

PARTE SECONDA

Deliberazioni del Consiglio e della Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 dicembre 2019, n. 2308

Comune di Bari. Accordo di programma ex art.34 del D.Lgs 267/2000 per la «Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale - Viale pedonale - Piazza parcheggio - Mercato - Residenze private». Ditta EDIL PROJECT SIMONE s.r.l. (promissaria acquirente) Brindicci, Ruggiero ed altri. Approvazione e parere di compatibilità paesaggistica.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal funzionario istruttore della Sezione Tutela e valorizzazione paesaggistica e dal dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica, confermata dai Dirigenti delle Sezioni Urbanistica e Tutela e valorizzazione del paesaggio, riferisce quanto segue.

PREMESSA:

- Con nota prot. n.141101 del 15.06.2016 e successive integrazioni giusta note prot. n.182642 del 02.08.2016 (Rapporto VAS) e prot. n.266012 del 16.11.2016 (Schema di Convenzione), la Ditta EDIL PROJECT SIMONE s.r.l., in qualità di promissaria acquirente, congiuntamente ai proprietari, i signori Brindicci, Ruggiero ed altri, presentava la proposta di Accordo di Programma (AdiP), ai sensi dell'ex art. 34 del D.Lgs 267/2000, per la «*Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale – Viale pedonale – Piazza parcheggio – Mercato – Residenze private*», relativa ai suoli individuati in catasto al fg. n.2A part.IIe nn.1578-1594-1370-1579-1582-1583-740-741-1446-1533-1449-1375-1301-1371-1309 in Bari–Santo Spirito, della superficie complessiva di 4.638mq.
- La sopra menzionata proposta progettuale prot. n. 141101/2016 costituiva l'aggiornamento di altra acquisita al prot. n.223793 del 04.10.2012 - rubricata come PdiC n.370/2012 - con la quale i signori Brindicci Giovanni, Cardone Vito, Ruggiero Cecilia e Ruggiero Michele chiedevano la convocazione di conferenza di servizi finalizzata al trasferimento del mercato settimanale di Santo Spirito, attraverso la procedura dell'Accordo di Programma il cui iter richiede di essere brevemente ripercorso.
- La richiesta era formulata in alternativa al Progetto Preliminare redatto dal Comune di Bari ed approvato con deliberazione consiliare n.51 del 1 luglio 2010, che prevedeva l'esproprio delle aree di proprietà dei predetti. I richiedenti a fronte dell'esproprio dei propri terreni, proponevano la realizzazione, a proprie spese, dell'area mercatale e la possibilità di realizzare due fabbricati pluripiano a destinazione residenziale per la sostenibilità economica dell'iniziativa.
- In data 21.11.2012 il Coordinamento Tecnico Interno (CTI) della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata esaminava l'istanza chiedendo approfondimenti ed integrazioni.
- In data 14.12.2012 con nota prot. n.289009, il Direttore della Ripartizione Urbanistica forniva chiarimenti al Direttore della Ripartizione comunale OO.PP. circa la consistenza della proposta di accordo di programma dando atto dell'avvio del procedimento ex art. 34 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i..
- Con nota prot. n.51786 del 28.02.2013 i proponenti trasmettevano documentazione integrativa e con successiva nota prot. n.119899 del 19.05.2014 veniva richiesto dall'Ufficio l'aggiornamento della proposta finalizzata ad "*una migliore utilizzazione degli spazi residuali all'area mercatale anche dal punto di vista residenziale*". L'aggiornamento veniva depositato in adeguamento con nota prot. n.142206 del 16.06.2014.

- A seguito di ulteriori interlocuzioni con l'Amministrazione Comunale i proponenti trasmettevano la formulazione della proposta, nuovamente adeguata, con nota prot. n.79805 del 02.04.2015.
- Con nota prot. n.266886 del 06.11.2015 veniva comunicato ai proponenti l'esito favorevole dell'istruttoria tecnica, con contestuale richiesta di elaborazioni utili al prosieguo della procedura.
- Con la nota prot. n. 141101 del 15.06.2016, innanzi riportata, in riscontro alla suddetta prot. n.266886/2015, sottoscritta dai proponenti proprietari e dalla ditta Edil Project Simone s.r.l., promissaria acquirente dei suoli, venivano trasmessi elaborati scritto-grafici sostitutivi dei precedenti, motivati da un miglioramento complessivo della proposta progettuale, in coerenza con la Determinazione dirigenziale n.2016/03506 – 2016/130/00078 del 06.04.2016 (Accordi di Programma - Linee guida per la valutazione dei benefici pubblici e privati), nel frattempo intervenuta.
- La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, con nota prot. n.173714 del 22.07.2016, richiedeva alla Ripartizione IVOP la verifica di congruità prezzi dei Quadri Economici delle opere a cedere costituenti il beneficio pubblico, resa favorevolmente con nota prot. n.220601 del 28.09.2016.
- Con nota al prot. n.182642 del 02.08.2016, il proponente trasmetteva l'elaborato sostitutivo denominato: *"AR_ Verifica di assoggettabilità a VAS e verifica di compatibilità paesaggistica - Rapporto Preliminare"* e con nota prot. n.266012 del 16.11.2016 trasmetteva la bozza di schema di convenzione.
- In data 28.11.2016 l'istruttoria tecnica dell'Ufficio si concludeva con esito favorevole ritenendo la proposta aggiornata procedibile dal punto di vista urbanistico secondo il modulo procedimentale dell'ex art.34 del TUEL e circostanziando gli atti da porre in essere per il prosieguo a seguito della sottoscrizione della richiesta sindacale di richiesta di AdiP (attivazione Valutazione Ambientale Strategica - VAS, acquisizione parere paesaggistico ex art. 96 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - PPTR).
- La proposta di AdiP veniva valutata dal Coordinamento Tecnico Interno della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata che evidenziava alcune criticità sulle quali i proponenti, all'uopo notiziati, presentavano apposite controdeduzioni con nota prot. n.27798 del 06.02.2017, trasmessa anche al Dipartimento regionale Mobilità, Qualità Urbana, OO.PP., Ecologia e Paesaggio. A seguito di ulteriori verifiche le controdeduzioni venivano condivise dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, come da nota inviata alla Direzione Generale prot. n.80734 del 03.04.2017.
- Con istanza prot. n.122792 del 22.05.2017 il Sindaco di Bari chiedeva al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione di AdiP relativo all'iniziativa, allegando 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 VAS.
- Con successiva nota prot. n.138135 del 07.06.2017 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata chiedeva al Dipartimento regionale Mobilità, Qualità Urbana, OO.PP. Ecologia e Paesaggio l'attivazione di un tavolo tecnico preliminare congiunto alla convocazione di conferenza di servizi, ex art.14 L. n.241/1990 e s.m.i. con attivazione contestuale della consultazione dei SCMA per la verifica di assoggettabilità a VAS.
- Il tavolo tecnico preliminare si teneva in data 14.07.2017, giusta verbale agli atti.
- In relazione alle risultanze del citato tavolo tecnico preliminare con nota prot. n.285475 del 14.11.2017 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata convocava Conferenza di Servizi per la proposta di AdiP.
- Con nota prot. n.286149 del 15.11.2017 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata chiedeva al Municipio V competente sul territorio di esprimere proprio parere sull'iniziativa in tempi compatibili con la CdiS convocata.

- Rilevato un errore materiale nell'indirizzo di uno degli Enti convocati, l'AMGASSpA - Azienda Municipalizzata RETE GAS Bari, la convocazione di CdiS veniva all'uopo ritrasmessa con nota prot. n.286380 del 15.11.2017.
- La Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali evidenziava la ricorrenza dei presupposti di cui all'art.6, comma 1 lett. f) del R.R. n.18/2013 per l'attivazione della procedura di VAS semplificata integrativa del modulo procedimentale della Conferenza di Servizi, giusta nota prot. n.289902 del 17.11.2017 che la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, al fine di perseguire la razionalizzazione e semplificazione procedimentale – richiamata nell'istanza sindacale prot. n.122792/2017 - evitando la duplicazione delle valutazioni, comunicava agli Enti con nota prot. n. 291366 del 20.11.2017.
- Con nota prot. n.291374 del 20.11.2017 l'AMGAS S.p.A. esprimeva parere sull'iniziativa: *“al fine di ridurre il rischio di danno alle infrastrutture il richiedente/operatore è tenuto a verificare in campo [...] l'effettiva posizione delle stesse”*, invitando il soggetto proponente a prendere contatti con i propri uffici per definire modalità del prosieguo. Tale parere risulta assunto in CdiS, giusta Verbale del 29.11.2017.
- Con nota prot. n.299367 del 28.11.2017 l'ASL BA – Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica esprimeva parere favorevole con condizioni alla proposta. Tale parere risulta assunto in CdiS, giusta Verbale del 29.11.2017.
- La prima riunione di Conferenza di Servizi si teneva in data 29.11.2017. In tale sede:
 - a) la CdiS prendeva atto dei citati pareri e dell'acquisizione, a cura del proponente, della comunicazione del Comando provinciale dei VV.FF. (rif. 0027801 del 24.11.2017) nel quale si comunicava che il parere di competenza poteva essere reso *“nell'ambito delle preventiva procedura (valutazione di progetto) prevista dall'art. 3 del D.P.R. 151/2011 per le attività soggette a controllo dei Vigili del Fuoco [...]”*.
 - b) La Ripartizione comunale IV OP richiamava la propria espressione favorevole prot. n.220601 del 28.09.2016 sulla congruità dei prezzi delle opere pubbliche costituenti il beneficio pubblico riservandosi di esprimersi sui successivi livelli di progettazione.
 - c) Gli Uffici regionali intervenuti evidenziavano criticità di carattere urbanistico e paesaggistico, sia in ordine *“alla tenuta complessiva del PRG con riferimento alla sottrazione di aree già destinate a servizi, che all'implementazione della dotazione di servizi in rapporto al nuovo carico insediativo ipotizzato”*, che in merito alla necessità di acquisire il parere del Ministero per i beni culturali trattandosi di aree immediatamente contermini alla zona A2 in prossimità della costa. In tale sede il progettista si impegnava, tra l'altro a fornire documentazione utile in merito alle aree escluse dalla tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 142 co. 2 del D.Lgs. n.42/2004.
- Il verbale della prima riunione di CdiS veniva inviato agli Enti convocati con nota prot. n.34111 del 06.02.2018, nella quale venivano richiamati i contributi/pareri successivamente intervenuti e le integrazioni del proponente in riscontro alle richieste emerse in prima riunione, depositate al prot. n.27947 del 31.01.2018, con contestuale comunicazione della modifica della propria denominazione societaria (GRUPPO SIMONE s.r.l.). Con la medesima nota si fissava la successiva riunione al giorno 19.02.2018.
- Con nota prot. n. 41887 del 14.02.2018 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata nel comunicare la richiesta del Servizio regionale Urbanistica di aggiornamento della riunione da procrastinarsi al 27.02.2018 (prot. n. 41571 del 13.02.2018) trasmetteva agli Enti convocati ed al proponente, la nota MIBACT – Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari recante il proprio parere/contributo che nel ritenere di *“non avere particolari obiezioni da sollevare in merito”* indicava suggerimenti per *“ridurre l'invasività”* e *“migliorare l'inserimento”*.
- La seconda riunione di Conferenza di Servizi si teneva in data 27.02.2018, giusta verbale, completo di allegati relativi a pareri/contributi intervenuti fino a quella data e di seguito riportati:
 - a) il parere/contributo sulle attività utili per il prosieguo di AMGAS S.p.A. (prot. n.291374 del 20.11.2017);

- b) il parere/contributo favorevole con condizioni di ASL BA – Servizio Igiene e Sanità Pubblica (prot. n.299367 del 28.11.2017);
- c) il parere/contributo sulle attività utili per il prosieguo del Comando provinciale dei VV.FF. (prot. n.300455 del 29.11.2017);
- d) il parere preliminare favorevole della **Ripartizione comunale IVOP** (prot. n.220601 del 28.09.2016), sulla congruità dei prezzi delle oo.pp. con riserva di espressione definitiva sui successivi livelli di progettazione;
- e) il parere favorevole con prescrizioni del V Municipio, giusta deliberazione municipale n.42 del 14.12.2017;
- f) il contributo prot. n.15268 del 18.01.2018 dell'AdiB Puglia in ordine all'assenza di vincoli PAI nell'area di intervento;
- g) le integrazioni documentali dei proponenti (prot. n.27947 del 31.01.2018) in ossequio alle richieste in CdS:

TAV. A	Dimostrazione della sussistenza delle condizioni di esclusione ex art.142 co. 2 lett. a) del D.Lgs. n.42/2004: "Zone delimitate negli strumenti urbanistici come Zone Omogenee A e B"
TAV. B	Altezza degli edifici esistenti ricadenti nell'UCP Città Consolidata del PPTR - Pianta e prospetto
TAV. C	Rilievo RAFG delle altezze e dei livelli fuori terra dei singoli edifici nell'area prossima all'intervento
TAV. D	Foto-inserimenti dell'intervento di progetto

- h) la richiesta di integrazione documentale (prot. n. 39836 del 12.02.2018) ai fini del rilascio del parere di competenza ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. della Sezione Regionale LL.PP.;
- i) il citato parere/contributo con suggerimenti (prot. n. 41587 del 13.02.2018 per il tramite del Servizio Urbanistica regionale) del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo;
- j) il parere/contributo con suggerimenti da segnalare nell'ambito della VAS (prot. n. 44772 del 16.02.2018) della Sezione Infrastrutture per la Mobilità della Regione Puglia;
- k) il parere/contributo (prot. n. 49867 del 22.02.2018) di AQP recante comunicazione di assenza di infrastrutture interrate interferenti con le opere in oggetto, con rimando all'espressione della fattibilità a seguito di formale istanza formulata sulla base di precisi fabbisogni idrici e quantità di reflui;
- l) la richiesta della Ripartizione comunale IV OP (prot. n.52910 del 26.02.2018) che, prendendo atto della disponibilità del proponente a produrre per le oo.pp. i livelli progettuali di maggior dettaglio, compatibilmente con i tempi della conferenza, rimanda le valutazioni di competenza sui successivi livelli progettuali non ancora pervenuti;
- m) la determinazione dirigenziale della Sezione Regionale Autorizzazioni Ambientali n.24 del 26.02.2018 di non assoggettamento a VAS con prescrizioni inerenti la richiesta di integrazione degli elaborati anteriormente alla approvazione dell'accordo, e le raccomandazioni di adottare buone pratiche in materia di gestione ambientale;
- n) la valutazione con prescrizioni ed indirizzi ai fini del rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 96 co.1, lett. c) delle NTA del PPTR della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (prot. n.145/1548 del 26.02.2018) assunta in conferenza ed avente riverbero sul macro intervento 4 (edificazione residenziale) che, tra l'altro, *«non risulta coerente e compatibile con alcuni obiettivi generali e specifici di qualità del PPTR, con alcuni indirizzi della normativa d'uso della Sezione C2 della scheda d'ambito e con alcune azioni che concorrono alla realizzazione dello scenario Progetto territoriale 4.2.4 "La valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri"»*.

In considerazione delle criticità emerse in esito alle prescrizioni regionali, circostanziate nel verbale, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata evidenziava *"la necessità di una nuova sintesi degli interessi coinvolti che dovrà essere rivalutata nelle opportune sedi, sia tecnica che politica"* e *"stante la conferenza già incardinata"* si riservava *"[...] di verificare le ulteriori risultanze della Conferenza"*

medesima, ove medio tempore intervengano altri contributi da parte di Enti terzi non ancora intervenuti, al fine di meglio precisare i contenuti della determinazione conclusiva della Conferenza di servizi decisoria ex art.14, c.2, legge n.241/1990”.

- Con nota prot. n. 61657 del 06.03.2018 il proponente GRUPPO SIMONE s.r.l. comunicava *“di voler aderire alle prescrizioni imposte al fine di addivenire ad una favorevole conclusione dell’Accordo di Programma”* chiedendo *“una sospensione dei lavori della conferenza di Servizi al fine di consentire la rimodulazione della proposta progettuale, secondo le prescrizioni rese dagli Enti intervenuti, ai fini di una sua favorevole e definitiva valutazione”.*
- Con nota prot. n. 96077 del 14.04.2018 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata *“Rilevato che il parere reso dal MIBACT (prot. n.41587/2018) e la valutazione al fine del rilascio del parere paesaggistico di cui all’art. 96 co.1, lett. c) delle NTA del PPTR (prot. n.145/1548 del 26.02.2018) della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio costituiscono atti di dissenso non superabili a meno di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della proposta, ed equivalgono a motivi di rigetto della conferenza di servizi decisoria ex art. 14 c.2 della Legge n. 241/1990”,* prendeva atto *“della richiesta di sospensione del procedimento da parte dei proponenti per la rimodulazione della proposta ai fini del superamento dei motivi di rigetto della stessa”,* evidenziando che *“la proposta adeguata nei termini di cui alle risultanze della Conferenza di Servizi sarà formalizzata con apposita istanza sindacale secondo l’iter procedimentale di cui all’art.34 del TUEL previa istruttoria tecnica di competenza”.*
- Con nota prot. n.219948 del 21.08.2018, il proponente ha depositato la riformulazione della proposta di Accordo di Programma sulla quale la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha condotto istruttoria tecnica formalizzata in data 22.10.2018.
- Con nota prot. n. 305923 del 13.11.2018, il Sindaco – nel condividere le risultanze dell’istruttoria tecnica sulla riformulazione di accordo proposta - ha delegato ai sensi dell’art. 14 - ter comma 5 della L.n. 241/1990 e s.m.i., il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata a partecipare e rappresentare il Comune di Bari alla Conferenza di Servizi per la proposta di Accordo di Programma sull’iniziativa.
- Con nota prot. n. 308111 del 14.11.2018 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha convocato, ai sensi dell’art.14 co. 2 della L.N.241/1990, Conferenza di Servizi decisoria da svolgersi in forma semplificata e in modalità asincrona per il giorno 29.11.2018, presso gli Uffici regionali. Nella nota di convocazione, in considerazione delle valutazioni operate sulla precedente formulazione per la quale i proponenti avevano fatto apposita richiesta di sospensione del procedimento finalizzata alla *“rimodulazione della proposta ai fini del superamento dei motivi di rigetto della stessa”* (cfr. citata nota prot. n. 61657 del 06.03.2018), veniva richiesto agli Enti ed Amministrazioni convocati di *“rendere le proprie determinazioni qualora le stesse ritengano di dover integrare i citati propri pareri/contributi già acquisiti ovvero a confermare quanto già reso in merito alla decisione oggetto della presente Conferenza di Servizi”.*
In particolare la convocazione precisava la necessità di specifiche aggiornate determinazioni da parte:
 - a) della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ai fini della verifica dell’adeguamento della proposta alle prescrizioni ed indirizzi sulla base della citata valutazione prot. n.145/1548/2018;
 - b) del MIBACT – Soprintendenza ai fini della verifica rispetto a quanto reso al prot. n. 41587/2018;
 - c) al Servizio regionale Autorizzazioni Ambientali (Autorità Competente), già determinato in ordine al non assoggettamento a VAS, giusta D.D. n. 24 del 26.02.2018.
- La riunione di Conferenza di Servizi (la prima per la riformulazione della proposta) si è tenuta in data 29.11.2018, giusta verbale completo di allegati.
In tale sede la Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con riferimento alla citata

valutazione paesaggistica resa prot. n.1548/2018, nel prendere atto del contenimento delle altezze entro i limiti dei tre piani fuori terra e condividendo i rilievi istruttori comunali in ordine alla minimizzazione delle emergenze tecnologiche e di servizio – recepite e sottoscritte dal proponente alla chiusura del verbale - ha chiesto, tra l'altro, al proponente di trovare una soluzione alternativa alle superfici pergolate nel rispetto delle condizioni di efficienza energetica dell'edificio. La medesima Sezione ha ritenuto accoglibili le controdeduzioni del proponente *"in merito alla prescrizione relativa alla piantumazione in ragione di un albero/arbusto per posto auto [...] fermo restando il numero generale delle essenze arboree/arbustive previste, previa rimodulazione progettuale del verde con riferimento all'intera area interessata dall'iniziativa"*.

Inoltre, il Servizio regionale Strumentazione Urbanistica ha chiesto ai proponenti un approfondimento in merito alle verifiche del fabbisogno di standard urbanistici per la residenza sia con riferimento agli abitanti insediati, alle previsioni del PRG e al nuovo carico urbanistico riveniente dall'iniziativa.

- Con nota prot. n. 336495 del 10.12.2018 il proponente ha depositato la relazione integrativa richiesta dal Servizio regionale Strumentazione Urbanistica, *"Relazione integrativa – Verifica standard urbanistici"* .
- Con nota prot. n.3594 del 07.01.2019 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha convocato la seconda riunione di Conferenza di Servizi decisoria per il giorno 29.01.2019, ribadendo la richiesta di determinazioni, peraltro già formalizzata, al MIBACT e la verifica al Servizio regionale Autorizzazioni Ambientali.
- Con nota al prot. n. 16202 del 17.01.2019, indirizzata al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e per conoscenza alla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, il MIBAC – Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bari ha chiesto *"alle Amministrazioni Regionali e Comunali [...] rispettivamente delegate e sub-delegate in materia di paesaggio, di chiarire con una interpretazione autentica [...] la conformità della Proposta di Accordo di Programma rispetto a quanto imposto dalla vigente normativa"*, facendo in riferimento alle prescrizioni al fine della tutela dei "territori costieri" del PPTR. Il MIBACT, nella citata nota, ha tra l'altro rilevato *"che non risultano essere affatto recepite dai proponenti le indicazioni previste nella succitata nota"*(n.d.r. prot. n. 41587/2018).
- Con nota prot. n. 17400 del 18.01.2019 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari – Amministrazione sub-delegata in materia di paesaggio - ha riscontrato la richiesta del MIBAC per gli aspetti di competenza, inviando, per opportuna conoscenza la comunicazione alla competente/delegata Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.
- In data 29.01.2019 si è tenuta presso gli Uffici regionali la riunione di Conferenza di Servizi (la seconda per la riformulazione della proposta), convocata con prot. n. 3594 del 07.01.2019, giusta verbale completo di allegati.
La Conferenza di Servizi ha preso atto dei contributi/pareri pervenuti successivamente alla precedente seduta di CdiS (29.11.2018):
 - a) la nota al prot. n. 9254 del 11.01.2019 (rif. 852.11-01-2019) del Comando Provinciale Vigili del Fuoco che ha comunicato *"si fa conoscere che questo Comando potrà esprimere parere di competenza nell'ambito della preventiva procedura (valutazione di progetto) prevista dall'art. 3 del D.P.R. 151/2011 per eventuali attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ricadenti in Categorie B e/o dell'allegato 1 del D.P.R. 151/2011, presenti nell'ambito dell'intervento di che trattasi. Detta procedura dovrà essere preventivamente istruita c/o questo Comando a cura del titolare dell'attività"*.
 - b) La nota al prot. n.17476 del 18.01.2019 (rif.13844 del 17.01.2019) dell'ASL-BA – SISP AREA METROPOLITANA che ha espresso *"il medesimo parere già inoltrato con nota prot. n. 273407/9 del 20.11.2017"*.

- c) La nota al prot. n. 2631 del 29.01.2019 (rif. n. 971 del 28.01.2019) della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali che ha rammentato *“gli adempimenti previsti dall’art. 8 comma 6 della L.r. n. 44/2012 per la verifica di assoggettabilità a VAS espletata”* rammentando all’*“autorità procedente di esplicitare, nell’ambito del provvedimento finale di approvazione dell’AdiP [...] le modalità con cui verranno ottemperate le prescrizioni impartite dalla scrivente con Determinazione Dirigenziale n. 24 del 26.02.2018”*.
- d) La citata richiesta del MIBAC - Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari acquisita al protocollo col n. 16202 del 17.01.2019 (rif.608 Class34.04.02/1.159) indirizzata al Comune di Bari e alla Regione Puglia – Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, in qualità di organi rispettivamente delegati e sub-delegati in materia di paesaggio.

Nello specifico:

- a) il dirigente della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, nel ribadire l’applicabilità dell’esclusione da vincoli come indicata dal comma 2 dell’art. 142 del D.Lgs. n.42/2004, non ha formalizzato alcuna obiezione in merito alla compatibilità dell’intervento con il contesto, e ha richiamato la DGR n. 2331/2017 avente ad oggetto le *“Linee interpretative per l’attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - condivise con MIBACT (Soprintendenza e Segretariato regionale) – relativamente alle modalità operative per la “precisazione delle delimitazioni” di cui all’art. 38 co. 5 delle NTA del PPTR ed ha rammentato , tra l’altro, che “alle aree pubbliche quali strade, piazze ed aree a verde che siano esterne dalle zone omogenee di edificazione, ma comunque incluse nel territorio urbanizzato [...] è applicabile l’esclusione dal vincolo ope legis indicata dal comma 2 dell’art. 142”, citando testualmente la Circolare del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali - Dipartimento per i Beni culturali e paesaggistici prot. n. 4371 del 15.11.2005.*
 - b) Il tecnico incaricato ha depositato agli atti le precisazioni in ordine alla applicabilità dell’art. 142 comma 1 nel caso di specie, richiamando l’inquadramento del contributo MIBACT nell’ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS rappresentando la conclusione della stessa con il non assoggettamento di cui alla determinazione della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali n. 24/2018.
 - c) Il dirigente del Servizio regionale Strumentazione Urbanistica, incardinato nella Sezione Urbanistica, sulla base della relazione integrativa del proponente ha espresso parere favorevole di competenza in ordine all’iniziativa.
- Nelle more dello svolgimento della riunione di CdiS del 29.01.2019 , tenutasi presso gli uffici regionali, è pervenuta all’indirizzo pec della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata la comunicazione del MIBAC – Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari acquisita al protocollo comunale n.26661 del 29.01.2019, con la quale, tra l’altro, il MIBAC *“prende atto della dichiarata conformità della Proposta di Accordo di Programma rispetto a quanto imposto dalla vigente normativa, facendo specifico riferimento alla attestata esclusione del vincolo disposto al comma 2 dell’art.142 del D.Lgs. 42/04, motivo per cui, pertanto la Scrivente non risulterebbe avere competenza nella valutazione della questione di che trattasi”*, evidenziando al contempo il mancato riscontro da parte del proponente di quanto indicato con nota prot. n. 12045 del 29.11.2017.
 - La citata nota prot. n. 26661/2019 unitamente ai verbali di CdiS del 29.11.2018 e del 29.01.2019 è stata inoltrata con nota prot. n. 29841 del 31.01.2019, agli Enti convocati ed in particolare al MIBACT – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ed al Segretariato regionale con espressa richiesta di far pervenire *“ogni utile determinazione”* nell’ambito della successiva riunione di CdiS - già fissata per il giorno 21.02.2019 - con raccomandazione alla partecipazione tramite rappresentante delegato, *“al fine di dirimere nell’ambito della Conferenza le problematiche emerse, in ossequio alle disposizioni ed alla tempistica previsti dall’art. 14-bis, commi 3 e 4 della Legge n. 241/1990”*.
 - In data 21.02.2019 si è tenuta presso gli Uffici regionali la riunione di Conferenza di Servizi (la terza per

la riformulazione della proposta), come da auto-convocazione nella riunione di conferenza di servizi del 29.01.2019, giusta verbale completo di allegati. In quest'ultimo incontro la Conferenza di Servizi ha preso atto dei contributi /pareri pervenuti, ed in particolare:

- della nota del MIBAC – Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari acquisita sopra richiamata (al prot. n.26661 del 29.01.2019);
- della nota prot. n.27580 del 29.01.2019 (rif. A00_AFF_GEN 0001152 U29/01/2019) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – Sede Puglia con la quale ha ribadito quanto già trasmesso con nota prot. n. 15909/2017, attestando l'assenza di vincoli PAI nell'area di intervento;
- della nota prot. n.48029 del 18.02.2019 (rif. 107044/UOR09) dell'ASL Bari - Dipartimento SPESAL recante parere favorevole per gli aspetti di competenza, con rimando a successivi adempimenti a carico del proponente e dei titolari delle attività commerciali.

In ordine ai contenuti della nota del MIBAC – Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio, il legale del soggetto proponente ha evidenziato proprie controdeduzioni e memorie specifiche riportate nel verbale. In chiusura lo stesso legale richiedeva che *“in assenza di ulteriori pareri entro il termine di chiusura per la Conferenza dei Servizi venga favorevolmente chiusa”*.

La Conferenza di Servizi si auto-convocava – diversamente da quanto comunicato con nota prot. n. 29841/2019 citata al punto precedente - alla data del 07.03.2019, presso gli Uffici Regionali per la riunione simultanea e in modalità sincrona.

- Con nota prot. n.53198 del 21.02.2019 la Sezione regionale LL.PP., in riferimento a precedente corrispondenza, richiedeva integrazioni ai fini del rilascio del parere di competenza, ex art.89 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.
- Con nota prot. n. 55330 del 25.02.2019, la Ripartizione Urbanistica comunale trasmetteva il verbale della riunione del 21.02.2019, e precisava agli enti coinvolti nel procedimento la data convocazione di conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e modalità sincrona, trasmettendo al proponente la richiesta della Sezione regionale LL.PP.
- Con nota acquisita al protocollo del Comune di Bari col n. 56401 del 26.02.2019, il proponente inviava sia al Comune di Bari, precedente, che alla Sezione regionale LL.PP. la documentazione integrativa richiesta per l'espressione del parere ex art.89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
- Con nota prot. n. 62044 del 01.03.2019 la Sezione regionale LL. PP. esprimeva parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata dall'intervento.
- In data 07.03.2019 si teneva presso gli Uffici regionali la riunione di Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea e modalità sincrona (la quarta per la riformulazione della proposta) come da auto-convocazione in terza riunione di CdiS e citata comunicazione prot. n.55330 del 25.02.2019, giusta verbale. In tale sede la Conferenza di Servizi prendeva atto di tutti i pareri e contributi pervenuti, anche in ordine alla formulazione precedente dell'iniziativa, ed in particolare:
 - del parere favorevole in ordine *“alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata”* reso dalla Sezione Regionale LL.PP. al prot. n. 62044/2019;
 - dell'assenza di contributo da parte della Ripartizione comunale Patrimonio;
 - da parte di *Autorità Idrica Pugliese*; di *ARPA Puglia*; di *Città Metropolitana di Bari Servizio Edilizia - Impianti Termici - Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente e Servizio Pianificazione Territoriale Generale - Viabilità – Trasporti*; del *Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Puglia*;
 - nell'assenza di alcun riscontro conclusivo da parte del MIBAC Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari;

- il rappresentante della Città Metropolitana di Bari ha espresso parere favorevole in ordine all'iniziativa.
- la Sezione regionale Urbanistica ha dichiarato *“conclusa l'istruttoria tecnica regionale in quanto le attività di conferenza si ritengono completate dalle valutazioni effettuate, ferme ed impregiudicate le valutazioni dell'organo politico ai fini dell'autorizzazione alla sottoscrizione dell'accordo”*.

In conclusione *“Preso atto dell'assenza della Soprintendenza in merito alle questioni discusse”* la Conferenza di Servizi ha dichiarato *“anche ai sensi dell'art. 14-ter co.7 della L.n. 241/1990 e s.m.i., positivamente conclusi i lavori della stessa e rinvia al provvedimento dirigenziale dell'Autorità procedente – Comune di Bari - la formale conclusione delle attività propedeutiche alla conclusione delle attività tecniche”*.

- con nota prot. n.95763 del 02.04.2019 il proponente ha provveduto a depositare elaborati sostitutivi in adeguamento alle prescrizioni emerse in sede comunali ed in sede regionale e segnalate in Conferenza di Servizi in ordine alla minimizzazione degli impatti e delle altezze, relativamente al Macrointervento 4:
 - AR_EE Elenco elaborati (Marzo 2019);
 - AR_RT Relazione tecnica generale e dichiarazione di conformità legge 13/89 (Marzo 2019);
 - AR_PRE Relazione integrativa sintetica circa l'adeguamento alle prescrizioni e indirizzi (Marzo 2019);
 - TAV AR_05 Planimetria generale (Marzo 2019);
 - TAV AR_08 Piante quotate piano secondo e lastrico solare (Marzo 2019);
 - TAV AR_09 Prospetti (Marzo 2019);
 - TAV AR_10 Sezione Trasversale A-A (Marzo 2019);
- con Determinazione Dirigenziale n. 2019/04388 - 2019/130/00086 del 12.04.2019, della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari è stata dichiarata conclusa, ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 della Legge n. 241/1990, con esito positivo unanime, la Conferenza di servizi con le prescrizioni, condizioni, indicazioni e buone pratiche riportate nei pareri, contributi e determinazioni conclusive rilasciate dalle Amministrazioni e dagli Enti nel procedimento e riportate in forma tabellare nel Verbale del 07.03.2019;
- con nota prot. n. 121166 del 30.4.2019, acquisita al protocollo della Sezione urbanistica regionale n. 4261 del 6.5.2019, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha notificato al Presidente della Regione Puglia la Determinazione Dirigenziale n. 2019/04388 – 2019/130/00086 del 12.04.2019 di conclusione positiva della Conferenza di servizi per promuovere l'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 al fine dell'approvazione della variante urbanistica e dell'acquisizione dei titoli abilitativi necessari all'attuazione avente ad oggetto **“PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA, EX ART.34 DEL D. LGS. N.267/2000 E S.M.I., PER LA 'RIQUALIFICAZIONE URBANA IN SANTO SPIRITO ALLE VIE UDINE E SUOR MARIA LUCCHESI. AREA POLIFUNZIONALE – VIALE PEDONALE – PIAZZA PARCHEGGIO – MERCATO – RESIDENZE PRIVATE”**. SOGGETTO PROPONENTE: GRUPPO SIMONE S.R.L.”.

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

Il soggetto proponente ha presentato una proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n.267 per la **“RIQUALIFICAZIONE URBANA IN SANTO SPIRITO ALLE VIE UDINE E SUOR MARIA LUCCHESI. AREA POLIFUNZIONALE – VIALE PEDONALE – PIAZZA PARCHEGGIO – MERCATO – RESIDENZE PRIVATE”**, in variante al PRG vigente.

La riformulazione della originaria proposta costituisce una variazione isovolumetrica della proposta di accordo valutata in Conferenza di Servizi, in adeguamento alle prescrizioni ed agli indirizzi della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con revisione progettuale del solo Macrointervento 4 (intervento residenziale), prevedendo l'ampliamento del perimetro delle aree oggetto della riformulazione con il coinvolgimento di una porzione delle particella n.756 al fg. 2A, tipizzata come **“Zona di Interesse ambientale A2”** della quale, comunque, non vengono utilizzate le potenzialità edificatorie.

In particolare la riformulazione:

- a) conferma il beneficio pubblico connesso all'iniziativa, orientato a proporre una soluzione alla questione dell'area mercatale di Santo Spirito;
- b) conferma gli interventi relativi alle opere pubbliche indicati come:
 - Macrointervento 1 - area polifunzionale/mercatale a totale carico dei proponenti;
 - Macrointerventi 2 - sistemazione di Via Udine attraverso la realizzazione di un'area ciclo-pedonale a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione;
 - Macrointervento 3 - manutenzione straordinaria del giardino esistente "Don Cosimo Stellacci" a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione;
- c) nuova configurazione del Macrointervento 4 - intervento residenziale comportante variante al PRG in adempimento alle prescrizioni ed agli indirizzi della richiamata valutazione paesaggistica della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali rivenienti dall'elenco di cui alla documentazione pubblicata sul sito web dell'Amministrazione comunale costituita dai seguenti elaborati:

- 0. TAV AR_EE Elenco elaborati
- 1. Nota presa atto sospensione
- 2. Istanza prot.219948 2018
- 3. AR_PRE Relazione integrativa sintetica rispetto prescrizioni
- 4. TAV AR_RT Relazione tecnica generale
- 5. TAV AR_VP Verifica parametri urbanistici
- 6. TAV AR_PRG Ritipizzazione
- 7. TAV AR_SEF Verifica della sostenibilità economica finanziaria
- 8. TAV AR_CRP Cronoprogramma
- 9. TAV AR_CME OOPP
- 10. TAV AR_01 Inquadramento territoriale
- 11. TAV AR_02 Individuazione area d'intervento
- 12. TAV AR_03 Planimetrie di assetto generale
- 13. TAV AR_04 Planimetrie Parcheggio e Giardino
- 14. TAV AR_05 Planimetria generale
- 15. TAV AR_06 Pianta quotata piano interrato
- 16. TAV AR_07 Pianta quotata piano terra e primo
- 17. TAV AR_08 Pianta quotata piano secondo e piano copertura
- 18. TAV AR_09 Prospetti
- 19. TAV AR_10 Sezione trasversale
- 20. TAV AR_11 Analisi di contesto
- 21. TAV AR_12 Rilievo celerimetrico
- 22. TAV AR_RP Verifica VAS e CP
- 23. AdP S Spirito_Bozza Convenzione definitiva _ago 2018
- TAV CdS TavA Esclusioni
- TAV CdS TavB Altezze edifici
- TAV CdS TavC Rilievo
- TAV CdS TavD Fotoinserimenti
- Relazione integrativa – Verifica standard urbanistici

ISTRUTTORIA REGIONALE

A) ASPETTI URBANISTICI

L'accordo di programma in oggetto propone la realizzazione in S. Spirito, in un'area residuale destinata a verde di quartiere e nelle aree limitrofe, di un'area mercatale attrezzata e di residenze private.

La proposta di riqualificazione dell'area da parte del soggetto privato, con realizzazione e cessione dell'opera pubblica, ha incontrato in linea generale un preventivo consenso da parte dell'amministrazione comunale, in tal senso, con nota 119899 del 19/05/2014, al fine di proseguire nell'iter approvativo, quest'ultima ha richiesto l'adozione dei seguenti adempimenti: *"Al fine di salvaguardare il prevalente interesse pubblico, la soluzione proposta dovrà prevedere una migliore utilizzazione degli spazi residuali all'area mercatale anche dal punto di vista residenziale"*.

L'obiettivo da perseguire è la rivalutazione del tessuto connettivo tramite la realizzazione delle seguenti opere edilizie e di urbanizzazione:

- area polifunzionale da cedere alla P.A. da adibire a parcheggio pubblico per 93 posti auto e/o a mercato settimanale per 44 stalli (attualmente solo il mercoledì mattina);
- nuova area ciclo-pedonale (viale/piazza) con individuazione di stalli per parcheggi (attualmente inesistenti) su Via Udine con individuazione di stalli per parcheggio pubblico per 52 posti auto e/o a mercato settimanale per 43 stalli;
- piantumazione di adeguate essenze arboree su Via Udine e nell'area polifunzionale;
- sistemazione del giardino "Don Cosimo Stellacci" su via Udine con nuovi percorsi pedonali, arredo urbano, giochi per bambini e rifunzionalizzazione edificio per servizi igienici (opera a scomuto parziale oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione delle residenze private);
- nuovo complesso residenziale di edilizia privata, posto sulla porzione est del lotto, per 29 unità abitative e 3 locali commerciali.

Con nota prot. n.219948 del 21.08.2018, il proponente ha depositato la riformulazione della proposta di Accordo di Programma sulla quale la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha condotto istruttoria tecnica formalizzata in data 22.10.2018.

La riformulazione costituisce una variazione isovolumetrica della proposta di accordo valutata in Conferenza di Servizi, in adeguamento alle prescrizioni e agli indirizzi della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con revisione progettuale del solo Macrointervento 4 (intervento residenziale), prevedendo l'ampliamento del perimetro delle aree oggetto della riformulazione con il coinvolgimento di una porzione delle part. n.756 al fg. 2A, tipizzata a "Zona di Interesse ambientale A2" della quale, comunque, non vengono utilizzate le potenzialità edificatorie.

In particolare la riformulazione:

- a) **conferma il beneficio pubblico connesso all'iniziativa** indirizzato a proporre una soluzione alla questione dell'area mercatale di Santo Spirito;
- b) **conferma gli interventi relativi alle opere pubbliche indicati come Macrointervento 1 (area polifunzionale/mercatale), Macrointerventi 2** (sistemazione di Via Udine attraverso la realizzazione di un'area ciclo-pedonale a scomuto parziale degli oneri di urbanizzazione) e **Macrointervento 3** (manutenzione straordinaria del giardino esistente "Don Cosimo Stellacci" a scomuto parziale degli oneri di urbanizzazione), sia per gli aspetti progettuali sia per la valutazione economica dell'iniziativa da realizzarsi rispettivamente a totale carico dei proponenti (1) e a scomuto degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento residenziale previsto (2/3);
- c) **prevede una nuova configurazione del Macrointervento 4** (intervento residenziale comportante variante al PRG) in adempimento alle prescrizioni ed agli indirizzi della richiamata valutazione paesaggistica della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.

La proposta aggiornata in adempimento alle osservazioni formulate dagli Enti intervenuti nel corso della precedente Conferenza dei Servizi ha determinato un nuovo progetto dell'edificio privato con diminuzione

da cinque a tre il numero dei piani fuori terra. Al fine di poter riposizionare l'intera volumetria che garantiva l'equilibrio finanziario minimo della proposta formulata, il proponente ha acquisito l'area "cuscinetto", posta ad est del lotto di intervento: tale area risulta funzionale per garantire il rispetto delle distanze minime di legge. La volumetria esprimibile da detta area, tipizzata A2, non è stata utilizzata.

1. Inquadramento urbanistico – stato di fatto - variante

In base al vigente P.R.G. del comune di Bari, le aree interessate risultano tipizzate a:

- **Verde pubblico di quartiere – per 4.562 mq** - disciplinato dagli artt. 31, 43 e 52 della NTA;
- **Aree di interesse ambientale A2 del Centro Storico - per 76 mq** - disciplinate dall'art. 46 delle NTA che restano inalterate nella proposta progettuale e non utilizzate quanto a potenzialità edificatoria.

La proposta di AdiP prevede la variante al PRG vigente ed in particolare:

- **2.410 mq da "Verde di quartiere" a "Zona di completamento B6";**
- **2.152 mq da "Verde di quartiere" a "Servizi per la residenza";**

L'area in oggetto non è gravata da vincoli paesaggistici. Con l'ultima variante al P.R.G. del Comune di Bari di adeguamento al P.U.T.T./P., l'area di progetto risulta ricompresa nei "Territori Costruiti" ossia "Aree escluse dalle norme di cui al titolo II e al titolo III del P.U.T.T./P. - Zone omogenee A e B come da PRG vigente (art. 1.03 pt. 5.1).

2. Identificazione Catastale

Nel N.C.T. del Comune di Bari, sez. Santo Spirito, le particelle interessate dall'intervento sono tutte ricadenti nel foglio di mappa n. 2/A e sono distinte con i nn.: 1578 - 1594 - 1370 - 1579 - 1582 - 1583 - 740 - 741 - 1446 - 1533 - 1449 - 1375 - 1301 - 1371 - 1309; la superficie catastale assomma a mq 4776, mentre la superficie effettiva dell'area riveniente da rilievo celerimetrico è di 4638 mq.

La nuova area annessa tipizzata A2, individuata al foglio 2/A, p.lla 756 (parte) ha una superficie di circa 571 mq.

3. Proposta di Accordo di Programma – AdiP

La proposta di AdiP prevede la realizzazione e cessione dell'opera pubblica a carico dei proponenti tramite utilizzo di capitali privati: si articola su aree di 4.638 mq - attestati da rilievo celerimetrico - di proprietà dei proponenti, e su aree comunali per una superficie complessiva di 10.512 mq.

Prevede la realizzazione di un'area a parcheggio nelle immediate vicinanze del porto, collegata a quest'ultimo con un viale pedonale attrezzato che permette il riammagliamento delle aree, ed è distinta in quattro macro interventi:

- Il macrointervento n. 1, su aree di proprietà dei proponenti, è relativo alla realizzazione di un'area polifunzionale attrezzata a parcheggio/mercato per 93 posti auto e/o per 44 stalli per il mercato settimanale, completata dalla piantumazione di essenze arboree autoctone, interessando la superficie di circa 2.152 mq. Nell'ambito del macrointervento n. 1, i 2.152 mq vedrebbero mutare la propria destinazione da "verde di quartiere" a "servizi per la residenza" – comportando variante urbanistica al PRG vigente. L'intervento, a totale carico dei proponenti e da cedere alla P.A., prevede la realizzazione di un'area sistemata con pavimentazione drenante per ridurre l'impatto delle superfici impermeabilizzate e l'effetto "isola di calore", funzionalmente organizzata con n. 2 accessi carrabili.
- Il macrointervento n. 2, su aree di proprietà comunale, prevede la sistemazione di Via Udine attraverso

la realizzazione di un'area ciclo-pedonale, con individuazione di n.52 posti auto/n.43 stalli per il mercato settimanale. Tale intervento interessa una superficie di circa 3.051 mq e prevede la demolizione dei marciapiedi esistenti, la realizzazione di una nuova pavimentazione drenante, la rete di smaltimento delle acque meteoriche, la messa a dimora di essenze autoctone. Tale opera è prevista a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione delle residenze private.

- Il macrointervento n. 3, su aree di proprietà comunale, prevede la risistemazione attraverso interventi di manutenzione straordinaria del giardino esistente "Don Cosimo Stellacci", su via Udine, con nuovi percorsi pedonali, arredo urbano, area giochi per bambini e rifunzionalizzazione dell'edificio per servizi igienici per una superficie complessiva di 2.899 mq. La proposta prevede la manutenzione dell'arredo vegetale esistente (2.349 mq) e la realizzazione di una nuova perimetrazione per 550 mq. Tale opera è prevista a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione delle residenze private.
- Il macrointervento n. 4, su aree di proprietà dei proponenti, prevede la variante al PRG da "Verde di Quartiere" a "Zona di completamento B6" per una superficie fondiaria (Sf) di 2.410 mq con la realizzazione di un nuovo complesso residenziale per n. 29 unità abitative e n. 3 locali commerciali, la vendita dei quali andrà a coprire i costi delle opere di urbanizzazione delle attrezzature realizzate, permettendo al soggetto attuatore di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario al fine di consentire la realizzazione delle opere pubbliche a costo zero per la P.A.. Rispetto alla destinazione urbanistica si prevede un carico insediativo residenziale nell'ambito d'intervento di 121 abitanti insediabili con la proposta di AdIP. L'intervento prevede una superficie coperta di 1199 mq con Hmax di 9,95 m, con una volumetria di progetto di 11.334 mc di volume (di cui 9.686 mc di edilizia residenziale e 1.648 mc per attività commerciali).

4. Verifica degli standard di cui al DM 2 aprile 1968 n.1444

A fronte della volumetria di progetto pari a 11.334 mc, i proponenti hanno effettuato il calcolo degli standard urbanistici, verificando la sottrazione di "verde di quartiere" in via cautelativa sulla base del volume massimo realizzabile con $I_f=5mc/mq$ per complessivi 12.050 mc ($2.410mq \times 5 mc/mq$), determinando un nuovo carico urbanistico per n.121 nuovi abitanti calcolati in ragione di 100 mc/abitante.

Le aree a standard minime per 121 abitanti insediabili risultano pari a mq 2.410 a fronte dei 2.152 mq aree a servizio per la residenza (area polifunzionale).

Si riporta una tabella riassuntiva delle verifiche effettuate dai proponenti.

VERIFICA DEI PROPONENTI

	Abitanti (A)	Dotazione di spazi pubblici		Dotazione di spazi pubblici per abitante		Totali
		Servizi alla residenza (SR)	Verde di Quartiere (VQ)	Servizi alla residenza (SR/A)>9mq/ab	Verde di Quartiere (VQ/A)>11mq/ab	
Circoscrizione Palese Santo Spirito						
abitanti residenti censimento 2011	28.648	292.307	357.264	10,20	12,47	22,67
nuovi abitanti insediati con AdP	121	2.152,00	4.562,00			-
aree previste per l'attuazione delle previsioni	28.769	294.459	352.702,30	10,24	12,26	22,50
	a	axb	axc	b	c	b+c

La stima delle previsioni insediative indicate dalla variante in oggetto, tenendo conto delle ipotesi di trasformazione potenzialmente attivabili, risulta così riassumibile:

- per la zona B6, si prevede un nuovo edificio residenziale per una potenzialità di circa 12.050 mc (pari a 121 nuovi abitanti nell'ipotesi, di 100 mc per abitante).

Le verifiche, come richiesto in sede di conferenza di servizi dalla sezione urbanistica, sono state estese all'intera I^ circoscrizione Palese S. Spirito e risultano comunque a maggior ragione verificate a livello dell'intero territorio comunale.

I dati inseriti sono desunti dagli allegati alla relazione di accompagnamento al PRG vigente.

Sono anche evidenziate le aree di espansione C2 e C3, i cui standard vengono stabiliti all'interno dei relativi piani attuativi e che pertanto sono stati considerati nelle verifiche complessive che seguono.

I^A CIRCOSCRIZIONE "PALESE - S. SPIRITO" VERIFICA STANDARD ex DM 1444:

- abitanti effettivamente residenti (censimento 2011): 28.648 unità
- abitanti considerati nel calcolo PRG Quaroni: 37.175 unità = 16.700 + 20.475 (C2+C3)
- % di realizzazione del piano nella I^A circoscrizione $28.648/37.175 = 77\%$
- nuovi abitanti insediati dalla variante: 121 unità

Pertanto la dotazione di spazi pubblici per abitante con l'attuazione della previsione di cui al presente intervento risulta essere di $22,50 > 20$ mq x ab (ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PRG).

In particolare le aree adibite a verde di quartiere nell'ambito della I^A Circoscrizione risultano essere di:

$12,26 >$ di 11 mq x ab (ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PRG).

Le verifiche a livello generale per l'intera città risultano, di conseguenza, implicitamente soddisfatte.

5. L'INTERESSE PUBBLICO

Come in precedenza riportato l'intervento prevede la riqualificazione di Via Udine con la realizzazione di un viale ciclopedonale piantumato, chiuso al traffico veicolare nella sola mattina del mercoledì, giorno di svolgimento del mercato rionale settimanale. Via Udine assumerà una nuova centralità urbana con parcheggi per i turisti che potranno agevolmente raggiungere il lungomare. L'area destinata a parcheggi assumerà la funzione di mercato rionale settimanale attualmente ubicato su strade pubbliche con notevoli disagi al traffico locale.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie, nell'adiacente Via Udine è prevista la sostituzione della pavimentazione, in conformità a quella della piazza/mercato/parcheggio, oltre che una dotazione di parcheggi a raso, sempre fruibili eccetto nel giorno di mercato.

L'intervento prevede inoltre la risistemazione del giardino esistente su via Udine ed intitolato alla memoria di Don Cosimo Stellacci con la realizzazione di nuovi percorsi pedonali attrezzati, area gioco bambini, e con la rifunzionalizzazione di un piccolo volume esistente da adibire a gruppo servizi igienici.

L'intervento si colloca in un settore urbano nel pieno centro cittadino, in un'area fortemente carente di quegli spazi connettivi e sociali che garantiscono il livello qualitativo della città in funzione della dotazione di luoghi di incontro e attrezzature di uso pubblico (pubbliche e private). In tal senso è possibile affermare che la proposta progettuale si colloca in un ambito di riqualificazione a scala urbana.

Le suddette opere saranno cedute a titolo gratuito alla Pubblica Amministrazione.

6. VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'INTERESSE PUBBLICO

L'accordo di programma in oggetto sarà interamente finanziato da capitali privati.

La verifica della sua sostenibilità economico-finanziaria è stata effettuata nel rispetto della Determinazione Dirigenziale n. 2016/03506 e 2016/130/00078 del 06/04/2016 del Comune di Bari avente per oggetto: "ACCORDI DI PROGRAMMA - LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEI BENEFICI PUBBLICI E PRIVATI", mediante l'analisi di confronto tra i costi sostenuti per la realizzazione di tutte le opere previste nel programma, pubbliche e private, e i rientri finanziari derivanti dalla vendita delle unità immobiliari private.

La Pubblica Amministrazione otterrà, non solo la riqualificazione complessiva dell'area urbana oggetto del programma, ma anche le seguenti utilità materiali, che saranno tutte realizzate a cura e spese del privato:

1. area polifunzionale attrezzata da cedere gratuitamente alla P.A. (destinata a parcheggio pubblico per 93 posti auto e/o a mercato settimanale per 44 stalli (attualmente solo il mercoledì mattina), attrezzata con

- pavimentazione drenante, alberature e pubblica illuminazione per un valore complessivo di **€ 233.348,31** come valutato congruo dalla Ripartizione tecnica comunale;
2. rifacimento integrale Via Udine, mediante demolizione dei marciapiedi esistenti, realizzazione di nuova pavimentazione in masselli autobloccanti e rete di smaltimento acque meteoriche, nonché piantumazione di adeguate essenze arboree per un totale di 52 posti auto (totale complessivo 145 posti auto) e 43 stalli mercatali (totale complessivo di 87 stalli di dimensione 6,00 x 5,40); per un valore complessivo di **€ 287.200,94** come valutato congruo dalla Ripartizione tecnica comunale;
 3. ulteriori opere a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - rivenienti dalla realizzazione dell'edificio privato - consistenti in:
 - opere di urbanizzazione primaria: adeguamento e apertura marciapiede esistente su via Udine verso il giardino Don Cosimo Stellacci e rifacimento edificio per servizi igienici;
 - opere di urbanizzazione secondaria: adeguamento funzionale del giardino pubblico Don Cosimo Stellacci, esistente su Via Udine, comprensivo di manutenzione elementi di arredo vegetale esistenti e realizzazione di nuove pavimentazioni, arredo urbano e giochi per bambini per un valore complessivo di **€ 164.000,00** come valutato congruo dalla Ripartizione tecnica comunale;

VALUTAZIONE DEI COSTI D'INVESTIMENTO

Di seguito, raggruppati per macro voci, sono riportati i costi previsti per la realizzazione delle opere pubbliche in progetto ed il relativo quadro tecnico economico previsionale.

I lavori sono stati oggetto di un ribasso virtuale del 20%, in analogia a quanto correntemente applicato dall'UTC.

Lavori a corpo al netto del ribasso più oneri della sicurezza: **€ 418.978,66**

Ulteriori somme a disposizione (IVA, InARCassa, oneri di progettazione esecutiva, oneri per collaudi, allacci) : **€ 131.021,34**

Per un totale dei costi dell'opera pubblica oggetto di realizzazione e cessione gratuita al comune pari ad **€ 550.000,00** ai quali si aggiungono ulteriori opere pubbliche a scomputo, (opzione da esercitarsi dal comune in fase di ratifica dell'accordo), suddivise in urbanizzazioni primarie con lavori a corpo per **€ 54.000,00** e urbanizzazioni secondarie per **€ 112.000,00** assommanti ad **€ 166.000,00**.

Fra i costi dell'investimento vi è anche quello relativo ai suoli destinati all'area polifunzionale, della complessiva superficie di 2.152,00 mq, il cui valore determinato sulla base dell'indennità di esproprio come valutato dalla ripartizione tecnica del comune in €/mq 22,00, per un totale di **€ 47.344,00**.

Il beneficio per la pubblica amministrazione è pari a € 550.000,00 + € 47.344,00 = € 597.344,00

Il costo d'investimento in favore dell'Amministrazione comunale somma ad **€ 763.344,00** con un effetto moltiplicatore dell'intervento di riqualificazione – rigenerazione nell'area oggetto di accordo.

VALUTAZIONE RICAVI LORDI DERIVANTI DALLE VENDITE OPERE PRIVATE

Nella tav. SEF rubricata con oggetto: "Verifica sostenibilità economica-finanziaria" sono evidenziate le consistenze delle unità immobiliari private e i relativi ricavi presunti, al lordo della tassazione.

Per le unità private è stato considerato un parametro variabile a seconda del piano dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare: si passa da un valore minimo di 1.900 [€/mq di superficie lorda vendibile] per le unità abitative a piano terra, ad un valore massimo di 2.200 [€/mq di superficie lorda vendibile] per le unità abitative al piano quarto (piano attico), con un incremento progressivo di prezzo unitario nel passaggio da un piano dell'edificio al successivo, per tener conto delle migliori condizioni di esposizione e visuale degli alloggi.

Il valore di riferimento per il piano terra si attesta sulle quotazioni di mercato attuali, come si evince dalla successiva tabella in cui sono riportate le quotazioni medie desunte da differenti fonti. Per le unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terra il valore considerato risulta maggiore rispetto alle quotazioni di mercato (passando da un incremento minimo del 10% per le unità ubicate al piano primo ad

un incremento massimo del 35% per le unità immobiliari ubicate al piano attico), ciò in considerazione della qualità e della localizzazione dell'intervento.

I ricavi lordi assommano ad **€ 7.810.000,00**

VALUTAZIONE DEL RAPPORTO DI BENEFICIO PUBBLICO/PRIVATO

Nella tav. SEF rubricata con oggetto: "Valutazione economica dei benefici pubblici e privati", è evidenziato il calcolo del rapporto tra il beneficio pubblico e quello privato correlato allo sviluppo dell'iniziativa effettuato nel rispetto della Determinazione Dirigenziale n. 2016/03506 e 2016/130/00078 del 06/04/2016 del Comune di Bari, avente per oggetto: "ACCORDI DI PROGRAMMA – LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEI BENEFICI PUBBLICI E PRIVATI".

L'iniziativa imprenditoriale comporta un plusvalore complessivo pubblico e privato di € 981.000,330 suddiviso in **€ 597.344,00 per il pubblico** ed **€ 383.966,00 per il privato**

In tal senso gli indici rivenienti per la pubblica amministrazione sono pari al 61% superiori al 50% ex art. n. 16 comma 4 lett. d) ter del DPR n. 380/2001.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

La proposta di AdiP per la «*Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale – Viale pedonale – Piazza parcheggio – Mercato – Residenze private*», è in linea con le finalità di cui all'art. 34 del TUEELL, risulta ininfluente nella determinazione del maggior carico insediativo previsto in rapporto alle previsioni generali del PRG di Bari e nello specifico sulla popolazione prevista e residente nella I^a Circoscrizione Palese - Santo Spirito, attuale I^o Municipio; prevede la dotazione di standard pubblici in linea con le previsioni del PRG di Bari; sostanzia un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, commi 4 d ter e 4 bis del Dpr n. 380/2001 non inferiore al 50% della "valutazione del maggior valore" generato dall'intervento in variante urbanistica sul valore degli immobili coinvolti, rispetto alla situazione urbanistica prevista dal PRG.

B) ASPETTI AMBIENTALI E VINCOLI TERRITORIALI

Con atto Dirigenziale n.24 del 26 febbraio 2018, che si ha qui per integralmente richiamato, la sezione autorizzazioni ambientali ha determinato: *"di escludere l'Accordo di Programma per la riqualificazione urbana in Santo Spirito in variante al 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, per tutte le motivazioni espresse in narrativa e a condizione che si rispettino le prescrizioni indicate in precedenza;*

di demandare all'autorità procedente, Comune di Bari, l'assolvimento degli obblighi stabiliti dal comma 5 e 6 dell'art. 8 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii, con particolare riferimento all'obbligo di pubblicare e dare evidenza nell'ambito del provvedimento di approvazione dell'iter procedurale e del risultato della presente verifica, comprese le motivazioni dall'esclusione dalla VAS e le modalità di ottemperanza alle prescrizioni impartite; di precisare che il presente provvedimento:

- *é relativo alla sola verifica di assoggettabilità a VAS dell'accordo di programma in oggetto;*
- *fa salve tutte le ulteriori prescrizioni, integrazioni o modificazioni relative al Piano in oggetto introdotte dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti preposti ai controlli di compatibilità di cui alla normativa statale e regionale vigente, nel corso del procedimento di approvazione, anche successivamente all'adozione del presente provvedimento, purché con lo stesso compatibili;*
- *non esonera l'autorità procedente dalla acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti, ivi compresi i pareri di cui alla L.R. 11/2001 e s.m.i., al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione;*

- *ha carattere preventivo e si riferisce esclusivamente alle opere a farsi;*
- *è in ogni caso condizionato alla legittimità dei provvedimenti e degli atti amministrativi connessi e presupposti, di competenza di altri enti pubblici a ciò preposti;*
- *è immediatamente esecutivo onde ottemperare al termine perentorio della Conferenza di servizi come da con nota prot. n. 34111/2018 del 6/2/2018, acquisita al prot. n. AOO_089/1340 del 8/2/2018, del Comune di Bari..”*

Con nota prot. n. 971 del 28 gennaio 2019 la Sezione Autorizzazioni Ambientali ha stabilito: *“Con la presente si riscontra la nota prot.3594 del 07/01/2019, acquisita in data 08/01/2018 al n.186 di protocollo di questa Sezione regionale, con cui l’autorità procedente in indirizzo convocava la seconda riunione della CdS in oggetto, per rammentare i seguenti adempimenti previsti dall’art.8, comma 6, della L.R. n. 44/2012 ss.mm.ii. per la verifica di assoggettabilità a VAS espletata per l’AdP di che trattasi: “Il rapporto preliminare di verifica costituisce parte integrante del piano o programma e i relativi provvedimenti di adozione e approvazione danno evidenza dell’iter procedurale e del risultato della verifica, comprese le motivazioni dell’eventuale esclusione dalla VAS e le modalità di ottemperanza da parte dell’autorità procedente, anche in collaborazione con il proponente, alle prescrizioni impartite dall’autorità competente con il provvedimento di verifica”. Pertanto, si raccomanda all’autorità procedente in indirizzo di esplicitare, nell’ambito del provvedimento finale di approvazione dell’AdP di che trattasi, le modalità con cui verranno ottemperate le prescrizioni impartite dalla scrivente autorità competente con Determinazione Dirigenziale n.24 del 26/02/2018”.*

C) ASPETTI PAESAGGISTICI

Con riferimento all’impatto urbano e paesaggistico l’Accordo di Programma prevede, così come riportato nella nota prot. n. 4959 del 14 giugno 2019 a firma dell’ing. Barbara Loconsole e arch. Luigi Guastamacchia, della Sezione Tutela e valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia si rileva testualmente:

“Si riscontra la nota prot. n. 121166 del 30.04.2019, acquisita al prot. n. 145/3668 del 07.05.2019, con la quale il Comune di Bari ha notificato il provvedimento dirigenziale n. 2019/04388 -20197130/00086 del 12.04.2019 di conclusione della Conferenza di Servizi ex art. 14-quater della L 241/1990 relativa alla Riformulazione della Proposta di Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e smi, per la Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale - Viale pedonale- Piazza parcheggio - Mercato - Residenze private, e trasmesso i seguenti elaborati allegati alla suddetta determina:

- *AR_EE Elenco elaborati (Marzo 2019);*
- *AR_RT Relazione tecnica generale e dichiarazione di conformità legge 13/89 (Marzo 2019);*
- *AR_PRE Relazione integrativa sintetica circa l’adeguamento alle prescrizioni e indirizzi (Marzo 2019);*
- *TAV AR_05 Planimetria generale (Marzo 2019);*
- *TAV AR_08 Piante quotate piano secondo e lastrico solare (Marzo 2019);*
- *TAV AR_09 Prospetti (Marzo 2019);*
- *TAV AR_10 Sezione Trasversale A-A (Marzo 2019).*

Premesso che:

- *con nota prot. n. 145/1548 del 27.02.2018 la Sezione scrivente ha ritenuto per la proposta di Accordo di Programma “Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale - Viale pedonale- Piazza parcheggio - Mercato - Residenze private” trasmessa dal Comune di Bari con nota prot. n. 285475 del 14.11.2017 di poter rilasciare in sede di Conferenza di Servizi (seduta del 27.02.2018) con prescrizioni e indirizzi il parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art. 96.1.c delle NTA del PPTR;*
- *con nota prot. n.96077 del 14.04.2018 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, ad esito della Conferenza di Servizi, “Rilevato che il parere reso dal MIBACT (prot. n.41587/2018)*

e la valutazione al fine del rilascio del parere paesaggistico di cui all'art. 96 co.1, lett. c) delle NTA del PPTR (prot. n.145/1548 del 26.02.2018) della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio costituiscono atti di dissenso non superabili a meno di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto della proposta, ed equivalgono a motivi di rigetto della conferenza di servizi decisoria ex art. 14 c.2 della Legge n. 241/1990", ha preso atto "della richiesta di sospensione del procedimento da parte dei proponenti per la rimodulazione della proposta ai fini del superamento dei motivi di rigetto della stessa", evidenziando al contempo che "la proposta adeguata nei termini di cui alle risultanze della Conferenza di Servizi sarà formalizzata con apposita istanza sindacale secondo l'iter procedimentale di cui all'art.34 del TUEL previa istruttoria tecnica di competenza;

- con nota prot. n. 305923 del 13.11.2018, acquisita al prot. n. 145/9177 del 28.11.2017, il Comune di Bari ha convocato ai sensi dell'art.14 co. 2 della L 241/1990 Conferenza di Servizi Decisoria per il giorno 29.11.2018 e trasmesso al contempo la documentazione relativa alla Riformulazione della Proposta di Accordo di Programma, con la revisione progettuale del solo Macrointervento 4 in adeguamento alle prescrizioni ed agli indirizzi della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, e l'ampliamento del perimetro delle aree oggetti della riformulazione con il coinvolgimento di una porzione delle part. n.756 al fg. 2A, tipizzata a "Zona di Interesse ambientale A2";
- nella seduta della Conferenza di Servizi del 29.11.2019, (rectius 29.01.2019) così come da verbale della stessa, con riferimento alla citata valutazione della compatibilità paesaggistica resa con nota prot. n. 1548/2018, la Sezione scrivente, nel prendere atto del contenimento delle altezze entro i limiti dei tre piani fuori terra e condividendo i rilievi istruttori comunali in ordine alla minimizzazione delle emergenze tecnologiche e di servizio - recepite e sottoscritte dal proponente alla chiusura del verbale - ha chiesto, tra l'altro, al proponente di trovare una soluzione alternativa alle superfici pergolate nel rispetto delle condizioni di efficienza energetica dell'edificio e nel contempo ha ritenuto accoglibili le controdeduzioni del proponente "in merito alla prescrizione relativa alla piantumazione in ragione di un albero/arbusto per posto auto [] fermo restando il numero generale delle essenze arboree/arbustive previste, previa rimodulazione progettuale del verde con riferimento all'intera area interessata dall'iniziativa";
- nella seduta della Conferenza di Servizi del 29.01.2019, così come da verbale della stessa, richiamata la nota della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bari prot. n. 608 del 17.01.2019, la Sezione scrivente non ha formalizzato alcuna obiezione in merito alla compatibilità dell'intervento con il contesto ed ha richiamato "la DGR n. 2331/2017 avente ad oggetto le "Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - condivise con MIBACT (Soprintendenza e Segretariato regionale) - relativamente alle modalità operative per la "precisazione delle delimitazioni" di cui all'art. 38 co. 5 delle NTA del PPTR" rammentando tra l'altro, come testualmente già riportato nella Circolare del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali - Dipartimento per i Beni culturali e paesaggistici prot. n. 4371 del 15.11.2005, che "alle aree pubbliche quali strade, piazze ed aree a verde che siano esterne dalle zone omogenee di edificazione, ma comunque incluse nel territorio urbanizzato [...] è applicabile l'esclusione dal vincolo ope legis indicata dal comma 2 dell'art. 142";
- nell'ultima seduta della Conferenza di Servizi del 07.03.2019, così come da verbale della stessa, la Conferenza "Preso atto dell'assenza della Soprintendenza in merito alle questioni discusse" ha dichiarato "anche ai sensi dell'art. 14-ter co.7 della L.n. 241/1990 e s.m.i., positivamente conclusi i lavori della stessa e rinvia al provvedimento dirigenziale dell'Autorità procedente - Comune di Bari - la formale conclusione delle attività propedeutiche alla conclusione delle attività tecniche".

Tutto ciò premesso visti gli elaborati allegati alla determina dirigenziale n. 2019/04388 -20197130/00086 del 12.04.2019, ed in particolare l'elaborato AR_PRE Relazione integrativa sintetica circa l'adeguamento alle prescrizioni e indirizzi (Marzo 2019), con i quali il Comune di Bari ha preso atto che gli stessi risultano in adeguamento alle prescrizioni emerse in sede in sede di Conferenza di Servizi, si ritiene di poter rilasciare, per la Riformulazione della Proposta di Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e smi "Riquilificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale - Viale

pedonale- Piazza parcheggio - Mercato - Residenze private”, il parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art. 96.1.c delle NTA.

CONCLUSIONI DELL’ISTRUTTORIA REGIONALE

- Quanto sopra illustrato, sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale ed economico nell’interesse pubblico, delle risultanze istruttorie rivenienti dai verbali delle riunioni di Conferenza di Servizi tenutesi nelle date del 29.11.2018 (prima riunione per la riformulazione della proposta), del 29.01.2019, del 21.02.2019 e del 07.03.2019 (decisoria in forma simultanea e modalità sincrona) e considerati i vantaggi dell’Amministrazione Comunale consistenti nel plusvalore complessivo pubblico e privato di:

- **€ 981.000,330 suddiviso in:**
- **€ 597.344,00 per il pubblico**
- **€ 383.966,00 per il privato**

Si ritiene la proposta di “*Accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs 267/2000 per la “Riqualficazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale - Viale pedonale- Piazza parcheggio - Mercato - Residenze private” in variante al P.R.G. del Comune di Bari ai sensi dell’art. 15 della L.R. n. 20/2001, meritevole di approvazione.*

Tutto ciò premesso, sulla scorta delle sopra esposte risultanze istruttorie, in toto condivise, si propone alla Giunta regionale l’approvazione dell’Accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs n. 267.2000, per la “*Riqualficazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale – Viale pedonale – Piazza parcheggio – Mercato – Residenze private*”, in variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell’art. 16 della L.R. n. 56/1980, proposto dalla Ditta EDIL PROJECT SIMONE s.r.l. (promissaria acquirente) Brindicci, Ruggiero ed altri - Istanza del Sindaco di Bari prot. n. 122792 del 22.05.2017, secondo lo schema alla presente allegato, a stipularsi tra la Regione Puglia e il Comune di Bari.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA D.Lgs. 118/2011 E S.M.I.”

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 ai sensi dell’art. 4 comma 4° - lettera “d)” della LR 7/97.

VISTA la documentazione scritto-grafica costituente la proposta di AdiP come integrata nel corso della Conferenza di Servizi.

VISTI le determinazioni, i contributi e pareri - anche in ordine alla prima formulazione della proposta - di seguito richiamati ed allegati ai verbali di conferenza di servizi:

- il **parere favorevole con rimando alla fase esecutiva** di **AMGAS S.p.A.** (prot. n.291374 del 20.11.2017).
- il **parere favorevole con condizioni** di **ASL BA – Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica** (prot. n.299367 del 28.11.2017) confermato al prot. n.48029 del 18.01.2019.
- il **parere/contributo favorevole con rimando alla fase esecutiva** del **Comando provinciale dei VV.FF.** (prot. n.300455 del 29.11.2017 – Verbale del 29.11.2017) confermato al prot. n.9254 del 11.01.2019 (Verbale del 29.01.2019).
- il **parere preliminare favorevole della Ripartizione comunale IVOP** (prot. n.220601 del 28.09.2016 – Verbale del 29.11.2017) sulla congruità dei prezzi delle oo.pp. **con riserva di espressione** definitiva sui successivi livelli di progettazione confermato al prot. n.52910 del 26.02.2018 (Verbale del 27.02.2018).

- il **parere favorevole con prescrizioni del V Municipio** - giusta **deliberazione municipale n.42 del 14.12.2017** - presente nella figura del Presidente del Municipio nella riunione del 29.01.2019;
- il contributo dell'**AdiB Puglia** in ordine all'assenza di vincoli PAI nell'area di intervento (prot. n.15268 del 18.01.2018) confermato al prot. n.27580 del 29.01.2019.
- il citato parere/contributo con suggerimenti (prot. n.41587 del **13.02.2018** per il tramite del Servizio Urbanistica regionale) del **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo confermato nei suggerimenti** con al prot. n. 26661 del 29.01.2019;
- il **parere/ contributo con suggerimenti da segnalare nell'ambito della VAS** (prot. n. 44772 del 16.02.2018) della **Sezione Infrastrutture per la Mobilità della Regione Puglia**.
- il **parere/contributo con rimando alla fase esecutiva di AQP** (prot. n. 49867 del 22.02.2018);
- **la determinazione dirigenziale della Sezione Regionale Autorizzazioni Ambientali n. 24 del 26.02.2018 di non assoggettamento a VAS con prescrizioni, raccomandazioni e buone pratiche in materia di gestione ambientale**, confermata con nota al prot. n. 2631 del 29.01.2019;
- il **parere favorevole con rimando a successivi adempimenti dell'ASL Bari - Dipartimento SPESAL** (prot. n. 48029 del 18.02.2019);
- il **parere favorevole ex art.89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. della Sezione regionale LL. PP.** (prot. n. 62044 del 01.03.2019);
- il **parere favorevole reso nella riunione di CdS del 07.03.2019 della Città Metropolitana di Bari** (Servizio Pianificazione Territoriale Generale, Demanio, Mobilità e Viabilità e il Servizio Edilizia, Ambiente e Rifiuti, Attività Economiche e Controllo Impianti Termici);
- il **parere definitivo con indirizzi** in ordine alla valutazione paesaggistica della Sezione regionale Valorizzazione e Tutela del paesaggio **reso nella riunione di CdS del 09.01.2019**;
- il **parere definitivo reso nella riunione di CdS del 07.03.2019 della Sezione Urbanistica regionale** (Servizio Strumentazione Urbanistica, già reso favorevolmente nella riunione del 29.01.2019, e Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata).

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.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi nei modi di legge;

DELIBERA

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

1. il parere favorevole con rimando alla fase esecutiva di AMGAS S.p.A. (prot. n.291374 del 20.11.2017).
2. il parere favorevole con condizioni di ASL BA – Dipartimento Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica (prot. n.299367 del 28.11.2017) confermato con nota prot. n.48029 del 18.01.2019.
3. il parere/contributo favorevole con rimando alla fase esecutiva del Comando provinciale dei VV.FF. (prot. n.300455 del 29.11.2017 – Verbale del 29.11.2017) confermato con nota prot. n. 9254 del 11.01.2019 (Verbale del 29.01.2019).
4. il parere preliminare favorevole della Ripartizione comunale IVOP (prot. n.220601 del 28.09.2016 – Verbale

- del 29.11.2017) sulla congruità dei prezzi delle oo.pp. con riserva di espressione definitiva sui successivi livelli di progettazione confermato con nota prot. n. 52910 del 26.02.2018 (Verbale del 27.02.2018).
5. il parere favorevole con prescrizioni del V Municipio - giusta deliberazione municipale n. 42 del 14.12.2017 (partecipazione del Presidente del V Municipio nella riunione del 29.01.2019);
 6. il contributo dell'AdiB Puglia in ordine all'assenza di vincoli PAI nell'area di intervento (prot. n.15268 del 18.01.2018) confermato con nota prot. n. 27580 del 29.01.2019.
 7. il citato parere/contributo con suggerimenti (prot. n. 41587 del 13.02.2018 per il tramite del Servizio Urbanistica regionale) del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo confermato nei suggerimenti con nota prot. n. 26661 del 29.01.2019;
 8. il parere/ contributo con suggerimenti da segnalare nell'ambito della VAS (prot. n. 44772 del 16.02.2018) della Sezione Infrastrutture per la Mobilità della Regione Puglia.
 9. il parere/contributo con rimando alla fase esecutiva di AQP (prot. n. 49867 del 22.02.2018);
 10. la determinazione dirigenziale della Sezione Regionale Autorizzazioni Ambientali n. 24 del 26.02.2018 di non assoggettamento a VAS con prescrizioni, raccomandazioni e buone pratiche in materia di gestione ambientale, confermata con nota al prot. n. 2631 del 29.01.2019;
 11. il parere favorevole con rimando a successivi adempimenti dell'ASL Bari - Dipartimento SPESAL (prot. n. 48029 del 18.02.2019);
 12. il parere favorevole ex art.89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. della Sezione regionale LL. PP. (prot. n. 62044 del 01.03.2019);
 13. il parere favorevole reso nella riunione di CdS del 07.03.2019 della Città Metropolitana di Bari (Servizio Pianificazione Territoriale Generale, Demanio, Mobilità e Viabilità e il Servizio Edilizia, Ambiente e Rifiuti, Attività Economiche e Controllo Impianti Termici);
 14. il parere definitivo con indirizzi in ordine alla valutazione paesaggistica della Sezione regionale Valorizzazione e Tutela del paesaggio reso nella riunione di CdS del 09.01.2019;
 15. il parere definitivo reso nella riunione di CdS del 07.03.2019 della Sezione Urbanistica regionale (Servizio Strumentazione Urbanistica, già reso favorevolmente nella riunione del 29.01.2019, e Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata).
 16. la Determinazione Dirigenziale n. 2019/04388 – 2019/130/00086 del 12.04.2019 della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con la quale è stata dichiarata conclusa, ai sensi dell'art. 14-quater della L. n. 241/1990, con esito positivo unanime, con prescrizioni, la Conferenza di servizi.

DI APPROVARE la proposta di Accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs n. 267.2000, per la *“Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale – Viale pedonale – Piazza parcheggio – Mercato – Residenze private”*, in variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2001, proposto dalla Ditta EDIL PROJECT SIMONE s.r.l. (promissaria acquirente) Brindicci, Ruggiero ed altri - Istanza del Sindaco di Bari prot. n. 122792 del 22.05.2017, secondo lo schema alla presente allegato, a stipularsi tra la Regione Puglia e il Comune di Bari, alle specifiche condizioni riportate nella la Determinazione Dirigenziale n. 2019/04388 - 2019/130/00086 del 12.04.2019 della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con la quale è stata dichiarata conclusa, ai sensi dell'art. 14-quater della L. n. 241/1990, con esito positivo unanime, con prescrizioni, la Conferenza di servizi.

DI AUTORIZZARE per le motivazioni e con le prescrizioni di cui alla relazione sopra riportata, il PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE a sottoscrivere con il COMUNE DI BARI l'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267.2000, per la *“Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale – Viale pedonale – Piazza parcheggio – Mercato – Residenze private”*, in variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, proposto dalla Ditta EDIL PROJECT SIMONE s.r.l. (promissaria acquirente) Brindicci, Ruggiero ed altri - Istanza del Sindaco di Bari prot. n. 122792 del 22.05.2017, secondo lo schema alla presente allegato, a stipularsi tra la Regione Puglia e il Comune di Bari, secondo gli elaborati elencati in premessa.

DI RILASCIARE il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c. delle NTA del PPTR, sull'esecuzione

dell'intervento proposto dalla Ditta EDIL PROJECT SIMONE s.r.l. (promissaria acquirente) Brindicci, Ruggiero ed altri, alle condizioni di cui alla istruttoria C) in premessa della Sezione Regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.

DI ALLEGARE per farne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, lo schema di accordo di programma.

DI DEMANDARE alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bari per gli ulteriori adempimenti di competenza.

DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

IL PRESENTE ALLEGATO
CONSTA DI N. 9...FACCIADE

Il Dirigente di Sezione
dott. Giuseppe Maestri



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 ex art.34 del D.Lgs 267.2000 per la «Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale – Viale pedonale – Piazza parcheggio – Mercato – Residenze private», in variante al P.R.G. vigente del Comune di Bari.

Premesso che:

- la Ditta EDIL PROJECT SIMONE s.r.l., in qualità di promissaria acquirente, congiuntamente ai proprietari, i signori Brindicci, Ruggiero ed altri, presentava la proposta di Accordo di Programma (AdiP), ai sensi dell'ex art. 34 del D.Lgs 267/2000, per la «Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale – Viale pedonale – Piazza parcheggio – Mercato – Residenze private», relativa ai suoli individuati in catasto al fg. n.2A part.lla nn.1578-1594-1370-1579-1582-1583-740-741-1446-1533-1449-1375-1301-1371-1309 in Bari-Santo Spirito, della superficie complessiva di 4.638mq.
- Con nota prot. n.219948 del 21.08.2018, il proponente depositava la riformulazione della proposta di Accordo di Programma sulla quale la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata conduceva istruttoria tecnica formalizzata in data 22.10.2018.
- Con nota prot. n. 305923 del 13.11.2018, il Sindaco – nel condividere le risultanze dell'istruttoria tecnica sulla riformulazione di accordo proposta - ha delegato ai sensi dell'art. 14 - ter comma 5 della L.n. 241/1990 e s.m.i., il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata a partecipare e rappresentare il Comune di Bari alla Conferenza di Servizi per la proposta di Accordo di Programma sull'iniziativa.
- Con nota prot. n. 308111 del 14.11.2018 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha convocato, ai sensi dell'art.14 co. 2 della L.N.241/1990, Conferenza di Servizi decisoria da svolgersi in forma semplificata e in modalità asincrona per il giorno 29.11.2018, presso gli Uffici regionali.

Nella nota di convocazione, in considerazione delle valutazioni operate sulla precedente formulazione per la quale i proponenti avevano fatto apposita richiesta di sospensione del procedimento finalizzata alla «rimodulazione della proposta ai fini del superamento dei motivi di rigetto della stessa» (cfr. citata nota prot. n. 61657 del 06.03.2018), veniva richiesto agli Enti ed Amministrazioni convocati di «rendere le proprie determinazioni qualora le stesse ritengano di dover integrare i citati propri pareri/contributi già acquisiti ovvero a confermare quanto già reso in merito alla decisione oggetto della presente Conferenza di Servizi».

In particolare la convocazione precisava la necessità di specifiche aggiornate determinazioni da parte:

- a) della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ai fini della verifica dell'adeguamento della proposta alle prescrizioni ed indirizzi sulla base della citata valutazione prot. n.145/1548/2018;
- b) del MIBACT – Soprintendenza ai fini della verifica rispetto a quanto reso al prot. n. 41587/2018;
- c) al Servizio regionale Autorizzazioni Ambientali (Autorità Competente), già determinato in ordine al non assoggettamento a VAS, giusta D.D. n. 24 del 26.02.2018.

- La riunione di Conferenza di Servizi (la prima per la riformulazione della proposta) si è tenuta in data 29.11.2018, giusta verbale completo di allegati.
In tale sede la Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con riferimento alla citata valutazione paesaggistica resa prot. n.1548/2018, nel prendere atto del contenimento delle altezze entro i limiti dei tre piani fuori terra e condividendo i rilievi istruttori comunali in ordine alla minimizzazione delle emergenze tecnologiche e di servizio – recepite e sottoscritte dal proponente alla chiusura del verbale - ha chiesto, tra l'altro, al proponente di trovare una soluzione alternativa alle superfici pergolate nel rispetto delle condizioni di efficienza energetica dell'edificio. La medesima Sezione ha ritenuto accoglibili le controdeduzioni del proponente *"in merito alla prescrizione relativa alla piantumazione in ragione di un albero/arbusto per posto auto [...] fermo restando il numero generale delle essenze arboree/arbustive previste, previa rimodulazione progettuale del verde con riferimento all'intera area interessata dall'iniziativa"*.
Inoltre, il Servizio regionale Strumentazione Urbanistica ha chiesto ai proponenti un approfondimento in merito alle verifiche del fabbisogno di standard urbanistici per la residenza sia con riferimento agli abitanti insediati, alle previsioni del PRG e al nuovo carico urbanistico riveniente dall'iniziativa.
- Con nota prot. n. 336495 del 10.12.2018 il proponente ha depositato la relazione integrativa richiesta dal Servizio regionale Strumentazione Urbanistica, *"Relazione integrativa – Verifica standard urbanistici"*.
- Con nota prot. n.3594 del 07.01.2019 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha convocato la seconda riunione di Conferenza di Servizi decisoria per il giorno 29.01.2019, ribadendo la richiesta di determinazioni, peraltro già formalizzata, al MIBACT e la verifica al Servizio regionale Autorizzazioni Ambientali.
- Con nota al prot. n. 16202 del 17.01.2019, indirizzata al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e per conoscenza alla Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, il MIBAC – Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Bari ha chiesto *"alle Amministrazioni Regionali e Comunali [...] rispettivamente delegate e sub-delegate in materia di paesaggio, di chiarire con una interpretazione autentica [...] la conformità della Proposta di Accordo di Programma rispetto a quanto imposto dalla vigente normativa"*, facendo in riferimento alle prescrizioni al fine della tutela dei "territori costieri" del PPTR. Il MIBACT, nella citata nota, ha tra l'altro rilevato *"che non risultano essere affatto recepite dai proponenti le indicazioni previste nella succitata nota"* (n.d.r. prot. n. 41587/2018).
- Con nota prot. n. 17400 del 18.01.2019 la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari – Amministrazione sub-delegata in materia di paesaggio - ha riscontrato la richiesta del MIBAC per gli aspetti di competenza, inviando, per opportuna conoscenza la comunicazione alla competente/delegata Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.
- In data 29.01.2019 si è tenuta presso gli Uffici regionali la riunione di Conferenza di Servizi (la seconda per la riformulazione della proposta), convocata con prot. n. 3594 del 07.01.2019, giusta verbale completo di allegati.
La Conferenza di Servizi ha preso atto dei contributi/pareri pervenuti successivamente alla precedente seduta di CdiS (29.11.2018):
 - a) la nota al prot. n. 9254 del 11.01.2019 (rif. 852.11-01-2019) del Comando Provinciale Vigili del Fuoco che ha comunicato *"si fa conoscere che questo Comando potrà esprimere parere di competenza nell'ambito della preventiva procedura (valutazione di progetto) prevista dall'art. 3 del D.P.R. 151/2011 per eventuali attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ricadenti in Categorie B e/o dell'allegato 1 del D.P.R. 151/2011, presenti nell'ambito dell'intervento di che trattasi. Detta procedura dovrà essere preventivamente istruita c/o questo Comando a cura del titolare dell'attività"*.

- b) La nota al prot. n.17476 del 18.01.2019 (rif.13844 del 17.01.2019) dell'ASL-BA – SISP AREA METROPOLITANA che ha espresso *“il medesimo parere già inoltrato con nota prot. n. 273407/9 del 20.11.2017”*.
- c) La nota al prot. n. 2631 del 29.01.2019 (rif. n. 971 del 28.01.2019) della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali che ha rammentato *“gli adempimenti previsti dall’art. 8 comma 6 della L.r. n. 44/2012 per la verifica di assoggettabilità a VAS espletata”* rammentando all’*“autorità procedente di esplicitare, nell’ambito del provvedimento finale di approvazione dell’AdiP [...] le modalità con cui verranno ottemperate le prescrizioni impartite dalla scrivente con Determinazione Dirigenziale n. 24 del 26.02.2018”*.
- d) La citata richiesta del MIBAC - Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari acquisita al protocollo col n. 16202 del 17.01.2019 (rif.608 Class34.04.02/1.159) indirizzata al Comune di Bari e alla Regione Puglia – Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, in qualità di organi rispettivamente delegati e sub-delegati in materia di paesaggio.

Nello specifico:

- a) il dirigente della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, nel ribadire l’applicabilità dell’esclusione da vincoli come indicata dal comma 2 dell’art. 142 del D.Lgs. n.42/2004, non ha formalizzato alcuna obiezione in merito alla compatibilità dell’intervento con il contesto, e ha richiamato la DGR n. 2331/2017 avente ad oggetto le *“Linee interpretative per l’attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - condivise con MIBACT (Soprintendenza e Segretariato regionale) – relativamente alle modalità operative per la “precisazione delle delimitazioni” di cui all’art. 38 co. 5 delle NTA del PPTR ed ha rammentato , tra l’altro, che “alle aree pubbliche quali strade, piazze ed aree a verde che siano esterne dalle zone omogenee di edificazione, ma comunque incluse nel territorio urbanizzato [...] è applicabile l’esclusione dal vincolo ope legis indicata dal comma 2 dell’art. 142”*, citando testualmente la Circolare del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali - Dipartimento per i Beni culturali e paesaggistici prot. n. 4371 del 15.11.2005.
 - b) Il tecnico incaricato ha depositato agli atti le precisazioni in ordine alla applicabilità dell’art. 142 comma 1 nel caso di specie, richiamando l’inquadramento del contributo MIBACT nell’ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS rappresentando la conclusione della stessa con il non assoggettamento di cui alla determinazione della Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali n. 24/2018.
 - c) Il dirigente del Servizio regionale Strumentazione Urbanistica, incardinato nella Sezione Urbanistica, sulla base della relazione integrativa del proponente ha espresso parere favorevole di competenza in ordine all’iniziativa.
- Nelle more dello svolgimento della riunione di CdiS del 29.01.2019 , tenutasi presso gli uffici regionali, è pervenuta all’indirizzo pec della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata la comunicazione del MIBAC – Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari acquisita al protocollo comunale n.26661 del 29.01.2019, con la quale, tra l’altro, il MIBAC *“prende atto della dichiarata conformità della Proposta di Accordo di Programma rispetto a quanto imposto dalla vigente normativa, facendo specifico riferimento alla attestata esclusione del vincolo disposto al comma 2 dell’art.142 del D.Lgs. 42/04, motivo per cui, pertanto la Scrivente non risulterebbe avere competenza nella valutazione della questione di che trattasi”*, evidenziando al contempo il mancato riscontro da parte del proponente di quanto indicato con nota prot. n. 12045 del 29.11.2017.

- La citata nota prot. n. 26661/2019 unitamente ai verbali di CdiS del 29.11.2018 e del 29.01.2019 è stata inoltrata con nota prot. n. 29841 del 31.01.2019, agli Enti convocati ed in particolare al MIBACT – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ed al Segretariato regionale con espressa richiesta di far pervenire *“ogni utile determinazione”* nell’ambito della successiva riunione di CdiS - già fissata per il giorno 21.02.2019 - con raccomandazione alla partecipazione tramite rappresentante delegato, *“al fine di dirimere nell’ambito della Conferenza le problematiche emerse, in ossequio alle disposizioni ed alla tempistica previsti dall’art. 14-bis, commi 3 e 4 della Legge n. 241/1990”*.
- In data 21.02.2019 si è tenuta presso gli Uffici regionali la riunione di Conferenza di Servizi (la terza per la riformulazione della proposta), come da auto-convocazione nella riunione di conferenza di servizi del 29.01.2019, giusta verbale completo di allegati. In quest’ultimo incontro la Conferenza di Servizi ha preso atto dei contributi /pareri pervenuti, ed in particolare:
 - della nota del MIBAC – Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari acquisita sopra richiamata (al prot. n.26661 del 29.01.2019);
 - della nota prot. n.27580 del 29.01.2019 (rif. A00_AFF_GEN 0001152 U29/01/2019) dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale – Sede Puglia con la quale ha ribadito quanto già trasmesso con nota prot. n. 15909/2017, attestando l’assenza di vincoli PAI nell’area di intervento;
 - della nota prot. n.48029 del 18.02.2019 (rif. 107044/UOR09) dell’ASL Bari - Dipartimento SPESAL recante parere favorevole per gli aspetti di competenza, con rimando a successivi adempimenti a carico del proponente e dei titolari delle attività commerciali.In ordine ai contenuti della nota del MIBAC – Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio, il legale del soggetto proponente ha evidenziato proprie controdeduzioni e memorie specifiche riportate nel verbale. In chiusura lo stesso legale richiedeva che *“in assenza di ulteriori pareri entro il termine di chiusura per la Conferenza dei Servizi venga favorevolmente chiusa”*.

La Conferenza di Servizi si auto-convocava – diversamente da quanto comunicato con nota prot. n. 29841/2019 citata al punto precedente – alla data del 07.03.2019, presso gli Uffici Regionali per la riunione simultanea e in modalità sincrona.
- Con nota prot. n. 62044 del 01.03.2019 la Sezione regionale LL. PP. esprimeva parere favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni dell’intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell’area interessata dall’intervento.
- In data 07.03.2019 si teneva presso gli Uffici regionali la riunione di Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea e modalità sincrona (la quarta per la riformulazione della proposta) come da auto-convocazione in terza riunione di CdiS e citata comunicazione prot. n.55330 del 25.02.2019, giusta verbale.

In tale sede la Conferenza di Servizi prendeva atto di tutti i pareri e contributi pervenuti, anche in ordine alla formulazione precedente dell’iniziativa, ed in particolare:

 - del parere favorevole in ordine *“alla compatibilità delle previsioni dell’intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell’area interessata”* reso dalla Sezione Regionale LL.PP. al prot. n. 62044/2019;
 - dell’assenza di contributo da parte della Ripartizione comunale Patrimonio;
 - da parte di *Autorità Idrica Pugliese; di ARPA Puglia; di Città Metropolitana di Bari Servizio Edilizia - Impianti Termici - Tutela e Valorizzazione dell’Ambiente e Servizio*

- Pianificazione Territoriale Generale - Viabilità – Trasporti; del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Puglia;
- nell'assenza di alcun riscontro conclusivo da parte del MIBAC Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari;
- il rappresentante della Città Metropolitana di Bari ha espresso parere favorevole in ordine all'iniziativa.
- la Sezione regionale Urbanistica ha dichiarato "conclusa l'istruttoria tecnica regionale in quanto le attività di conferenza si ritengono completate dalle valutazioni effettuate, ferme ed impregiudicate le valutazioni dell'organo politico ai fini dell'autorizzazione alla sottoscrizione dell'accordo".

In conclusione "Preso atto dell'assenza della Soprintendenza in merito alle questioni discusse" la Conferenza di Servizi ha dichiarato "anche ai sensi dell'art. 14-ter co.7 della L.n. 241/1990 e s.m.i., positivamente conclusi i lavori della stessa e rinvia al provvedimento dirigenziale dell'Autorità procedente – Comune di Bari - la formale conclusione delle attività propedeutiche alla conclusione delle attività tecniche".

- con nota prot. n.95763 del 02.04.2019 il proponente ha provveduto a depositare elaborati sostitutivi in adeguamento alle prescrizioni emerse in sede comunali ed in sede regionale e segnalate in Conferenza di Servizi in ordine alla minimizzazione degli impatti e delle altezze, relativamente al Macrointervento 4:
 - AR_EE Elenco elaborati (Marzo 2019);
 - AR_RT Relazione tecnica generale e dichiarazione di conformità legge 13/89 (Marzo 2019);
 - AR_PRE Relazione integrativa sintetica circa l'adeguamento alle prescrizioni e indirizzi (Marzo 2019);
 - TAV AR _05 Planimetria generale (Marzo 2019);
 - TAV AR _08 Piante quotate piano secondo e lastrico solare (Marzo 2019);
 - TAV AR _09 Prospetti (Marzo 2019);
 - TAV AR _10 Sezione Trasversale A-A (Marzo 2019);
- con Determinazione Dirigenziale n. 2019/04388 - 2019/130/00086 del 12.04.2019, della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari è stata dichiarata conclusa, ai sensi dell'art. 14-ter comma 7 della Legge n. 241/1990, con esito positivo unanime, la Conferenza di servizi con le prescrizioni, condizioni, indicazioni e buone pratiche riportate nei pareri, contributi e determinazioni conclusive rilasciate dalle Amministrazioni e dagli Enti nel procedimento e riportate in forma tabellare nel Verbale del 07.03.2019;
- con nota prot. n. 121166 del 30.4.2019, acquisita al protocollo della Sezione urbanistica regionale n. 4261 del 6.5.2019, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha notificato al Presidente della Regione Puglia la Determinazione Dirigenziale n. 2019/04388 – 2019/130/00086 del 12.04.2019 di conclusione positiva della Conferenza di servizi per promuovere l'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267 al fine dell'approvazione della variante urbanistica e dell'acquisizione dei titoli abilitativi necessari all'attuazione avente ad oggetto "PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA, EX ART.34 DEL D. LGS. N.267/2000 E S.M.I., PER LA 'RIQUALIFICAZIONE URBANA IN SANTO SPIRITO ALLE VIE UDINE E SUOR MARIA LUCCHESI. AREA POLIFUNZIONALE – VIALE PEDONALE – PIAZZA PARCHEGGIO – MERCATO – RESIDENZE PRIVATE". SOGGETTO PROPONENTE: GRUPPO SIMONE S.R.L."
- 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. ____ del ____ è stata notificata al Comune di Bari in data _____ al prot. n. _____ e pubblicata sul BURP Puglia n. ____ del _____;

Rilevato che l'Accordo di Programma in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente ed in recepimento delle risultanze della conferenza dei servizi prevede, nella proposta riformulata:

- a) la conferma del beneficio pubblico connesso all'iniziativa, orientato a proporre una soluzione alla questione dell'area mercatale di Santo Spirito;
- b) la conferma degli interventi relativi alle opere pubbliche indicati come:
 - Macrointervento 1 - area polifunzionale/mercatale a totale carico dei proponenti;
 - Macrointerventi 2 - sistemazione di Via Udine attraverso la realizzazione di un'area ciclo-pedonale a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione;
 - Macrointervento 3 - manutenzione straordinaria del giardino esistente "Don Cosimo Stellacci" a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione;
- c) Una nuova configurazione del Macrointervento 4 - intervento residenziale comportante variante al PRG in adempimento alle prescrizioni ed agli indirizzi della richiamata valutazione paesaggistica della Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.

Dal punto di vista urbanistico la proposta di AdIP prevede la variante al PRG vigente nei seguenti termini:

- La superficie di 2.410 mq da "Verde di quartiere" a "Zona di completamento B6";
- La superficie di 2.152 mq da "Verde di quartiere" a "Servizi per la residenza";

Dal punto di vista paesaggistico l'AdIP risulta compatibile ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

Dal punto di vista degli aspetti ambientali l'AdIP ha conseguito, con atto Dirigenziale n. 24 del 26 febbraio 2018, della Sezione Ambiente della Regione Puglia, l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii.

Dal punto di vista del beneficio pubblico l'AdIP prevede vantaggi per l'Amministrazione Comunale consistenti nel plusvalore complessivo pubblico e privato di € 981.000,330 suddiviso in € 597.344,00 a beneficio dell'Amministrazione comunale pari al 61% del plusvalore e quindi maggiore del 50% - ex art. 16 comma 4 lett. d del DPR 380/2001) ed € 383.966,00 pari al 39% del plusvalore per il privato.

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.Lgs 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;
- 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. Lgs n.267.2000;
 - ai sensi del IV e V comma dell'art.34 del D.Lgs n.267.2000, l'Accordo di Programma ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Monopoli 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.m.i.

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 *«Riqualificazione Urbana in Santo Spirito alle Vie Udine e Suor Maria Lucchesi. Area polifunzionale – Viale pedonale – Piazza parcheggio – Mercato – Residenze private»*, 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 _____, come elaborati con gli 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.Lgs 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 sua attuazione.

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 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 Monopoli, 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 a seguito dell'approvazione del PUE.
9. In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:
 - o un componente nominato dal Presidente della Regione;
 - o un componente nominato dal Sindaco del Comune;
 - o un componente nominato dal soggetto proponente;
 - o 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 a stipularsi con il soggetto proponente a seguito dell'approvazione del PUE.

Bari, li _____

Il Sindaco del Comune di Bari

Il Presidente della Regione Puglia

ELENCO DEGLI ELABORATI PRESENTATI

- 0. TAV AR_EE Elenco elaborati
- 1. Nota presa atto sospensione
- 2. Istanza prot.219948 2018
- 3. AR_PRE Relazione integrativa sintetica rispetto prescrizioni
- 4. TAV AR_RT Relazione tecnica generale
- 5. TAV AR_VP Verifica parametri urbanistici
- 6. TAV AR_PRG Ritipizzazione
- 7. TAV AR_SEF Verifica della sostenibilità economica finanziaria
- 8. TAV AR_CRP Cronoprogramma
- 9. TAV AR_CME OOPP
- 10. TAV AR_01 Inquadramento territoriale
- 11. TAV AR_02 Individuazione area d'intervento
- 12. TAV AR_03 Planimetrie di assetto generale
- 13. TAV AR_04 Planimetrie Parcheggio e Giardino
- 14. TAV AR_05 Planimetria generale
- 15. TAV AR_06 Pianta quotata piano interrato
- 16. TAV AR_07 Pianta quotate piano terra e primo
- 17. TAV AR_08 Pianta quotate piano secondo e piano copertura
- 18. TAV AR_09 Prospetti
- 19. TAV AR_10 Sezione trasversale
- 20. TAV AR_11 Analisi di contesto
- 21. TAV AR_12 Rilievo celerimetrico
- 22. TAV AR_RP Verifica VAS e CP
- 23. AdP S Spirito_Bozza Convenzione definitiva _ago 2018
- TAV CdS TavA Esclusioni
- TAV CdS TavB Altezze edifici
- TAV CdS TavC Rilievo
- TAV CdS TavD Fotoinserimenti
- Relazione integrativa – Verifica standard urbanistici