n.4 del 18.03.2014, definitivamente approvata con DGR n.2252 del 28.10.2014, le aree delle quali si sommano alla intervenuta "Variante al PRG vigente della destinazione di zona del sito Fibronit" (Maglia 29), approvata con DGR n.16 del 23.01.2007 e tipizzata a Verde di Quartiere: queste sommano circa 16 ha. A queste si aggiunge la Maglia 47, estesa per altri 11ha, per la quale il PdL n.121 è stato respinto dal CUR in quanto ricadente in fascia costiera già vincolata dalla L.n. 431/85. La somma di tali aree è pari a 27ha ed eventuali disallineamenti numerici sono relativi a precisazioni/adequamenti dovuti alle diverse basi cartografiche di riferimento nella trasposizione del Piano Quaroni cartaceo al riparto digitalizzato del PRG. Tali aree potenzialmente svilupperebbero volumetrie per 1.300.000 mc dei quali 650.000 mc residenziali. Già le quantità edificatorie riportate permettono un confronto immediato rispetto al quale le volumetrie oggetto di accordo di programma da destinare a residenza, di seguito riportate, risultano trascurabili comportando una variazione di circa 47.000mq a fronte dei 650.000 mc residenziali già elisi.

PdL approvato Accordo		Volume RES		Volume TER		TOTALI
	Lotto A	95.305,00	97.225,00	2.118,53	20.569,50	215.218,03
	Adp Lotto A	142.366,00	10.063,05	2.118,53	20.569,50	175.117,08
	Variazione	47.061,00	- 87.161,95	-	-	- 40.100,95

In considerazione di quanto sin qui esposto, si confermano le risultanze istruttorie già rese nelle precedenti relazioni."

La seconda riunione di Conferenza di Servizi si teneva in data 23.03.2018 presso gli uffici regionali e durante la stessa venivano richiesti ulteriori approfondimenti da parte del Servizio regionale Urbanistica relativi alla permanenza del c.d. 'corridoio urbanistico' per le aree interessate dalle cessioni a standard extramaglia, giusto stralcio del Verbale che si riporta di seguito:

"(...) Preliminarmente la conferenza da atto dei contributi intervenuti dopo il 27.02 u.s. trasmessi ai soggetti convocati con nota prot. n. 73535 del 16.03.2018, oltre alla nota di AQP prot. n. 51291 del 23.02.2018:

- Nota al prot. n.63215 del 07.03.2018 della Regione Puglia Sezione Infrastrutture per la Mobilità;

- Nota al prot. n.63341 del 07.03.2018 del Comando provinciale dei VV.FF.

L'ing. Colacicco illustra il contenuto della nota prot. n. 78817 del 21.03.2018 resa a riscontro delle richieste avanzate nella precedente riunione di CdS e rinvia ai contenuti della stessa.(...) I rappresentanti della Regione, alla luce di quanto illustrato dall'ing. Colacicco, ritengono necessario che sia chiarito se nel caso in esame si è in presenza di una variante di destinazione di zona, come nel corso delle precedenti riunioni rilevato, o viceversa di un semplice cambio di destinazione d'uso, circostanza quest'ultima che modifica le valutazioni in precedenza operate. L'ing. Colacicco riferendosi alla propria nota n. 78817/2018 precisa che il DPP evidenzia un fabbisogno di 100.000 abitanti mentre il Piano Quaroni prevedeva una proiezione di crescita, al 2011, di ulteriori circa 300.000 abitanti. Altre valutazioni non

trovano evidenza negli atti già approvati in sede comunale. L'accordo di programma per sua natura è uno strumento straordinario. (...) L'ing. Colacicco ribadisce, con riferimento alla documentazione urbanistica disponibile ed approvata, che la "pianificazione del futuro" prevede ulteriori 100.000 abitanti rispetto alla condizione attuale così come previsto dal DPP del PUG. L'ing. Colacicco precisa, inoltre, che l'intervento ad approvarsi dovrà escludere qualsiasi ipotesi di volumetria residua. L'ing. Colacicco fa presente inoltre che, ferma restando la più ampia disponibilità a fornire ulteriori indicazioni e/o chiarimenti, la nota comunale prot. n. 78817 del 21.03.2018 unitamente alla integrazione propedeutica alla indizione della conferenza di servizi nonché le premesse alla nota prot. 39063 del 12.02.2018 e la relazione istruttoria allegata alla istanza sindacale di richiesta di accordo di programma prot. n. 204480 del 08.09.2016, definiscono l'istruttoria tecnica dell'Ufficio urbanistico comunale finalizzata a chiarire tutti gli aspetti di natura urbanistica di propria competenza. (...)"

In esito alle risultanze della riunione di CdiS del 23.03.2018, i proponenti trasmettevano con nota al prot. n.99860 del 12.04.2018, la "Relazione socio-economica urbanistica ambientale - Appendice".

La terza riunione di Conferenza di Servizi si teneva in data 17.04.2018 presso gli uffici regionali e durante la stessa il Servizio regionale Urbanistica depositava agli atti della conferenza proprio promemoria/nota istruttoria a commento della citata "Relazione socio-economica urbanistica ambientale - Appendice", con richiesta di approfondimenti agli Uffici comunali in relazione al riverbero di prescrizioni e indirizzi di tipo paesaggistico con riguardo all'intervento costituente in beneficio pubblico, giusta Verbale in atti, come di seguito riportato:

"(...) Preliminarmente i rappresentanti del Comune di Bari evidenziano che sono intervenuti a seguito della riunione del 23 marzo us i contributi trasmessi agli Enti convocati con nota prot. n. 100292 del 13.04.2018, di seguito evidenziati:

- Comunicazione relativa alla valutazione paesaggistica con prescrizioni, di cui all'art. 96 co. 1 lett. c) delle NTA del PPTR (Parere di compatibilità paesaggistica) al prot. n.93990 del 09.04.2018 della Regione Puglia Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- Integrazione prodotta dai proponenti con nota al prot. n.99860 del 12.04.2018 avente ad oggetto "Relazione socio-urbanistica ambientale — Appendice".(...)

Il dott. Maestri richiama i punti richiesti nella riunione del 23 marzo us ed evidenzia che è stata predisposta una nota allegata al presente verbale (All.1), avente ad argomento:

- Fabbisogno abitativo (né i proponenti né il Comune hanno dato riscontro a quanto richiesto dal Direttore di Dipartimento, ing. Valenzano, nel corso del tavolo istruttorio del 14.07.2017).
- In merito al dimensionamento riportato sull'Appendice predisposta dai proponenti non si ritiene giustificato il parametro di riferimento adottato (0,05 abitanti a mq).

Alla luce di tali considerazioni, la Relazione dei proponenti non appare coerente alle assunzioni sopra richiamate dai rappresentanti della Regione Puglia. In merito all'assenza del parere di compatibilità tecnica da parte di RFI e atteso la permanenza del vincolo di natura urbanistica, sulle aree in questione si ritiene che non sia consentita la destinazione a standard, risultando, quindi, le stesse insufficienti in rapporto all'incremento della popolazione residenziale che si va a insediare. Pertanto, la Sezione Urbanistica regionale non ritiene superate le criticità evidenziate nelle precedenti riunioni.

I rappresentanti della Sezione Urbanistica rilevano che il dato oggettivo è che la proposta risulta finalizzata all'approvazione di una variante urbanistica e, come tale fermo restando il rispetto delle analisi relative ad incrementi di carico insediativo, nell'Appendice alla Relazione Socio-Economica si fa riferimento a casi specifici (aree commerciali — D.M. 22.07.2010, ect...), e pertanto, si chiede di precisare quanto di seguito:

- in merito all'appendice non si conoscono le valutazioni del Comune e non si comprende quali sono i parametri utilizzati per la valutazione dei decrementi/incrementi previsti/dichiarati;

- si richiede, inoltre, formalmente di acquisire valutazioni da parte dell'Amministrazione comunale, oltre alle valutazioni in ordine alle valutazioni paesaggistiche ossia come le stesse prescrizioni indicate hanno riverbero sulla progettazione presentata, sia per l'opera pubblica costituente il beneficio pubblico, sia per i fabbricati a realizzarsi. (...) L'ing. Colacicco precisa che in merito al parere di RFI, la Conferenza di Servizi è ancora aperta e la eventuale mancata formalizzazione del parere dell'ente ferroviario, sarà valutata nel provvedimento di chiusura della



*Conferenza di Servizi medesima. Ad ogni buon conto il Consiglio comunale dovrà esprimersi in ordine alla proposta di accordo di programma con propria deliberazione. (...)*

Con nota prot. n.107421 del 20.04.2018 la Ripartizione Urbanistica comunale chiedeva alla Ripartizione comunale Infrastrutture Viabilità Opere Pubbliche (IVOP) il parere richiesto nella riunione del 17.04.2018.

Con nota prot. n.110581 del 24.04.2018 la Ripartizione Urbanistica inviava riscontro ed elementi utili ad RFI ed ITALFERR (di cui alle richieste via e-mail prot. n.109981 del 23.04.2018) in ordine alla part. n. 65 al fg. 41 interessata dal 'corridoio urbanistico', ai fini dell'espressione del parere di competenza; con nota acquisita al prot. n.115524 del 02.05.2018 i proponenti riscontravano il promemoria/nota istruttoria della Sezione Urbanistica regionale allegato al verbale del 17.04.2018.

Con nota prot. n.118725 del 04.05.2018 la Ripartizione Urbanistica comunale riscontrava le richieste del Servizio regionale Urbanistica della riunione del 17.04.2018 per gli aspetti di competenza:

*"Nella riunione di Conferenza di Servizi dello scorso 17 aprile i rappresentanti di codesta Sezione Urbanistica hanno richiesto alcuni ulteriori chiarimenti facendo riferimento, tra l'altro, al tavolo istruttorio del 14 luglio 2017. Nel merito si relaziona, per competenza, quanto segue.*

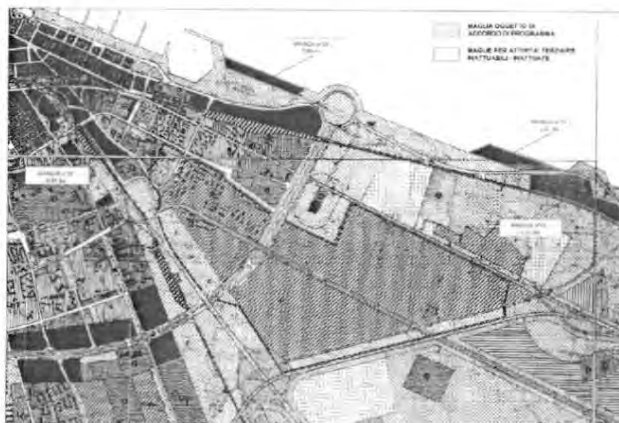
#### **1. Verifiche del fabbisogno abitativo e rapporti fra dati insediativi dell'AdiP e criteri del DPP per il dimensionamento del PUG**

*Preliminarmente si evidenzia che, in relazione al fabbisogno abitativo le valutazioni di competenza dell'Ufficio scrivente devono essere necessariamente condotte, per finalità strettamente urbanistiche, agli strumenti di governo ed uso del territorio vigenti (Piano Regolatore Generale e piani attuativi approvati) nonché alle linee programmatiche ed agli indirizzi forniti dall'Amministrazione con il DPP del PUG.*

*Con riferimento ai rapporti fra le previsioni del PRG e le ipotesi dell'Accordo deve rimarcarsi che queste ultime risultano congruenti con le scelte di governo ed uso del territorio effettuate dall'Amministrazione comunale in sede di gestione dell'attuale PRG. Infatti l'esame dell'andamento insediativo nella parte di territorio interessata dall'iniziativa di cui trattasi mostra una contrazione delle attività di sviluppo dello stesso determinate dalla mancata attuazione di maglie a destinazione terziaria che, ancorché programmate dallo stesso PRG, non hanno trovato per ragioni diverse concreto sviluppo. Più precisamente le maglie terziarie, localizzate nel quadrante sud est in cui insiste la proposta in argomento, (come detto non attuate e/o non attuabili per vari ordini di ragioni) risultano avere una superficie di circa 27ha con una volumetria sottratta (i.e. non attuata) di circa 1.300.000 mc, di cui la metà (650.000 mc) destinata a residenza, che implica una riduzione di abitanti insediabili per circa 6.500 unità.*

*Come già riferito, si tratta di Maglie terziarie, la 59 e la 58, "eliminate" con l'approvazione della "Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p", della Maglia 29 oggetto della "Variante Fibronit" (oggi tipizzata a Verde di Quartiere). A queste maglie di PRG si somma la Maglia 47, oggetto del PdL n.121 respinto dal CUR in quanto ricadente in fascia costiera già vincolata dalla L.n. 431/85.*

*I dati volumetrici rappresentativi di quanto sopra riportato sono compendati nella tabella di cui alla nota prot. n.78817/2018 (stralcio degli elaborati tecnici alla base del DPP) cui si rinvia. Le maglie di terziario direzionale non più attuate in forza di scelte già effettuate dall'Amministrazione sono indicate nel grafico, già allegato alla precedente nota prot.n.78817/2018, che viene di seguito riprodotto.*



Sotto tale profilo, pertanto, il bilancio dello sviluppo residenziale in riferimento alle Maglie terziarie nel quadrante di riferimento, valutato nell'ambito della programmazione territoriale e della gestione del vigente PRG, si chiude con un decremento in termini di popolazione da insediare anche includendo le previsioni della proposta di Accordo.

Inoltre, per quanto attiene al DPP del PUG si ribadisce che anche questo strumento di programmazione dell'Ente contempla "una stima quantitativa relativa alla città non attuata" indicando per ciascuna maglia "lo stato di attuazione e il residuo" e specificando "le quantità non attuate dalle previsioni del PRG [...] individuate in sede di Programma Pluriennale di Attuazione" (cfr. Bari Futura, pag. 62, 65; Relazione Generale DPP, pag. 60-63) e fissa "un possibile incremento pari a 9.522.347 mc di residenza che, se rapportati al parametro previsto dal piano vigente pari a 100mc per abitante, porterebbe ad un incremento di quasi 100.000 abitanti virtuali".

Sempre in ordine alla verifica dei "Criteri di dimensionamento del PUG" contraddistinti da "rilevanti implicazioni operative" si segnala, citando testualmente Relazione Generale del DPP del PUG, a pag.158, che sono previsti:

- la massima finalizzazione delle previsioni alla riqualificazione della città esistente attraverso: interventi concentrati, in corrispondenza dei nodi della mobilità, volti a "segnare" i punti di scambio, a partire da quelli della "Sella centrale", con soluzioni efficienti di qualità ambientale, morfologica e architettonica; interventi di formazione di nuovi tessuti in aree dismesse; interventi diffusi in tessuti da completare e consolidare/densificare, ovvero da diradare, anche con l'introduzione di nuove funzioni;
- la sostanziale limitazione degli interventi di primo impianto (nuova espansione) a quelle porzioni del residuo di piano che, a seguito delle verifiche di cui p.to 2.2.4 (Considerazioni sullo stato di attuazione del PRG vigente), siano confermabili in tutto o in parte nella localizzazione prevista dal PRG vigente.

La proposta di Accordo è, pertanto, coerente con le finalità di entrambi i criteri in quanto prevede una limitata "densificazione" dell'indice di fabbricabilità per il solo Lotto A (3,95 mc/mq) a fronte di una diminuzione volumetrica generale, senza il superamento dei limiti dell'indice di PRG, in una maglia già interessata da trasformazioni edilizie in forza di un PUE approvato, senza determinare ulteriore consumo di suoli.

VOLUME REALIZZABILE da PRG Terziario e Residenziale	VOLUME APPROVATO Terziario e Residenziale Lotto A + Lotto B	VOLUME AdIP Terziario e Residenziale Lotto A	VOLUME Terziario e Residenziale AdIP + Lotto B
244.060 mc	215.218,03 mc	152.429,05 mc	175.117,08 mc
5mc/mq	4,41 mc/m	3,95	3,59
Sul lotto di 48812 mq	Sul lotto di 48.812 mq	Sul lotto di 38.506 mq	Sul lotto di 48.812 mq

Inoltre, sempre in ordine alla coerenza della proposta di AdP con le linee programmatiche e gli indirizzi forniti dall'Amministrazione comunale, si segnala quanto di seguito.

- Con deliberazione di Giunta comunale n.284 del 27.04.2015, avente ad oggetto "INDIRIZZI RELATIVI ALLE "ZONE PER ATTIVITÀ TERZIARIE" DI CUI ALL'ART. 39 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE", l'Amministrazione comunale ha preso atto che "[...] si sono verificati numerosi problemi attuativi, nelle aree destinate a terziario di cui all'art. 39 del PRG, imputabili alla rigidità delle prescrizioni normative, che prevedono l'obbligo che la residenza non superi la misura massima del 50% del volume ammesso; ... quanto sopra evidenziato risulta attualmente acuito dalle condizioni di crisi economica e del mercato immobiliare: molti dei piani urbanistici esecutivi già approvati negli scorsi anni nelle zone per attività terziaria di cui all'art.39, infatti, stentano ad essere messi in opera o manifestano problemi nel corso della realizzazione, a volte stentando ad essere completati; in altri casi, gli edifici destinati a terziario realizzati risultano attualmente vuoti". Il medesimo provvedimento, al punto 2) del deliberato, da atto "della circostanza che, nelle more dell'iter amministrativo del

PUG, sia necessario affrontare le questioni legate al sovradimensionamento, alla rigidità delle previsioni e alle difficoltà attuative delle maglie del terziario direzionale lasciata aperte dal vecchio piano”.

- Con successiva deliberazione di Consiglio comunale n.31 del 18.06.2015, avente ad oggetto “MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO IN ATTUAZIONE DELL'ART.2 L.R. N.16/2014”, l'Amministrazione comunale rilevando la possibilità per i Comuni di “consentire mutamenti di destinazione d'uso degli immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della citata legge regionale, con o senza opere edilizie, non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente ... accordata esclusivamente nelle zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale preveda a destinazione mista” ha autorizzato, con idonee condizioni/prescrizioni, “il mutamento della destinazione d'uso di immobili edificati (e quindi edifici) legittimamente alla data del 08/04/2014 nelle parti del territorio comunale definite “Zone per attività terziaria” e “Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9”, disciplinate rispettivamente dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG, riconosciute compatibili sotto il profilo ambientale e della funzionalità urbanistica”.

Il provvedimento fa specificamente salva la riserva “mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale di ulteriori successive integrazioni delle aree, come disposto dall'art. 2 della L.R. n. 16/2014, previa verifica della compatibilità ambientale e della funzionalità urbanistica”.

Con i successivi provvedimenti di indirizzo per il PUG, in coerenza con il DPP approvato, in particolare con il provvedimento giuntale n.565/2015, più volte richiamato in ambito istruttorio, e da ultimo con la DGC n.652 del 06.10.2017, l'Amministrazione comunale ha confermato le proprie scelte strategiche in ordine alla riduzione del consumo di suolo, al riuso ed alla riqualificazione del patrimonio esistente, alla salvaguardia dei valori ambientali e storici e incentrati su operazioni di ricucitura e rigenerazione urbana articolate intorno alle reti ecologica e della mobilità. Rispetto a questi provvedimenti la **proposta di Accordo, in variante ad un piano attuativo approvato e convenzionato, è da ritenersi coerente con le scelte strategiche dell'Amministrazione**, anche in considerazione delle valutazioni positive, con prescrizioni, indirizzi e raccomandazioni, in ambito paesaggistico ed ambientale strategico rilasciate in sede regionale (valutazione paesaggistica preordinata al rilascio del parere ex art.96 co.1 lett. c) delle NTA del PPTR al prot. n.93990 del 09.04.2018; provvedimento dirigenziale n.95 del 11.07.2017 della Sezione Autorizzazioni Ambientali che ha escluso da VAS la proposta).

## **2. Considerazioni sugli prescrizioni e indirizzi della valutazione paesaggistica preordinata al parere ex art. 96 co. 1 lett.c)**

In merito alla valutazione paesaggistica del Servizio regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggistica, intervenuto con nota rif. A00145/09/04/18 n.2930, al prot. n.933990 del 09.04.2018, si evidenzia che nella fase attuativa e del rilascio dei titoli abilitativi, il Comune di Bari è tenuto a verificare, nel dettaglio, in relazione alle proprie competenze, la corrispondenza di quanto progettato a prescrizioni e indirizzi.

Precisamente in merito al riverbero delle prescrizioni relative:

- alla sistemazione del parcheggio su via P. Sette (punto primo, pag.5), costituente il beneficio pubblico connesso all'iniziativa, l'Ufficio scrivente ha inviato apposita comunicazione per l'espressione del parere definitivo la Ripartizione comunale IVOP, prot. n. 107421 del 20.04.2018, inviata per conoscenza alla Sezione regionale Urbanistica, di cui si attende riscontro nei termini di conclusione della Conferenza di servizi, salve previsioni surrogatorie di Legge in caso di mancato riscontro;
- alle caratteristiche dei materiali e della dotazione vegetale dei parcheggi pubblici e privati (punto secondo, pag.5) si rappresenta che le stesse sono verificate in sede di rilascio di permessi di costruire per le urbanizzazioni, sulla base del PdiL approvato e munito di parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/p. L'incremento del numero di essenze arboree e/o arbustive da allocare dovrà, compatibilmente con la prescrizione, essere verificato in coerenza con i sesti di impianto adeguati alle essenze da mettere a dimora, a garanzia del buon attecchimento delle stesse;
- alle recinzioni (punto terzo, pag.5) si evidenzia che le stesse sono verificate in sede di rilascio di permessi di costruire in conformità con il PdiL approvato e munito di parere paesaggistico ex art. 5.03 delle NTA del PUTT/p;
- ai corpi illuminanti per la pubblica illuminazione (punto quarto, pag.5) si segnala che trattasi di adempimento obbligatorio ai fini del rilascio del titolo abilitativo previsto dalla L.R. n.15/2005 “Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico”;

- alle caratteristiche dei corpi di fabbrica (punto quinto, pag.5) si evidenzia che gli stessi sono coerenti con il parere paesaggistico rilasciato ex art. 5.03 nelle NTA del PUTT/p, recepito in sede di approvazione del PdiL, sulla base del quale il Comune di Bari, sta rilasciando i titoli abilitativi.

In ordine agli indirizzi, si precisa che in merito a:

- sistemi di raccolta e reti (indirizzo primo, pag.5);
- sistemi di miglioramento del microclima e della vivibilità degli esterni (indirizzo secondo, pag.5);

il Settore Sportello Unico per l'Edilizia è tenuto a verificare, nel dettaglio, in relazione alle proprie competenze, la corrispondenza di quanto progettato in sede di rilascio di titolo abilitativo.

In merito, infine alle garanzie di limitazione degli impatti in fase di cantiere, richieste nel provvedimento prot. A00145/09/04/18 n. 2930, il Settore SUE, in sede di rilascio di permesso di costruire, richiederà il rispetto di quanto richiesto, riproducendo il contenuto del provvedimento tra le prescrizioni vincolanti del titolo edilizio.

In considerazione di quanto sin qui esposto, si confermano le risultanze istruttorie già rese nelle precedenti relazioni.

Si coglie l'occasione per trasmettere i pareri/contributi medio tempore pervenuti:

- richiesta della Sezione Regionale Lavori Pubblici - Servizio Autorità Idrica, per il rilascio del parere ex art. 89 del DPR n.380/2001, rif. AOO\_064/PROT 26.04.2018 - 0006681, al prot. comunale n.113568 del 27.04.2018;
- contributo dello SPESAL al prot. n.113578 del 27.04.2018;
- riscontro dei Proponenti in ordine alla nota di codesta Sezione Urbanistica, allegata al verbale del 17.04.2018, al prot. n. 115524 del 02.05.2018."

La quarta riunione di Conferenza di Servizi si svolgeva in data 04.05.2018 presso gli uffici regionali, giusta verbale in atti per come di seguito riportato:

"(...) Preliminarmente l'ing. Colacicco produce copia della nota prot. n.118725 del 04.05.2018 che fornisce i chiarimenti richiesti nella riunione dello scorso 17 aprile dalla Sezione Urbanistica regionale, alla quale sono allegati i contributi trasmessi di seguito richiamati:

- richiesta della Sezione Regionale Lavori Pubblici - Servizio Autorità Idrica, per il rilascio del parere ex art. 89 del DPR n. 380/2001, rif. AOO\_064/PROT 26.04.2018 - 0006681, al prot. comunale n.113568 del 27.04.2018;

- contributo dello SPESAL al prot. n.113578 del 27.04.2018;

- riscontro dei Proponenti in ordine alla nota di codesta Sezione Urbanistica, allegata al verbale del 17.04.2018, al prot. n. 115524 del 02.05.2018; e rinvia pertanto a quanto ivi contenuto. L'ing. Colacicco evidenzia, richiamando la nota, la coerenza della proposta di AdiP con lo strumento urbanistico vigente così come attuato dall'Amministrazione. Evidenzia, altresì, la coerenza di quanto previsto con i criteri del DPP del PUG e con gli indirizzi dell'Amministrazione resi dal Comune di Bari sulla base di disposti derogatori introdotti alla LR. N. 16/2014. Detti indirizzi prevedono la riduzione del consumo di suolo e la densificazione su edifici esistenti. In merito rinvia alla relazione istruttoria del 04.05.2018 prot. 118725. L'ing. Colacicco illustra i contenuti della nota 118725/18, relativi al secondo aspetto della relazione cioè al recepimento di prescrizioni ed indirizzi di cui alla valutazione paesaggistica intervenuta. In merito precisa che è stato raccolto il contributo del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bari. Parallelamente l'Ufficio Urbanistico comunale ha richiesto il parere di competenza della Ripartizione comunale IVOP con riferimento alle opere pubbliche previste in AdiP. In merito al fabbisogno residenziale la verifica condotta riprende le precedenti relazioni e si limita alla verifica di coerenza fra AdiP, norme comunali urbanistiche vigenti, DPP del PUG ed indirizzi dell'A.C. anche in ordine alle strategie di sviluppo da introdurre nel redigendo PUG, in coerenza col DPP. L'incremento residenziale del completamento dell'accordo è tale che, se inquadrato nella porzione di territorio specifica, non determina incremento del carico insediativo rispetto alle previsioni di PRG vigente così come attuato dall'Amministrazione comunale. In merito si ribadisce il rinvio alle precisazioni riportate nella nota prot. n.118725 del 04.05.2018. La proposta di Accordo è, pertanto, coerente con le finalità ed i criteri della pianificazione e della programmazione comunale in materia di governo ed uso del territorio in quanto prevede una limitata "densificazione" dell'indice di fabbricabilità per il solo Lotto A (3,95 mc/mq) a fronte di una diminuzione volumetrica generale, senza il superamento dei limiti dell'indice di PRG, in una maglia già interessata da trasformazioni edilizie in forza di un PUE approvato, senza determinare ulteriore consumo di suoli. Il Comune concorda con la Regione in merito alla variazione indotta dall'AdiP e cioè sulla natura variante urbanistica che si determina con l'accordo medesimo. La riduzione volumetrica complessiva fa eco ad un incremento di volumetrica residenziale che costituisce la natura stessa dell'accordo. (...)

*Il dott. Maestri chiede al Comune se ritiene il caso di ratificare la individuazione di questa alternativa localizzativa specificata dal professore Caputi Jambrenghi.*

*L'ing. Colacicco con riferimento alla norma di cui alla conferenza ritiene di dover attendere il parere di RFI tenendo conto che, agli atti, è già presente l'alternativa rappresentata dalla monetizzazione e acquisisce l'ulteriore possibilità prospettata dal proponente sulla diversa localizzazione di aree idonee a standard. Le valutazioni, in merito, al momento sono sospese. Rammenta, infatti, che la riunione in forma simultanea e in modalità sincrona è fissata a venerdì 18 maggio 2018, giusta nota di convocazione di Conferenza di Servizi prot. n.39063 del 12.02.2018. Lo stesso vale per gli ulteriori pareri non ancora pervenuti, ivi incluso il parere della Ripartizione comunale IVOP, richiesto non nota prot. n. 107421 del 20.04.2018.*

*Il geom. Loschiavo chiede di verificare - per completezza d'informazione - le interferenze fra progetto del "Nodo di Bari", approvato con procedura ministeriale, e successivi atti esecutivi.*

*Il dott. Maestri prende atto del recepimento delle prescrizioni e dei contenuti nelle note trasmesse dal Comune di Bari e dai proponenti e si riserva di rilasciare il proprio parere di competenza in data 18 maggio pv".*

Con nota prot. n.123184 del 10.05.2018 i proponenti trasmettevano integrazioni per l'espressione del citato parere ex art.89 del DPR n.380/2001 e s.m.i. da parte del Servizio regionale LL. PP..

Con nota al prot. n.128221 del 15.05.2018 la RFI inviava il proprio parere di competenza sull'iniziativa rappresentando, per la particella n.65 al fg.41 da cedere a standard urbanistici, che "Il progetto approvato prevede l'utilizzo di tale area per l'installazione di un campo di cantiere base "CB01 Le Noci". Pertanto, ancorché non sia prevista la realizzazione di opere, è necessario che tale area resti disponibile all'accesso sino all'ultimazione dei lavori di realizzazione della variante di tracciato ferroviario Bari C.Le - Bari Torre a Mare".

La quinta riunione di Conferenza di Servizi si teneva in data 18.05.2018 presso gli uffici regionali.

Durante la stessa, giusta Verbale in atti:

- la Conferenza prendeva atto della citata comunicazione di RFI (prot. n.128221/2018) e delle criticità rappresentate dall'introduzione di un'inibizione temporanea all'uso per le aree a standard extra maglia, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata riteneva necessario procedere ad un supplemento istruttorio con riserva di riconvocazione della Conferenza di Servizi successivamente alle determinazione della stessa Amministrazione;
- in merito a tali criticità il proponente si riservava di precisare proposte alternative di individuazione/monetizzazione degli standard;
- la Sezione Urbanistica regionale si riservava "di definire l'istruttoria amministrativa relativa alla proposta di accordo dopo le valutazioni dell'Amministrazione comunale a seguito delle proposte formulate dal soggetto attuatore";
- la Conferenza dava atto della sospensione dei lavori nelle more degli incombeni istruttori evidenziati come da stralcio del verbale.

"(...) Ciò premesso, la Conferenza di Servizi prende atto:

- della assenza del parere del MIBACT-Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;
- dell'assenza del parere AdB Puglia;
- della assenza del parere della Ripartizione comunale IVOP;
- della assenza del parere della Sezione Urbanistica regionale;
- del sopracitato parere di RFI al prot. n.128221 del 15.05.2018.

*L'ing. Colacicco, rilevato che la nota di RFI introduce nei fatti un'inibizione temporanea all'uso per le aree da cedere a standard extra maglia (particella n.65 al fg.41) di cui trattasi senza identificarne un termine di durata, ritiene necessario procedere, in ambito dell'Amministrazione comunale, a un supplemento istruttorio e,*

conseguentemente si riserva di riconvocare la conferenza di Servizi ad un momento successivo alle determinazioni in merito della stessa Amministrazione. Il proponente si riserva di precisare le proposte alternative di individuazione/monetizzazione degli standard, rispetto alle quali ha già manifestato disponibilità nelle precedenti sedute di conferenza di servizi. Il Dott. Maestri, della Sezione Urbanistica regionale, si riserva di definire l'istruttoria amministrativa relativa alla proposta di accordo dopo le valutazioni dell'Amministrazione comunale a seguito delle proposte formulate dal soggetto attuatore. La conferenza da atto che i lavori della stessa di intendono pertanto sospesi nelle more degli incompetenti istruttori sopra precisati".

Con nota prot. n.136536 del 22.05.2018 i proponenti formalizzavano propria proposta alternativa in ordine alle aree da cedere a standard urbanistici extramaglia.

Con specifica interlocuzione con RFI s.p.a. prot. n.138406 del 23.05.2018, la Ripartizione Urbanistica comunale chiedeva chiarimenti sulla durata temporale della necessaria disponibilità di accesso all'area a standard extramaglia.

Con nota pec al prot. n.138914 del 23.05.2018 RFI s.p.a. comunicava lo stato del procedimento ed il termine di durata dell'inibizione temporanea all'uso per le aree a standard extramaglia con previsione di fine lavori al secondo semestre 2023.

Con nota prot. n.150469 del 05.06.2018 la Ripartizione Urbanistica comunale, effettuate le verifiche di competenza e redatto l'aggiornamento istruttorio del 04.06.2018, nel quale si determinava sulla percorribilità in linea tecnica delle alternative proposte, chiedeva al Sindaco "di dividerne i contenuti e delegare lo scrivente a rappresentare l'Amministrazione comunale nella riunione di conferenza di servizi decisoria".

Con proprio atto prot. n.161465 del 14.06.2018 il Sindaco delegava il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunale, ai sensi dell'art.14-ter comma 5 della L.n.241/1990 e s.m.i., a partecipare e rappresentare il Comune di Bari alla Conferenza di Servizi decisoria per la chiusura del procedimento autorizzandolo, altresì, a riportare l'istruttoria tecnica predisposta d'Ufficio, nell'ambito del procedimento per la sottoscrizione dell' Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000, ad esprimere in modo vincolante la volontà del Comune di Bari su tutte le decisioni di propria competenza, salve le attività di ratifica in sede di Consiglio Comunale a norma dell'art.34 del D. Lgs. n.267/2000 e s.m.i..

Con nota prot. n.163861 del 18.06.2018 la Ripartizione Urbanistica comunale convocava riunione conclusiva di Conferenza di Servizi decisoria - in forma simultanea e in modalità sincrona di cui all'art. 14-ter della L.n.241/1990.

La riunione di Conferenza di Servizi conclusiva decisoria si teneva presso gli uffici regionali in data 26.06.2018, come da Verbale di cui si riporta in stralcio la seguente parte:

*"L'ing. Colacicco precisa, a norma della L.241/1990, la necessità della formalizzazione da parte del Servizio Regionale Urbanistica di una valutazione definitiva, in linea tecnica, per il prosieguo dell'Ufficio comunale.*

*I rappresentanti del soggetto proponente dichiarano la propria volontà di cedere comunque le aree già gravate da vincolo ferroviario (fg. 41, p.lla 65) oltre a quelle sostitutive (fg. 41, p.lla 596) oggetto di supplemento istruttorio, delle quali dichiarano di avere piena disponibilità. L'avv. Cistulli e il dott. Maestri dichiarano l'istruttoria tecnica regionale conclusa in quanto le attività di conferenza si ritengono soddisfattive delle valutazioni effettuate, ferme ed impregiudicate le valutazioni dell'organo politico ai fini dell'autorizzazione alla sottoscrizione dell'accordo di programma. Ciò premesso la Conferenza prende atto delle attività esperite dal Comune di Bari nell'ambito della C. di S. e pertanto la Conferenza medesima ritiene concluso il procedimento tecnico finalizzato al perfezionamento dell'Accordo di programma. L'ing. Colacicco, all'uopo individuato dal Sindaco giusta richiamata delega prot. n.161465/2018:*

- *alla luce degli esiti della presente riunione;*
- *sulla base delle posizioni espresse dalle Amministrazioni partecipanti ovvero delle posizioni rappresentate in atti; si riserva di emettere il provvedimento finale di conclusione positiva di Conferenza di Servizi con separato atto da notificare alle parti."*

Con nota prot. n.186127 del 10.07.2018 la Ripartizione Urbanistica comunale notificava alla Sezione Urbanistica regionale la determinazione dirigenziale di conclusione positiva della Conferenza di servizi, di cui al provvedimento n.2018/07435 - 2018/130/00111 del 09.07.2018.

Ciò premesso, ed entrando nel merito della richiesta di Accordo di Programma si rappresenta quanto segue.

Come innanzi rappresentato, le società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l., hanno presentato proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000, per la revisione del Lotto A del Piano di Lottizzazione della Maglia n.46 (ubicata in Via Amendola) rubricato al n.196/1996, organizzato su n.2 lotti (A e B), approvato definitivamente con DGC n.540 del 10.07.2012 e convenzionato in data 16.12.2013.

La proposta in questione è finalizzata alla **riduzione delle volumetrie previste dal PdiL per circa 38.000 mc, al miglioramento dell'impatto urbanistico-architettonico su via Amendola e al contestuale miglioramento del sistema locale di traffico e di sosta .**

Con riferimento agli **aspetti urbanistici** tale Accordo di Programma:

- risulta coerente con gli indirizzi dell'A.C., che ha autorizzato, in applicazione dell'art.2 della citata l.r. n.16/2014, il mutamento di destinazione d'uso per le "Zone per attività terziaria" e le "Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9", giusta deliberazione di C.C. n.31 del 18.06.2015, seppur con riferimento ad immobili non edificati alla data di entrata in vigore della L.r. n.16/2014 e da ultimo con DGC n.652 del 06.10.2017;
- comporta un bilancio volumetrico in *minus* per circa 38.000 mc rispetto alla volumetria prevista dal Piano di Lottizzazione n.196/1996;
- prevede la deroga alle percentuali di terziario/residenziale rispetto all'art. 39 delle NTA del vigente PRG;
- prevede un IFT complessivo, desunto dalle relazioni allegate alla proposta di AdiP, pari a 3,96 mc/mq, a fronte dei 5 mc/mq delle "Zone per attività terziarie", in coerenza con gli indirizzi strategici dell'A.C., circa la riduzione del consumo di suolo e la razionalizzazione/diminuzione delle volumetrie realizzabili, giusta *D.G.C. n.565 del 06.08.2015 "Indirizzi per il Piano Urbanistico Generale" (PUG)*;

Con riferimento all'**impatto urbano e paesaggistico**:

- prevede un miglioramento morfologico dell'intervento attraverso le riduzioni volumetriche quantitative e qualitative e l'ampliamento delle aree di sedime del parco pubblico di Villa Bonomo;
- opera nell'ottica della maggiore valorizzazione della testimonianza della stratificazione insediativa del parco di Villa Bonomo, in termini di fruizione pubblica ed accessibilità;
- comporta un miglioramento del sistema locale di traffico e di sosta atteso sull'area.

Con riferimento al **beneficio pubblico**:

- a) prevede l'ulteriore ampliamento per oltre 3.000 mq del Parco pubblico di Villa Bonomo, con un incremento pari al 15% delle aree di sedime del parco medesimo, quale standard urbanistico;
- b) prevede la realizzazione di un parcheggio, in angolo tra via N. Tridente e via P. Sette, la sistemazione stradale della citata via P. Sette, in vista della riduzione di posti auto prevista per l'allargamento di via Amendola. Le opere proposte hanno un importo complessivo di €863.202,16, (ritenuto congruo dall'amministrazione comunale) come da documentazione

- agli atti, e prevedono l'implementazione di n. 240 nuovi posti auto;
- c) prevede la cessione a titolo gratuito di un locale al piano terra nell'ambito della Unità Progettuale n.2, con superficie lorda chiusa di 116,50 mq rifinito in ogni sua parte, da destinare a mini-appartamenti "uso foresteria" del valore commerciale di € 268.000,00 (ritenuto congruo dall'amministrazione comunale) che il Comune potrà utilizzare per finalità pubbliche.

Il rapporto Beneficio pubblico/Beneficio privato, per come riveniente dalla documentazione agli atti, risulta pari all'**85,00%**, in favore della Pubblica Amministrazione, tanto alla luce della ulteriore cessione di cui al punto sub c).

Con riferimento ai **vantaggi per il Soggetto Proponente**, la proposta di Accordo di Programma prevede:

1. di convertire parte della volumetria terziaria in residenziale rispetto al limite massimo del 50% previsto dall'art. 39 delle NTA del PRG;
2. di reperire parte delle maggiori "Aree a standard" occorrenti per i nuovi residenti insediati al di fuori del Lotto A, in un'area attualmente tipizzata a "Verde di Quartiere";

Ad ogni buon conto si ritiene opportuno riportare di seguito il quadro di confronto tra il Piano di Lottizzazione n.196/1996 e la proposta di Accordo di Programma, riveniente dalla documentazione agli atti.

**Piano di Lottizzazione n.196/1996**

LOTTO	Unità Progettuali	Volumi Residenziali (mc)		Volumi Terziari (mc)		TOTALE VOLUMI (mc)
<b>Lotto A</b>						
	UP1	26.205,00		4.171,50		
	UP2	68.815,00		1.210,00		
	UP3	-		22.653,50		
	UP4	-		69.190,00		
	Villa Borrelli - esistente	285,00		-		
	<b>Sommano Lotto A</b>	95.305,00	49,50%	97.225,00	50,50%	
						<b>192.530,00</b>
<b>Lotto B</b>						
	UP5	-		20.569,50		
	Villa Chirico - esistente	2.118,53		-		
	<b>Sommano Lotto B</b>	2.118,53	9,34%%	20.569,50	90,66%	
						<b>22.688,03</b>
	<b>Sommano Lotto A + Lotto B</b>	<b>97.423,53</b>	<b>45,27%</b>	<b>117.794,50</b>	<b>54,73%</b>	<b>215.218,03</b>

L'indice di fabbricabilità utilizzato è pari a 4,41 mc/mq, con un **carico urbanistico residenziale di 974 nuovi abitanti**.

**Proposta di Accordo di Programma**



LOTTO	Unità Progettuali	Volumi Residenziali (mc)	% Residenze	Volumi Terziari (mc)	% Terziario	TOTALE VOLUMI (mc)
<b>Lotto A</b>						
	TOTALE LOTTO A	142.366,00		10.063,05		152.429,05
			93,40%		6,60%	
<b>Lotto B</b>						
	UP5	{=} 0,00		(=) 20.569,50		
	Villa Chirico -	(=} 2.118,53		(=) 0,00		
	TOTALE LOTTO B	2.118,53		20.569,50		22.688,03
			9,34%		90,66%	
	<b>TOTALI MAGLIA</b>	<b>Volumi Residenziali (mc)</b>	<b>% Residenze</b>	<b>Volumi Terziari (mc)</b>	<b>% Terziario</b>	<b>TOTALE VOLUMI (mc)</b>
		144.484,53	82,51%	30.632,55	17,49%	
						175.117,08

Rispetto agli abitanti insediabili del PdiL approvato (974 abitanti) la proposta di Accordo di programma prevede l'ulteriore carico insediativo residenziale di **471 abitanti a fronte di una riduzione del carico insediativo di tipo terziario pari a 1812 utenti, come riportato nella relazione socio - economica allegata al verbale della cds del 23.03.2018**

Per quanto attiene alle aree per servizi, di cui al DM n.1444/1968, e alla luce delle risultanze istruttorie comunali agli atti, in ordine alla sostituzione della p.lla 65-foglio 41 (gravata per **3.170 mq** dal vincolo del 'corridoio urbanistico') in luogo della p.lla 596-foglio 41 (**3.228 mq**), si rilevano i seguenti dati:

#### **Aree per servizi alla residenza**

In considerazione del numero di abitanti insediabili (**1.445**) rivenienti dalla proposta di AdiP, le **aree per servizi alla residenza - calcolate in ragione di 20 mq per ogni abitante**, risultano:

- S1 = 18.963 mq
- S2 = 3.885 mq
- S3 = 6.128 mq (2.900 mq + 3.228 mq)

**Totale aree: 28.976 mq**

Tali superfici sono reperite:

- Confermando i 19.500 mq interni alla Maglia, destinati a parco pubblico;
- Individuando 3.348 mq, interni alla Maglia e coincidenti con "il sedime della UP3 -che non sarà più realizzata e parte della UP4" che andranno ad ampliare il parco pubblico; per tale superficie è prevista la realizzazione di un parcheggio pertinenziale a servizio del parco e del verde di nuovo impianto;
- Reperendo, in deroga al PRG, le ulteriori superfici occorrenti in un'area esterna alla maglia ed in particolare la p.lla 596-foglio 41 tipizzata nel vigente PRG "Verde di quartiere"

#### **Aree per servizi del terziario**

Sono calcolate in ragione di 80 mq per ogni abitante o per ogni 100 mq di costruzione terziaria (come quantità minima prevista da NTA). La proposta di A.di.P prevede la realizzazione di una **superficie terziaria pari a 9.227,38 mq** - relativa sia al revisionando Lotto A che al Lotto B - **con superficie a standard di progetto pari a 7.524,00 mq.**

Tali aree vengono ripartite tra parcheggi e verde, come di seguito:

- per la UP1 come piazzali, parcheggi e verde (rispettivamente 356 mq, 516 mq, 160 mq);
- per la UP2 come piazzali, parcheggi e verde (rispettivamente 286 mq, 688 mq, 145 mq);
- per la UP4 come piazzali e verde (rispettivamente 221 mq, 66 mq).

**Trattandosi della variante del solo Lotto A, le aree a servizi per il terziario totalizzano 2.438 mq.**

#### **Aree a parcheggio privato**

Per quanto riguarda le Aree a parcheggio privato, sono costituite da due livelli interrati, per la maggior parte private e in parte pubbliche e vanno a compensare la dotazione minima di parcheggi calcolati in ragione di:

- un posto macchina ogni 500 mc di costruzione o frazioni, per la residenza (ciascuno ipotizzato come 15 mq);
- 1 mq per ogni 10 mc del volume totale previsto per la residenza (L.n.122/1989);
- 1 mq per ogni 10 mc del volume totale previsto per il terziario (L.n.122/1989).

Per completezza si riportano i dati in questione.

	Piani	Superfici di progetto distinte per piano	Totale Superfici di progetto distinte per UP	Superfici minime occorrenti	Totale Superfici minime occorrenti per UP
UP1	Piano 2° interrato (Privato)	2.210,00 mq	<b>4.317,00 mq</b>	a) 795,00 mq	3.832,65 mq
	Piano 1° interrato (Privato)	2.107,00 mq		b) 2.620,50 mq	
				d) 417,15 mq	
UP2	Piano 2° interrato	5.114,00 mq	<b>10.687,00 mq</b>	a) 2.064,45 mq	9.234,00 mq
	Piano r interrato (Privato)	5.067,00 mq		b) 6.881,50 mq	
	Piano Terra	506,00 mq		c) 288,05 mq	
UP4	Piano 2° interrato (Privato)	2.722,00 mq	5.994,00 mq	a) 1.411,83 mq	6.419,03 mq
	Piano 1° interrato	2.702,00 mq		b) 4.706,10 mq	
	Piano Terra	570,00 mq		d) 310,10 mq	
		<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>20.998 mq</b>		<b>19.485,68mq</b>

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali rivenienti dall'elenco di cui alla documentazione pubblicata sul sito web dell'Amm.ne comunale.

	Nota sindacale di richieste di sottoscrizione dell'AdiP
	Relazione Istruttoria
RG	Relazione generale
RI	Relazione tecnica illustrativa e analisi costi-benefici
	Analisi Costi Benefici_nota di precisazione del 29.01.16
RF	Relazione finanziaria
EC	Elenchi catastali delle proprietà interessate dall'intervento
SC	Schema di Convenzione modificato, integrato dall'Ufficio in fase istruttoria, e sottoscritto dai proponenti (Luglio 2016)
CR	Cronoprogramma dei lavori (Novembre 2015)
Tav. 01	Inquadramento urbanistico
Tav. 02	Planimetria con inserimento dell'opera di messa in sicurezza idraulica come prescritto dall'A. di B.

Tav. 03	Progetto schematico delle urbanizzazioni primarie e secondarie come da P. di L. approvato	
Tav. 04	Progetto schematico delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare	
Tav. 04'	Progetto schematico delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare	
Tav. 05	Planimetria a livello copertura	
Tav. 06	Planimetria a livello di piano terra	
Tav. 07	Planimetria a livello dei piani interrati - parcheggio	
Tav. 08	Planivolumetrico	
Tav. 09	Profili e Sezioni	
Tav. 10	Tipologie edilizie	
Tav. 11	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 - a livello copertura	
Tav. 12	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 - a livello piano terra	
Tav. 13	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 — Profili e sezioni	
RPV	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (Documento di sintesi)	
RPV- All	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (Documenti Allegati)	
	Determina esclusione VAS 95_2017	
SP_R01	Studio preliminare dell'opera pubblica — Relazione Illustrativa (Progetto preliminare)	
SP.01	Studio preliminare dell'opera pubblica — Planimetria Generale (Progetto Preliminare)	
	Atto di acquisizione della part. 65 al fg. 41	
	Nota prot. n. 173650 del 22.07.2016	
	Allegato grafico alla nota prot. n. 173650 del 22.07.2016	
	Nota prot. n.49196 del 28.02.2017 con relativo allegato grafico	
	Verbale di riunione del 14.07.2017 del tavolo tecnico	
PD 01	Beneficio pubblico aggiuntivo - Progetto definitivo: Planimetria Generale (Novembre 2017)	
PD 02	Beneficio pubblico aggiuntivo - Progetto definitivo: Planimetria e particolari costruttivi Impianto di trattamento acque meteoriche — Schema - (Novembre 2017)	
PD 03	Beneficio pubblico aggiuntivo - Progetto definitivo: Calcolo sommario della spesa e Quadro tecnico economico (Novembre 2017)	
	Nota INED prot. 49196 del 28.02.2017	
	Pianificazione opere di urbanizzazione e stima finanziaria (Novembre 2017)	
	DGC n.759/2013 Approvazione OUP e OUS	
	Urbanizzazioni Primarie: PdC n.46/2014	
	- Rete idrica	IF 01.2 — Progetto esecutivo rete idrica Relazione generale rete idrica
	- Rete fogna nera	IF 02.1 — Progetto esecutivo fogna nera Relazione generale fogna nera
	- Rete fogna bianca	IF 03.1 — Progetto esecutivo fogna bianca Relazione generale fogna bianca (rev. Aprile 2013)
	- Rete gas	G 01— Progetto esecutivo rete gas Relazione generale rete gas metano
	- Rete pubblica illuminazione	Il 01— Progetto esecutivo pubblica illuminazione 11 02 — Progetto esecutivo Impianto di terra Relazione descrittiva Relazioni specialistiche
	- Rete telefonica ed elettrica	IE — Progetto esecutivo rete elettrica IT — Progetto esecutivo rete telefonica
	- Rete viabilità	S 01— Progetto esecutivo viabilità Relazione generale
	Urbanizzazioni Secondarie: PdC n.48/2014	
	- Tavole impianto sistemazione a verde	Tav V01 Planimetria generale alberatura di cantiere Tav V02 Sistemazione delle piante arbustive (parziale 1), Tav V03 Sistemazione delle piante arbustive (parziale 2)
	Relazione di compatibilità paesaggistica (Settembre 2017)	
	Allegato "A": Documentazione Tecnica	
	Allegato "B": Documentazione Amministrativa	

		OF1	Sovrapposizione del Pd.L. 196/96 approvato e convenzionato su ortofoto
		OF2	Sovrapposizione del progetto di cui alla proposta di variante su ortofoto
		SiM	Fotosimulazioni
		B	Schede rilevazione fotografica
	Tavole Impianto sistemazione del verde	VOi	Planimetria generale alberature di progetto
		V02	Sistemazione delle piante arbustive (parziale 1)
		V03	Sistemazione delle piante arbustive (parziale 2)
		02.a	Rilievo dello stato dei luoghi, alberature e demolizioni
		02.b	Planimetria con rilievo fotografico e quote altimetriche
	Analisi e interventi agronomici	Va01	Stato dei luoghi/alberature. Tipizzazione paesaggistica
		Va02	Rilievo botanico
		Va03	Impostazione progettuale alberatura Giardino Bonomo
		Va04	Impostazione progettuale interventi agronomici sull'alberatura esistente
	Relazione Socio-economica Urbanistica e Ambientale (Settembre 2017)		
	Progetto def. ulteriori opere di Urbanizzazione Secondaria — Ampliamento parco pubblico (Novembre 2017)		
		DS 1	Planimetria Generale
		DS 2	Pianta
		DS 3	Particolare muri
		DS 4	Particolare invaso
		DS 5	Particolare aiuola
		DS 6	Particolari cancello ingresso e cancellata
		DS 7	Particolare ringhiera
		DS 8	Progetto architettonico cisterna n°2
		DS 9	Planimetria e particolari costruttivi impianto trattamento acque meteoriche
		DS 10	Planimetria impianto a verde
		DS 11	Planimetria impianto irrigazione
		DS 12	Particolari costruttivi impianto irrigazione
		DS Rel	Relazione tecnica
		DS C.M	Computo Metrico Estimativo - Quadro Economico

Detto elenco è stato integrato dalla documentazione pervenuta nel corso delle riunioni della Conferenza di Servizi a seguito delle risultanze istruttorie, ed in particolare:

- Relazione Socio-economica Urbanistica e Ambientale APPENDICE (Aprile 2018)

Con riferimento agli aspetti amministrativi, la variante proposta comporta, altresì, la ridefinizione degli aspetti convenzionali regolanti i rapporti tra soggetto attuatore ed Amm.ne comunale e ciò con riferimento al solo Lotto A.

Quanto sopra illustrato, sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico, delle risultanze istruttorie rivenienti dai verbali delle riunioni di Conferenza di Servizi tenutesi in data 27.02.2018, 23.03.2018, 17.04.2018, 04.05.2018, 18.05.2018 e 26.06.2018 e considerati i vantaggi per l'Amministrazione Comunale:

- 1- in termini di opere pubbliche, costituite dalla realizzazione di un'area a parcheggio per n.240 posti auto in angolo tra via N. Tridente e via P. Sette unitamente alla sistemazione stradale della citata via P. Sette (per un importo complessivo di €863.202,16, come dichiarato congruo dall'Amministrazione Comunale);
- 2- per la cessione di un locale di superficie lorda pari a 116,5 mq posto al piano terra dell'Unità Progettuale n. 2 (per un valore commerciale di € 268.000,00 come dichiarato congruo dall'Amministrazione Comunale);

3- in termini di decremento complessivo delle volumetrie insediabili di circa 38.000 mc (circa il 20%) rispetto alla volumetria complessivamente prevista dal Piano di Lottizzazione n.196/1996 ;

4- in termini di incremento della dotazione di superfici destinate a standard rispetto alla previsione del Piano di Lottizzazione n.196/1996, di circa 6.000,00 mq di cui circa 3.000 mq di parco pubblico (adiacenti Villa Bonomo) e circa mq 3.000,00 per ulteriore parcheggio (in angolo fra via N. Tridente e via P. Sette

**VISTI** le determinazioni, i contributi e pareri di seguito riportati ed allegati ai verbali di conferenza di servizi:

- il **provvedimento dirigenziale n.95 del 11.07.2017 di esclusione da VAS** con condizioni, raccomandazioni e buone pratiche della proposta di AdiP (BURP n.86 del 20.07.2017) della Sezione Regionale Autorizzazioni Ambientali;
- il **contributo con precisazioni** prot. n.51291 del 23.02.2018 di AQP;
- il **parere di compatibilità con il sistema infrastrutturale preesistente con osservazioni e condizioni**, prot. n.63215 del 07.03.2018 della Regione Puglia Sezione Infrastrutture per la Mobilità;
- il **contributo con rinvio di espressione in fase esecutiva**, prot. n.63341 del 07.03.2018, del Comando provinciale dei VV.FF. ;
- il **parere di compatibilità paesaggistica con prescrizioni e indirizzi**, ex art.96 co.1 lett. c) delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), prot. n.93990 del 09.04.2018, della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- il **contributo con rinvio di espressione in fase esecutiva**, prot. n.113578 del 27.04.2018, dell'Ufficio SPESAL della ASL Bari;
- il **parere favorevole con condizioni**, prot. n.126633 del 14.05.2018, dell'Ufficio SISP dell'ASL Bari, già trasmesso al prot. n.119449/9 del 23.05.2017, nell'ambito procedura coordinata di VAS;
- il **contributo non conclusivo in ordine alla compatibilità tecnica**, prot. n.128221 del 15.05.2018 di RFI s.p.a. relativamente alle aree da cedere al Comune come standard urbanistici extramaglia (fg n.41 part.65);
- il **parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata**, prot. n.130114 del 15.05.2018, della Sezione regionale Lavori Pubblici espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.r. n.380/2001 e s.m.i.;
- il **parere di competenza con prescrizioni propedeutico alla sottoscrizione della convenzione esecutiva dell'accordo**, prot.n.133485 del 18.05.2018, della Ripartizione comunale IVOP;
- la citata **proposta localizzativa alternativa per aree da cedere a standard urbanistici extramaglia** dei proponenti, prot. n.136536 del 22.05.2018;
- la citata comunicazione, prot. n.138914 del 23.05.2018, di RFI s.p.a. sullo stato del procedimento e sul **termine di durata dell'inibizione temporanea all'uso per le aree a standard extramaglia** con previsione di fine lavori al secondo semestre 2023;
- l'**aggiornamento istruttorio** del 04.06.2018 con il quale la Ripartizione Urbanistica si è determinata sulla percorribilità in linea tecnica delle alternative proposte, trasmesso al Sindaco con la citata nota prot. n.150469 del 05.06.2018 al fine della condivisione dei contenuti della stessa;
- il **parere favorevole**, rif.0005326-10/05/2018 Cl.34.04.02/1.116 inoltrato al prot. n.149261 del 04.06.2018 del MIBACT - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari;
- la **conferma del parere di compatibilità ai PAI con prescrizioni** reso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Sede Puglia con nota prot. n.4529 del 09.05.2008

- in sede di procedura di approvazione del Piano di Lottizzazione, confermato in qualità di SCMA con nota prot. n.192949/2017, inoltrato con nota prot. n.154863 del 08.06.2018;
- **l'atto di condivisione e delega Sindacale** prot. n.161465 del 14.06.2018, in riscontro alla richiesta prot. n.150469 del 05.06.2018 ;
  - **il contributo con rinvio di espressione in fase esecutiva**, prot. n.169572 del 25.06.2018 (rif. 0015048 del 25-06-2018), del Comando provinciale dei VV.FF;
  - **la conclusione favorevole dell'istruttoria tecnica regionale della Sezione Urbanistica** e del Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata *"in quanto le attività di conferenza si ritengono soddisfattive delle valutazioni effettuate, ferme ed impregiudicate le valutazioni dell'organo politico ai fini dell'autorizzazione alla sottoscrizione dell'accordo"*, giusta richiamato Verbale del 26.06.2018,
  - la determinazione dirigenziale n.2018/07435 - 2018/130/00111 del 09.07.2018 della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari di conclusione positiva della Conferenza di servizi;

si propone alla Giunta la sottoscrizione dell' "Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Bari per la variante del Lotto A relativa al Piano di Lottizzazione n.196/1996, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000.

Quanto innanzi in relazione agli aspetti di natura urbanistica, restando nelle competenze dell'Amministrazione comunale di Bari gli aspetti contenutistici, procedurali e convenzionali connessi alla realizzazione delle opere nel loro complesso.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. e) DELLA L.R. 7/97.

**"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01"**

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

**LA GIUNTA**

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;  
VISTA la dichiarazione posta in calce al presente provvedimento dal Dirigente del Servizio e dal Dirigente della Sezione.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

**D E L I B E R A**

**DI PRENDERE ATTO** e per l'effetto fare propria la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata ed in particolare i contributi e pareri di seguito richiamati:

- il **provvedimento dirigenziale n.95 del 11.07.2017 di esclusione da VAS** con condizioni, raccomandazioni e buone pratiche della proposta di AdIP (BURP n.86 del 20.07.2017) della Sezione Regionale Autorizzazioni Ambientali;
- il **contributo con precisazioni** prot. n.51291 del 23.02.2018 di AQP;
- il **parere di compatibilità con il sistema infrastrutturale preesistente con osservazioni e condizioni**, prot. n.63215 del 07.03.2018 della Regione Puglia Sezione Infrastrutture per la Mobilità;
- il **contributo con rinvio di espressione in fase esecutiva**, prot. n.63341 del 07.03.2018, del Comando provinciale dei VV.FF. ;
- il **parere di compatibilità paesaggistica con prescrizioni e indirizzi**, ex art.96 co.1 lett. c) delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), prot. n.93990 del 09.04.2018, della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- il **contributo con rinvio di espressione in fase esecutiva**, prot. n.113578 del 27.04.2018, dell'Ufficio SPESAL della ASL Bari;
- il **parere favorevole con condizioni**, prot. n.126633 del 14.05.2018, dell'Ufficio SISP dell'ASL Bari, già trasmesso al prot. n.119449/9 del 23.05.2017, nell'ambito procedura coordinata di VAS;
- il **contributo non conclusivo in ordine alla compatibilità tecnica**, prot. n.128221 del 15.05.2018 di RFI s.p.a. relativamente alle aree da cedere al Comune come standard urbanistici extramaglia (fg n.41 part.65);
- il **parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata**, prot. n.130114 del 15.05.2018, della Sezione regionale Lavori Pubblici espresso ai sensi dell'art. 89 del D.P.r. n.380/2001 e s.m.i.;
- il **parere di competenza con prescrizioni propedeutico alla sottoscrizione della convenzione esecutiva dell'accordo**, prot.n.133485 del 18.05.2018, della Ripartizione comunale IVOP;
- il parere di cui alla nota prot. n.136536 del 22.05.2018 inerente **proposta localizzativa alternativa per aree da cedere a standard urbanistici extramaglia** ;
- la comunicazione, prot. n.138914 del 23.05.2018, di RFI s.p.a. sullo stato del procedimento e sul **termine di durata dell'inibizione temporanea all'uso per le aree** a standard extramaglia con previsione di fine lavori al secondo semestre 2023;
- l'**aggiornamento istruttorio** del 04.06.2018 con il quale la Ripartizione Urbanistica si è determinata sulla percorribilità in linea tecnica delle alternative proposte, trasmesso al Sindaco con la citata nota prot. n.150469 del 05.06.2018 al fine della condivisione dei contenuti della stessa;
- il **parere favorevole**, rif.0005326-10/05/2018 Cl.34.04.02/1.116 inoltrato al prot. n.149261 del 04.06.2018 del MIBACT – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari;
- la **conferma del parere di compatibilità ai PAI con prescrizioni** reso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Sede Puglia con nota prot. n.4529 del 09.05.2008 in sede di procedura di approvazione del Piano di Lottizzazione, confermato in qualità di SCMA con nota prot. n.192949/2017, inoltrato con nota prot. n.154863 del 08.06.2018;
- l'**atto di condivisione e delega Sindacale** prot. n.161465 del 14.06.2018, in riscontro alla richiesta prot. n.150469 del 05.06.2018 ;
- il **contributo con rinvio di espressione in fase esecutiva**, prot. n.169572 del 25.06.2018 (rif. 0015048 del 25-06-2018), del Comando provinciale dei VV.FF.;
- la **determinazione dirigenziale** n.2018/07435 – 2018/130/00111 del 09.07.2018 della Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari di conclusione positiva della Conferenza di servizi;

**DI CONDIVIDERE** la proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., per la revisione del solo Lotto A relativo al Piano di Lottizzazione n.196/1996 della maglia 46

per attività terziarie sito in Via Amendola, in variante al vigente strumento urbanistico generale, su proposta delle società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA

**DI AUTORIZZARE**, per le motivazioni e con le prescrizioni di cui alla relazione sopra riportata, il **PRESIDENTE DELLA G.R.** a sottoscrivere con il **Comune di Bari** l'**ACCORDO DI PROGRAMMA**, ai sensi dell'art. 34 D. L.vo n. 267/2000, per la revisione del solo Lotto A relativo al Piano di Lottizzazione n.196/1996 della maglia 46 per attività terziarie sito in Via Amendola, in variante al vigente strumento urbanistico generale, su proposta delle società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA-s.r.l., secondo lo schema che allegato costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, sulla Variante al PRG per la realizzazione dell'intervento proposto dalle Società: INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l., alle condizioni di cui alla nota istruttoria prot. n.93990 del 09.04.2018, della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;

**DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul B.U.R.P..

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO



## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra

- la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale **dott. Michele EMILIANO**
- il Comune di Bari rappresentato dal Sindaco **ing. Antonio DECARO**

per la sottoscrizione dell'ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. N. 267/2000 E S.M.I., per la **revisione del LOTTO A del P. di L. 196/1996 relativo alla Maglia n. 46 del vigente P.R.G. del Comune di Bari.**

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio comunale n.81 del 21.09.2010 è stato adottato, ai sensi della L.r. n.56/1980, il «Piano di Lottizzazione n.196/96, concernente i suoli siti in Bari, compresi tra la via Amendola, Strada di PRG (c.d. III Mediana Bis), Verde di quartiere ed Aree per Attrezzature Universitarie», tipizzati dal vigente P.R.G. - approvato con D.P.G.R. n.1475 del 08.07.1976 - ad "Attività Terziarie", di seguito approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta comunale n.540 del 26.09.2012 e convenzionato in 16.12.2013 (Repertorio n.133215 - Raccolta n.42898 del notaio Roberto Carino);
- il PdL si articola in due Lotti, A e B, organizzati su n.5 Unità Progettuali con una superficie totale di Maglia di 48.812,00mq, per una Volumetria complessiva di 215.218,03mc, inferiore a quella massima ammissibile, secondo l'IFT di 5 mc/mq, di 244.060mc, di cui:
  - 97.423,53mc di Volume Residenziale (45,27% del totale in coerenza all'art. 39 delle NTA del PRG);
  - 117.794,50mc di Volume Terziario (restante 54,73%);
- con note prot. n.316435 del 29.12.2015 e n.66345 del 18.03.2016, le Società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l. hanno presentato **una proposta di Accordo di Programma (AdiP) per la revisione del solo Lotto A;**
- con successive comunicazioni ed in ultimo la nota prot. n.173650 del 22.07.2016, i Soggetti proponenti hanno comunicato propri ulteriori impegni per l'incremento del beneficio pubblico connesso all'iniziativa;
- con istanza prot. n.204480 del 08.09.2016, il **Sindaco di Bari ha chiesto al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione di AdiP** relativo all'iniziativa, allegando l'elenco dei Soggetti, Enti/Istituzioni da convocare in Conferenza di Servizi, anche in qualità di Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) per la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- ulteriori impegni sono stati comunicati dai proponenti giusta note prot. n.173650 del 22.07.2016 e n.49196 del 28.02.2017;
- con nota prot. n.72489 del 24.03.2017 la Ripartizione Urbanistica ha chiesto alla Regione Puglia di attivare un esame preliminare dell'iniziativa ai fini della convocazione della Conferenza di Servizi e contestuale attivazione della procedura di VAS;
- con nota prot. n.98747 del 21.04.2017 la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali - in qualità di Autorità Competente per la VAS - ha provveduto ad integrare l'elenco dei SCMA ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, dando avvio al procedimento;
- il tavolo istruttorio si è tenuto in data 14 luglio 2017 presso gli uffici regionali, giusta verbale in atti;
- la documentazione integrativa in esito agli approfondimenti richiesti nel tavolo istruttorio del 14.07.2017, è stata depositata dai proponenti con note prot. n.255987 del 16.10.2017 e n.290498 del 20.11.2017;
- la Ripartizione Urbanistica ha provveduto alla convocazione in forma semplificata e modalità asincrona della Conferenza di Servizi decisoria, ex art.14 co.2 della L.n. 241/1990 e s.m.i;
- la **prima riunione di Conferenza di Servizi** si è tenuta in data 27.02.2018 e durante la stessa è emersa la richiesta di approfondimenti da parte del Servizio Urbanistica regionale in ordine al fabbisogno ed alla natura della variante correlata all'accordo, giusta Verbale in atti;
- con nota prot. n.78817 del 21.03.2018 la Ripartizione Urbanistica ha riscontrato le richieste avanzate nella riunione di CdS del 27.02.2018 dal Servizio regionale Urbanistica per gli aspetti di competenza;
- la **seconda riunione di Conferenza di Servizi** si è tenuta in data 23.03.2018 e durante la stessa sono stati richiesti ulteriori approfondimenti da parte del Servizio regionale Urbanistica relativi alla permanenza del c.d. *corridoio urbanistico* per le aree interessate dalle cessioni a standard extramaglia, giusta Verbale in atti;
- la "Relazione socio-economica urbanistica ambientale - Appendice" è stata trasmessa dai proponenti con nota al prot. n.99860 del 12.04.2018, in esito alle risultanze della riunione di CdiS del 23.03.2018;
- la **terza riunione di Conferenza di Servizi** si è tenuta in data 17.04.2018 e durante la stessa il Servizio regionale Urbanistica ha depositato agli atti della conferenza proprio promemoria/nota istruttoria a commento della

citata "Relazione socio-economica urbanistica ambientale – Appendice", con richiesta di approfondimenti agli Uffici comunali in relazione al riverbero di prescrizioni e indirizzi di tipo paesaggistico con riguardo all'intervento costituente il beneficio pubblico, giusta Verbale in atti;

- con nota prot. n.107421 del 20.04.2018 la Ripartizione Urbanistica ha chiesto alla Ripartizione comunale Infrastrutture Viabilità Opere Pubbliche (IVOP) il parere richiesto nella riunione del 17.04.2018;
- con nota prot. n.110581 del 24.04.2018 la Ripartizione Urbanistica ha inviato riscontro ed elementi utili ad RFI ed ITALFERR alle richieste via email (prot. n.109981 del 23.04.2018) in ordine alla part. n.65 al fg. 41, interessata dal 'corridoio urbanistico', ai fini dell'espressione dei relativi pareri di competenza;
- con nota al prot. n.115524 del 02.05.2018 i proponenti hanno prodotto riscontro al promemoria/nota istruttoria della Sezione Urbanistica regionale allegato al verbale del 17.04.2018;
- con nota prot. n.118725 del 04.05.2018 la Ripartizione Urbanistica ha riscontrato le richieste del Servizio regionale Urbanistica della riunione del 17.04.2018 per gli aspetti di competenza;
- la **quarta riunione di Conferenza di Servizi** si è tenuta in data 04.05.2018, giusta verbale in atti;
- con nota prot. n.123184 del 10.05.2018 i proponenti hanno trasmesso integrazioni per l'espressione del parere ex art.89 del DPR n.380/2001 e s.m.i. da parte del Servizio regionale LL. PP.;
- con nota al prot. n.128221 del 15.05.2018 la RFI ha inviato il proprio parere di competenza sull'iniziativa rappresentando, per la particella n.65 al fg.41 da cedere a standard urbanistici, relativamente all'opera pubblica approvata con delibera CIPE n. 1/2015 che *"Il progetto approvato prevede l'utilizzo di tale area per l'installazione di un campo di cantiere base "CB01 Le Noci". Pertanto, ancorché non sia prevista la realizzazione di opere, è necessario che tale area resti disponibile all'accesso sino all'ultimazione dei lavori di realizzazione della variante di tracciato ferroviario Bari C.Le – Bari Torre a Mare"*;
- la **quinta riunione di Conferenza di Servizi** si è tenuta in data 18.05.2018, durante la quale, giusta Verbale in atti:
  - la Conferenza ha dato atto della citata comunicazione di RFI (prot. n.128221/2018) e delle criticità rappresentate dall'introduzione di un'inibizione temporanea all'uso per le aree a standard extra-maglia, per cui la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha ritenuto necessario procedere a un supplemento istruttorio con riserva di riconvocazione della Conferenza di Servizi successivamente alle determinazioni della stessa Amministrazione;
  - in merito a tali criticità il proponente si è riservato di precisare proposte alternative di individuazione/monetizzazione degli standard;
  - la Sezione Urbanistica regionale si è riservata *"di definire l'istruttoria amministrativa relativa alla proposta di accordo dopo le valutazioni dell'Amministrazione comunale a seguito delle proposte formulate dal soggetto attuatore"*;
  - la Conferenza ha dato atto della sospensione dei lavori nelle more degli incompetenti istruttori evidenziati;
- con nota prot. n.136536 del 22.05.2018 i proponenti hanno formalizzato propria proposta alternativa in ordine alle aree da cedere a standard urbanistici extramaglia;
- con specifica interlocuzione con RFI s.p.a., prot. n.138406 del 23.05.2018, la Ripartizione Urbanistica ha chiesto chiarimenti sulla durata temporale della necessaria disponibilità di accesso all'area a standard extramaglia;
- con nota pec al prot. n.138914 del 23.05.2018, RFI s.p.a. ha comunicato lo stato del procedimento dell'opera pubblica ed il termine di durata dell'inibizione temporanea all'uso per le aree a standard extramaglia con previsione di fine lavori al secondo semestre 2023;
- con nota prot. n.150469 del 05.06.2018 la Ripartizione Urbanistica, effettuate le verifiche di competenza e redatto l'aggiornamento istruttorio del 04.06.2018 nel quale si è determinata sulla percorribilità in linea tecnica delle alternative proposte, ha chiesto al Sindaco *"di dividerne i contenuti"* e delegare il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata a rappresentare l'Amministrazione comunale nella riunione di conferenza di servizi decisoria;
- con proprio atto prot. n.161465 del 14.06.2018 il Sindaco ha delegato il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art.14-ter comma 5 della L.n.241/1990 e s.m.i., a partecipare e rappresentare il Comune di Bari alla Conferenza di Servizi decisoria per la chiusura del procedimento autorizzandolo, altresì, a riportare l'istruttoria tecnica predisposta d'Ufficio, nell'ambito del procedimento per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000, e ad esprimere in modo vincolante la volontà del Comune di Bari su tutte le decisioni di propria competenza, salve le attività di ratifica in sede di Consiglio Comunale a norma dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;
- con nota prot. n.163861 del 18.06.2018 la Ripartizione Urbanistica ha convocato riunione conclusiva di Conferenza di Servizi decisoria - in forma simultanea e in modalità sincrona di cui all'art. 14-ter della L. n.241/1990;

- la riunione di Conferenza di Servizi conclusiva decisoria si è tenuta presso gli uffici regionali in data 26.06.2018, come da Verbale in atti;
- in tale sede il Servizio Urbanistica regionale - Sezione Programmazione Negoziata e Riqualficazione Urbana si è espresso in ordine alla conclusione favorevole dell'istruttoria propria tecnica "in quanto le attività di conferenza si ritengono soddisfattive delle valutazioni effettuate, ferme ed impregiudicate le valutazioni dell'organo politico ai fini dell'autorizzazione alla sottoscrizione dell'accordo", giusta richiamato Verbale del 26.06.2018;
- con propria determinazione n.2018/130/00111-2018/07435 del 09.07.2018, immediatamente esecutiva, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata - nel prendere atto del Verbale di Conferenza di Servizi conclusiva decisoria del 26.06.2018, dei relativi allegati integranti e sostanziali, e nello stabilire il rispetto di "tutte le prescrizioni, condizioni, indicazioni sulla base dei pareri contributi e determinazioni rilasciate dalle Amministrazioni e dagli Enti resi nel procedimento e riportate fra gli allegati del Verbale del 26.06.2018" - ha adottato la determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi ex art.14-quater della L.n. 241/1990, come sopra indetta e svolta relativa all'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., per la revisione del LOTTO A del P. di L. 196/1996 relativo alla Maglia n. 46 del vigente P.R.G. - Soggetti proponenti: Società INED s.r.l., EFFETRE s.r.l. e VILLA MAGDA s.r.l.";
- in adempimento alla citata determinazione dirigenziale n.2018/07435, il provvedimento è stato notificato a mezzo pec, prot. n.186127 del 10.07.2018, al soggetto proponente, ai soggetti intervenuti in conferenza di servizi e alla Regione Puglia per gli adempimenti di competenza e per il perfezionamento del procedimento;
- con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_. \_\_. \_\_\_\_, la Giunta regionale della Puglia nell'approvare lo schema di Accordo di Programma, in coerenza con le risultanze della Conferenza di Servizi, ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo richiesto dal Sindaco del Comune di Bari ai sensi dell'art. 34 del TUEL;
- la deliberazione di Giunta regionale n. \_\_/\_\_\_\_ è stata notificata al Comune di Bari in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_ al prot. n. \_\_\_\_\_ e pubblicata sul BUR Puglia n. \_\_ del \_\_. \_\_. \_\_\_\_;

**Rilevato che** l'Accordo di Programma - in variante al PdIL approvato e finalizzato alla riduzione delle volumetrie di circa 38.000 mc, al miglioramento dell'impatto urbanistico-architettonico e del sistema locale di traffico e di sosta su via Amendola - in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente ed in recepimento delle risultanze della Conferenza di Servizi prevede:

- 1) di convertire parte della volumetria terziaria in residenziale rispetto al limite massimo del 50% previsto dall'art. 39 delle NTA del PRG;
- 2) di reperire parte delle "Aree a standard" occorrenti per i nuovi residenti insediati a cedersi al di fuori del Lotto A, in due differenti aree tipizzate a "Verde di Quartiere" (al fg. 41 part. 65 e 596) per oltre 10.000 mq superando le dotazioni minime *ex lege*;
- 3) di prevedere come beneficio per la P.A.:
  - a) la realizzazione di un parcheggio su aree comunali, in angolo tra via N. Tridente e via P. Sette, e la relativa sistemazione stradale, in considerazione della riduzione di posti-auto a seguito dell'allargamento di via Amendola, con opere per un importo complessivo stimato e ritenuto congruo dall'amministrazione comunale di € 863.000,00, da realizzare in osservanza ai pareri, alle prescrizioni ed ai contributi acquisiti in sede di Conferenza di Servizi;
  - b) la trasformazione del locale al piano terra dell'Unità Progettuale n.2 - di superficie lorda di 116,50mq, avente un valore commerciale stimato e ritenuto congruo dall'amministrazione comunale in € 268.000,00 - in due mini appartamenti con destinazione "foresteria", da cedere a titolo gratuito al Comune di Bari.

**Dal punto di vista urbanistico l'AdiP:**

- prevede, con un bilancio volumetrico in minus per circa 38.000 mc, la deroga alle percentuali di terziario/residenziale rispetto all'art.39 delle NTA del PRG;
- prevede un IFT desunto pari a 3,96 mc/mq, a fronte dei 5 mc/mq delle "Zone per attività terziarie", che risulta coerente con gli indirizzi strategici dell'A.C., circa la riduzione del consumo di suolo e la razionalizzazione/diminuzione delle volumetrie realizzabili, giusta D.G.C. n.565 del 06.08.2015 "Indirizzi per il Piano Urbanistico Generale" (PUG);
- seppur con riferimento ad immobili non edificati alla data di entrata in vigore della L.r. n.16/2014, risulta coerente con gli indirizzi dell'A.C., che ha autorizzato, in applicazione dell'art.2 della citata l.r. n.16/2014, il mutamento di destinazione d'uso per le "Zone per attività terziaria" e le "Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9", giusta deliberazione di C.C. n.31 del 18.06.2015 e DGC n.652 del 06.10.2017.

**Dal punto di vista dell'impatto urbano e paesaggistico l'AdiP:**

- prevede un miglioramento morfologico dell'intervento attraverso le riduzioni volumetriche quantitative e qualitative e l'ampliamento delle aree di sedime del parco pubblico di Villa Bonomo;
- opera nell'ottica della maggiore valorizzazione della testimonianza della stratificazione insediativa del parco di Villa Bonomo, in termini di fruizione pubblica ed accessibilità;
- ha acquisito il parere di compatibilità paesaggistica favorevole con prescrizioni, giusta citata comunicazione della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, prot. n.93990/2018, agli atti della Conferenza di Servizi.

**Dal punto di vista del beneficio pubblico l'AdiP prevede:**

- l'ulteriore dotazione di aree a standard di circa 6.000 mq di cui per l'ampliamento di circa 3.000 mq del Parco pubblico di Villa Bonomo, con un incremento pari al 15% delle aree di sedime del parco medesimo e circa 3.000 mq di parcheggi per ulteriori 240 posti auto a realizzarsi a cure e spese del proponente nell'area posta fra via Tridente e Via Sette;
- la realizzazione di un'opera pubblica a totale carico dei proponenti, per complessivi € 863.000,00, stimati e ritenuti congrui dall'amministrazione comunale, finalizzata al miglioramento delle condizioni di mobilità e traffico, in vista dell'allargamento di via Amendola;
- la cessione a titolo gratuito del citato locale al piano terra nell'ambito della Unità Progettuale n.2 da destinare a mini-appartamenti "uso foresteria" del valore commerciale di € 268.000,00 stimato e ritenuto congruo dall'amministrazione comunale, che il Comune potrà utilizzare per finalità pubbliche.

**Considerato, inoltre, che:**

- in un siffatto contesto, l'utilizzo del modulo dell'accordo di programma consente:
  - a) il conseguimento della variante urbanistica connessa alle opere ed interventi previsti nell'Accordo di Programma, previa ratifica da parte del Consiglio comunale nei 30 giorni successivi alla sottoscrizione dell'accordo di programma ai sensi del menzionato art. 34 del D. L.vo n. 267 del 2000;
  - b) il conseguimento - all'atto della sottoscrizione della successiva convenzione urbanistica tra il Comune di Bari ed il soggetto privato attuatore- degli effetti di immediata cessione -con ogni conseguente effetto di legge- al Comune di Bari della proprietà delle aree di sedime, destinate alla realizzazione delle opere ed interventi pubblici previsti e degli standard esterni alla maglia di riferimento;
  - c) la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno a carico del soggetto attuatore alla progettazione ed alla esecuzione, sulle aree oggetto del presente Accordo di Programma, delle opere previste;
  - d) la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, della consegna materiale delle opere pubbliche, su semplice richiesta e nel rispetto delle medesime tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori;
- il presente "Accordo di Programma" risulta attivato ai sensi dell'art.34 -V comma- del D. L.vo n.267/2000;
- ai sensi del IV e V comma dell'art.34 del D. L.vo n.267/2000, l'Accordo di Programma ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Bari ed oggetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale e produce gli effetti delle intese di cui all'art.81 del D.P.R. 616/77.

**Visti:**

- gli atti tecnici relativi costituenti il presente accordo;
- la deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_ con la quale la Giunta Regionale ha autorizzato il Presidente della stessa G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del decreto legislativo n.267/2000 e s.mi..

Le parti: Regione Puglia e Comune di Bari

**CONVENGONO QUANTO SEGUE**

- 1) La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente "Accordo di Programma" .
- 2) Viene preso atto della proposta di accordo di programma per la revisione del LOTTO A del P. di L. 196/1996 relativo alla Maglia n. 46 del vigente P.R.G. del Comune di Bari, brevemente riepilogata nell'iter procedurale fin qui posto in essere.

- 3) Per una completa identificazione della proposta progettuale e relativi contenuti si fa riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera di Giunta Regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nonché agli esiti delle conferenze di servizio tenutesi e successive determinazioni connesse che si intendono integralmente recepite.
- 4) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 IV comma del D. L.vo n.267/2000, le determinazioni assunte con il presente "Accordo di Programma" comportano, con le condizioni di cui al precedente punto, variante allo strumento urbanistico generale vigente e attuativo.
- 5) Al fine di rendere esecutivo, il presente "Accordo di Programma", lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Bari entro e non oltre 30 giorni dalla data di sua sottoscrizione. L'"Accordo di Programma", inoltre, sarà approvato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come sopra indicato, con le condizioni di cui innanzi, e gli effetti delle intese di cui all'art.81 del DPR n.616/77.
- 6) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
- 7) Il presente Accordo di Programma si intenderà caducato di diritto e conseguentemente posto nel nulla con retrocessione delle aree e degli immobili alla originaria destinazione prevista nel vigente strumento urbanistico generale, qualora i lavori costituenti il beneficio per la pubblica amministrazione non abbiano effettivo inizio entro il termine improrogabile di 180 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto del Presidente di Giunta Regionale, relativo all'accordo medesimo, ed ultimati entro il termine stabilito con la convenzione urbanistica integrativa a stipularsi con il soggetto proponente.
- 8) Ai sensi del VI comma dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 e dell' art.5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di BARI, a nominarsi entro novanta giorni dalla sottoscrizione di questo atto e comunque improrogabilmente entro la data di sottoscrizione della convenzione integrativa a stipularsi con il soggetto proponente.
- 9) In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:
  - un componente nominato dal Presidente della Regione;
  - un componente nominato dal Sindaco del Comune;
  - un componente nominato dal soggetto proponente;
  - un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.
- 10) I collegi di cui ai precedenti punti 8) e 9) dovranno essere riportati nella convenzione urbanistica integrativa a stipularsi con il soggetto proponente

Bari, li \_\_\_\_\_

**Il Presidente della Giunta  
della Regione Puglia**

**Il Sindaco del Comune di Bari**

## ELENCO DEGLI ELABORATI SCRITTOGRAFICI SALIENTI

RG	Relazione generale
RI	Relazione tecnica illustrativa e analisi costi-benefici
	Analisi Costi Benefici_ nota di precisazione del 29.01.16
RF	Relazione finanziaria
EC	Elenchi catastali delle proprietà interessate dall'intervento
Tav. 01	Inquadramento urbanistico
Tav. 02	Planimetria con inserimento dell'opera di messa in sicurezza idraulica come prescritto dall'A. di B.
Tav. 03	Progetto schematico delle urbanizzazioni primarie e secondarie come da P. di L. approvato
Tav. 04	Progetto schematico delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare
Tav. 04'	Progetto schematico delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare
Tav. 05	Planimetria a livello copertura
Tav. 06	Planimetria a livello di piano terra
Tav. 07	Planimetria a livello dei piani interrati - parcheggio
Tav. 08	Planivolumetrico
Tav. 09	Profili e Sezioni
Tav. 10	Tipologie edilizie
Tav. 11	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 - a livello copertura
Tav. 12	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 - a livello piano terra
Tav. 13	Elaborato di confronto con la lottizzazione approvata e con la proposta di Accordo di Programma relativo al Lotto A e presentata a Febbraio 2013 - Profili e sezioni
RPV	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (Documento di sintesi)
RPV - All	Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS (Documenti Allegati)
	Nota prot. n. 173650 del 22.07.2016 e relativo allegato grafico
	Nota prot. n.49196 del 28.02.2017
PD 01	Beneficio pubblico aggiuntivo - Progetto definitivo: Planimetria Generale (Novembre 2017)
PD 02	Beneficio pubblico aggiuntivo - Progetto definitivo: Planimetria e particolari costruttivi Impianto di trattamento acque meteoriche - Schema - (Novembre 2017)
PD 03	Beneficio pubblico aggiuntivo - Progetto definitivo: Calcolo sommario della spesa e Quadro tecnico economico (Novembre 2017)
<b>Relazione di compatibilità paesaggistica (Settembre 2017)</b>	
	Allegato "A": Documentazione Tecnica
	Allegato "B": Documentazione Amministrativa
	OF1 Sovrapposizione del Pd.L. 196/96 approvato e convenzionato su ortofoto
	OF2 Sovrapposizione del progetto di cui alla proposta di variante su ortofoto
	SiM Fotosimulazioni
<b>Relazione Socio-economica Urbanistica e Ambientale (Settembre 2017)</b>	
<b>Pianificazione opere di urbanizzazione e stima finanziaria con allegato cronoprogramma (Novembre 2017)</b>	
<b>Progetto def. ulteriori opere di Urbanizzazione Secondaria - Ampliamento parco pubblico (Novembre 2017)</b>	
	DS 1 Planimetria Generale
	DS 2 Pianta
	DS 3 Particolare muri
	DS 4 Particolare invaso
	DS 5 Particolare aiuola
	DS 6 Particolari cancello ingresso e cancellata
	DS 7 Particolare ringhiera
	DS 8 Progetto architettonico cisterna n° 2
	DS 9 Planimetria e particolari costruttivi impianto trattamento acque meteoriche
	DS 10 Planimetria impianto a verde
	DS 11 Planimetria impianto irrigazione
	DS 12 Particolari costruttivi impianto irrigazione
	DS Rel Relazione tecnica
	DS C.M. Computo Metrico Estimativo - Quadro Economico
<b>Relazione socio-economica urbanistica ambientale - Appendice</b> (prot. n.99860/2018 in esito alle risultanze della riunione di CdIS del 23.03.2018)	

	<b>Riscontro al promemoria/nota istruttoria della Sezione Urbanistica regionale</b> allegato al verbale del 17.04.2018 (prot. n.115524 /2018)
	<b>Proposta alternativa in ordine alle aree da cedere a standard urbanistici extramaglia</b> (comunicazione proponenti prot. n.136536 /2018)
	SCHEMA DI CONVENZIONE ADEGUATO ALLE RISULTANZE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI e del presente accordo di programma (depositato in data _____ prot. n. _____)