



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 19 del 17/02/2004**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 10 febbraio 2003, n. 33

Accordo di programma tra Regione Puglia e Comune di Bari per la realizzazione in variante al PRG di una struttura commerciale in Bari - Loc. Mungivacca - progetto proposto dalla Società "IKEA ITALIA PROPERTY S.R.L."

Il Presidente Dott. Raffaele FITTO, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio e confermata e dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

"Il Sindaco del Comune di Bari con nota prot. n. 36916/inf/gab in data 01.04.2003 ha richiesto al Presidente della G. R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000 per la realizzazione di una struttura commerciale in variante al P.R.G. vigente in Bari in località "Mungivacca".

Con la stessa nota sindacate si precisava che:

- La Soc. Ikea Italia Property s.r.l. ha presentato al Comune di Bari la richiesta formale di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgvo n. 267/2000 finalizzato alla realizzazione di una grande struttura di vendita nel settore merceologico non alimentare con previsione di impiego di n. 350 nuovi addetti.
- Le aree dell'intervento proposto interessano il compendio immobiliare ex Consorzio Agrario sito nella zona di Mungivacca e da molti anni ormai inutilizzato.
- La istanza è stata sottoposta all'esame della struttura tecnica del Comune ed a quello della Commissione Edilizia Aggiunta per l'Urbanistica al fine di consentire la più ampia valutazione dei vari interessi pubblici che la proposta avanzata dalla Soc. Ikea contiene.
- La preliminare istruttoria dell'Ufficio e della Commissione Urbanistica si è conclusa con esito sostanzialmente favorevole alla realizzazione dell'intervento sulla base di valutazioni di finalità pubbliche e di pubblico interesse dell'opera sotto il profilo urbanistico, sociale ed economico.
- L'intervento, infatti, ancorché in variante al P.R.G., risulta coerente con la pianificazione urbanistica di recente definizione per la zona.
- Contribuisce in maniera significativa alla realizzazione dello strategico nodo di scambio ferro-gomma localizzato dall'Amministrazione in adiacenza della stazione di Mungivacca ed in coerenza con le opere di potenziamento degli impianti ferroviari delle Ferrovie Sud-Est già approvate e finanziate dallo Stato.
- Provvede alla sistemazione urbanistica di una vasta area della Città (circa dieci ettari) e recupera aree produttive dismesse ed in stato di abbandono contribuendo alla riqualificazione della zona, oggi fortemente degradata, nello spirito anche delle direttive contenute nella legge - n° 114/98 che auspica espressamente la riqualificazione di zone periferiche della Città attraverso l'insediamento di attività di rilievo.
- Con riferimento inoltre ai riflessi economici, la realizzazione dell'intervento e l'esercizio dell'attività commerciale prevista, oltre a prevedere cospicui investimenti finanziari privati con ricadute dirette sul bilancio comunale (contributi concessori, ICI, tributi vari) ed indirette, comporta l'assunzione di un

rilevante numero di addetti - oltre gli effetti espansivi sull'indotto - che, nell'attuale contingenza, risulta un importante e significativo contributo al rilancio occupazionale della Città e del suo hinterland.

- Sulla base di quanto sopra rappresentato e stante il riconosciuto interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento, con la presente si chiede la stipula dell'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.L.vo n. 267/2000.

Allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento il Sindaco del Comune di Bari ha convocato, ai sensi dell'art. 9 della legge 24/11/00 n. 340, apposita Conferenza di Servizi (presso la sede dell'Assessorato Comunale Territorio e Qualità Edilizia), per il giorno 5 maggio 2003, giusta nota n. 38709/gab del 03.04.2003, finalizzata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.lvo n. 267/2000.

Alla Conferenza di Servizi hanno partecipato tutti gli Enti e/o Organi invitati, ad eccezione del rappresentante della Soprintendenza ai Beni AA.AA.AA.SS., dei rappresentanti dell'A.N.A.S. e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco che tuttavia hanno fatto pervenire rispettivamente le note prot. n. 11140 del 5.5.03 e prot. n. 9402 del 18.04.03 contenenti i pareri di competenza sul progetto in esame.

In sede di conferenza di Servizi sono stati illustrati le finalità del progetto e le connesse varianti urbanistiche rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Bari e ciò sulla scorta dei seguenti atti ed elaborati:

#### PROGETTO URBANISTICO

U.R. 1 Stato dei luoghi - scala 1:2000;

U.R. 2 Previsioni di piano regolatore generale - scaia 1:4000;

U.R. 3 Planimetria variante destinazioni di zona - scala 1:2000;

U.R. 4 Destinazioni urbanistiche confronto tra previsioni di P R.G. e di variante - scala 1:5000;

U.R. 5 Viabilità in variante - scala 1:2000;

U.R. 6 Viabilità: confronto tra previsioni di piano e di variante - scala 1:5000;

U.R. 7 Segnalazioni architettoniche e archeologiche del P.U.T.T. - scala 1:4000;

U.R. 8 Inquadramento generale viabilità - scala 1:4000;

U.R. 9 Inquadramento viabilità e parcheggio di scambio ferro -gomma - scala 1:500.

#### PROGETTO ARCHITETTONICO

A.R. 10 Planimetria - scala 1:500;

A.R. 11 Pianta piano terra - scala 1:200;

A.R. 12 Pianta primo piano - scala 1:200;

A.R. 13 Pianta piano copertura - scala 1:200;

A.R. 14 Prospetti - scala 1:200;

A.R. 15 Sezioni - scala 1:200;

A.R. 16 Dati Metrici e Parametrici - scala 1:1000;

A.R. 17 Stralci Servizi Uffici Piano Terra - scala 1:100;

A.R. 18 Stralci Servizi Uffici Piano Primo - scala 1:100;

A.R. 19 L. 13/89 - scala varie;

A.R. L Intervento di recupero palazzina esistente - scala 1:100;

#### PROGETTO ESECUTIVO FOGNA

I.F. 1 Individuazione tratto di intervento - scala 1:2000;

I.F. 2 Planimetria situazione esistente - scala 1:1000;

I.F. 3 Piano quotato - scala 1:1000;

I.F. 4 Profilo esistente - scala 1:1000;

I.F. 5 Planimetria fogna nera - scala 1:1000;  
I.F. 6 Profilo fogna nera - scala 1:1000;  
I.F. 7 Planimetria fogna bianca - scala 1:1000;  
I.F. 8 Profilo fogna bianca - scala 1:1000;  
I.F. 9 Particolari costruttivi fogna nera - scala 1:20;  
I.F. 10 Particolari costruttivi fogna bianca - scala 1:20.

#### PROGETTO URBANIZZAZIONE PROGETTO FOGNA BIANCA

E.S. - RG 1 Planimetria fogna bianca - scala 1:500;  
E.S. - RG 2 Profilo 23-1 - scala 1:500;  
E.S. - RG 3 Particolari costruttivi - scala 1:20;  
E.S. - A.R 1 Planimetria generale - scala 1:500;  
E.S. - A.R 2 Planimetria area parcheggio - scala 1:500;  
E.S. - T.R 1 Piano quotato situazione esistente - scala 1:1000;  
E.S. - T.R 2 Piano quotato situazione di progetto - scala 1:1000;  
E.S. - T.R 3 Profilo via caduti del lavoro - scala 1:50;  
E.S. - T.R 4 Profilo 23-1 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 5 Profilo 24-32 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 6 Profilo 33-41 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 7 Profilo 42-50 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 8 Profilo 51-59 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 9 Profilo 26-62 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 10 Profilo 27-63 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 11 Profilo 28-64 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 12 Profilo 29-65 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 13 Profilo 30-66 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 14 Profilo 31-67 - scala 1:50;  
E.S. - T.R 15 Particolari costruttivi - scala 1:100;  
E.S. - EL 03 Layout impianto di illuminazione esterna - scala 1:500;  
E.S. - EL 04 Layout impianto di terra - scala 1:500.

#### RILIEVO DEI CAPANNONI ESISTENTI

Alleg. H 1 Planimetria generale - scala 1:1000;  
Alleg. H 2 Piante - prospetti - sezioni - scala 1:200;  
Alleg. H 3 Piante - prospetti - sezioni - scala 1:200;  
Alleg. H 4 Piante - prospetti - sezioni - scala 1:200;  
Alleg. H 5 Piante - prospetti - sezioni - scala 1:100;  
Alleg. G Foto.

#### PROGETTO ARCHITETTONICO DELLA PIAZZA

PE-P A.1 Planimetria Generale - scala 1:500;  
PE-P A.2 Planimetria della Piazza - Tracciamento - scala 1:100;  
PE-P A.3 Planimetria della Piazza -Indicazione delle Essenze Arboree - scala 1:100;  
PE-P A.4 Planimetria della Piazza - Indicazione delle Pavimentazioni - scala 1:100;  
PE-P A.S Particolare Costruttivo 1 - Percorso Pedonale - scala 1:20;  
PE-P A.6 Particolare Costruttivo 2 - Vialetto - scala 1:20;  
PE-P A.7 Particolare Costruttivo 3 - Punto di sosta sul Viale - scala 1:20;  
PE-P A.8 Particolare Costruttivo 4 - Piazza Circolare - scala 1:50;  
PE-P A.9 Particolare Costruttivo 5 - Piazza Quadrata - scala 1:50;

PE-P A.10 Particolare Costruttivo 6 - Punto di Sosta Angolare - scala 1:50;  
PE-P A.11 Particolare Costruttivo 7 - Punto di Sosta Quadrato - scala 1:50;  
PE-P A.12 Particolare dei Giochi;  
ES - A1 Computo metrico estimativo;  
Relazione Tecnica Descrittiva.

In particolare i contenuti progettuali attengono ai seguenti aspetti:

1. Lo scopo perseguito dall'accordo di programma (e ripreso anche nella bozza di convenzione accessiva destinata ad essere allegata quale parte integrante di quest'ultimo) risponde essenzialmente l'esigenza di individuare una forma di partnership fra soggetti pubblici (Comune di Bari in testa) e privati, rivolta al perseguimento di finalità di pubblico interesse, sotto numerosi profili e segnatamente per quel che concerne:

a) il conseguimento degli effetti di variante parziale al vigente P.R.G. del Comune di Bari, in relazione al compendio immobiliare oggetto dell'accordo di programma, destinata ad imprimere una riorganizzazione urbanistica dell'area precedentemente occupata da una grande struttura di vendita di generi alimentari (già Consorzio Agrario). Ciò a fronte dell'impegno assunto dal soggetto privato attuatore (IKEA Italia Property srl del Gruppo IKEA) alla realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, destinato all'insediamento di una grande struttura di vendita non alimentare (art. 9 del D.Lgvo 31 marzo 1998 n.114 e successiva normativa regionale di attuazione), avente una S.L.P. di mq. 24995 ed una volumetria complessiva di mc. 171906, in grado di assicurare un consistente incremento dei livelli occupazionali mediante la creazione di 310 nuovi posti di lavoro con un indotto di ulteriori 100 nuovi posti di lavoro. E ciò, senza alcun aumento di volumetria rispetto alla preesistenza dei manufatti allo stato soprastanti l'area di sedime;

b) la realizzazione senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici, - a titolo di opere di urbanizzazione secondaria ed a scomputo totale dei relativi oneri, delle opere infrastrutturali al servizio del polo di interscambio ferro/gomma di prossima realizzazione in adiacenza alla futura Stazione di Bari Mungivacca delle Ferrovie Sud Est (parcheggi, e piazzola attrezzata) nonché del rilevato stradale di circa mq 3000. di collegamento fra la strada complanare ex S.S. 100 e il predetto polo di interscambio ferro/ gomma;

c) il superamento di qualsivoglia profilo di contenzioso con la proprietà in ordine all'assunzione delle determinazioni conseguenti alla decadenza dei vincoli urbanistici, in precedenza imposti dal P.R.G. del Comune di Bari su parte del compendio immobiliare oggetto dell'accordo di programma;

d) una miglior riorganizzazione urbanistica dell'ambito territoriale in considerazione sia del fatto che oggi non esiste un area libera da destinare a verde pubblico, data l'incoerenza dello strumento urbanistico generale alla realtà (in quanto si tratta di aree già trasformate all'atto dell'entrata in vigore del PRG), sia della decadenza del vincolo urbanistico sulle stesse aree. A meno, pertanto, di complesse e costose procedure espropriative, l'Amministrazione Comunale non avrebbe mai potuto realizzare verde pubblico nella zona. L'intervento proposto risulta, invece, in completa sintonia con la futura localizzazione del predetto polo di interscambio;

e) la previsione, al servizio della nuova grande struttura di vendita della IKEA Italia Property srl, della realizzazione di una dotazione di parcheggi pertinenziali idonea a scongiurare ogni rischio di congestionamento della viabilità, in piena aderenza al dato normativo di cui all'art. 12 della L.R. 4 agosto 1999 n. 24.

2. In un siffatto contesto, l'utilizzo del modulo dell'accordo di programma consente:

a) il conseguimento dei predetti effetti di variante urbanistica (soprattutto per i profili normativi di cui s'è detto), 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.Lgvo n. 267 del 2000. Il tutto, anche in

relazione alla costituzione dei presupposti di carattere urbanistico, di cui all'art. 6 comma 2 lett. A del D.Lgvo n. 114 del 1998, per il successivo procedimento di autorizzazione (sotto il profilo commerciale) di una grande struttura di vendita non alimentare, ai sensi dell'art. 9 dello stesso D.Lgvo n. 114 del 1998 e successiva normativa di attuazione di fonte regionale;

b) il conseguimento degli effetti propri della concessione edilizia, nonché - ove occorrer possa - dell'integrazione della programmazione, in tema di opere pubbliche, nonché infine l'attribuzione di tutti gli effetti propri della dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza per le opere infrastrutturali previste;

c) il conseguimento - all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica accessiva 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 infrastrutturali;

d) la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno a carico del soggetto privato attuatore alla progettazione ed alla esecuzione, sulle aree di sedime del compendio oggetto del presente accordo di programma delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, della consegna materiale delle opere di infrastrutturazione, su semplice richiesta ad opera della parte più diligente e nel rispetto delle medesime tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori;

f) la puntuale previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno del soggetto privato attuatore all'aumento dei livelli occupazionali, nei termini sopra riportati.

L'area interessata è un compendio immobiliare costituito da un terreno, con soprastanti edifici già adibiti ad una grande struttura di vendita di generi alimentari (già Consorzio Agrario), avente una superficie effettiva di mq 99.700, sito in Comune di Bari, località Mungivacca, meglio individuato negli elaborati grafici allegati.

Detto compendio immobiliare risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Bari alla partita n. 1141087, foglio 61, particelle 21, ZC2; 240, ZC2, 241 sub 1, ZC2 241 sub 2, ZC2, cat. A13, classe 2, vani 4, rendita Euro 800.000 241 sub 3, ZC2, cat. A/3 classe 2, vani 5, rendita Euro 1.000.000.

L'attuale destinazione urbanistica del compendio risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla Città di Bari - Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia-Settore P.R.G. datata 20 gennaio 2000 prot. n. 26771 del 14 dicembre 1999, nei termini seguenti:

"... le particelle n. 21, 240, 241, 319, 320 e 264 del foglio di mappa n. 61 di Bari sono destinate secondo il P.R.G., approvato con decreto del Presidente della G.R.P. n. 1475 dell'8/7/76, e successive varianti approvate a:

particella n. 241: "area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari", "area a verde pubblico-verde urbano" e "zone per attività secondarie tipo B - zone produttive B - artigianato, deposito e commercio.";

particella n. 21: "area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari", "aree ferroviarie" e "Zone per attività secondarie tipo B - zone produttive B - artigianato, deposito e commercio";

particelle n. 264 e 321: "zone per attività secondarie tipo B - zone produttive B - artigianato, deposito e commercio";

particelle n. 319 e 320: "area di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari" e "zone per attività secondarie tipo B - zone produttive B - artigianato, deposito e commercio".

Si fa presente che parte delle particelle n. 321, 320, 319 e 264 sono comprese nel "Piano Parcheggi", approvato dal C.C. con deliberazione n. 97 del 25/3/91 e successiva delibera di G.M. n. 33 del 31/1/92, ai sensi dell'art.6 della legge n. 122/89; il limite di tale "Piano Parcheggi" è riportato sull'estratto di mappa catastale con linea tratteggiata marrone.

Occorre tuttavia considerare che le prescrizioni a contenuto vincolistico, preordinate ad una successiva

espropriazione, debbono ritenersi decadute per il superamento del quinquennio previsto ai sensi dell'art.2 della legge 19 novembre 1968 n. 1187. Con la conseguente implicazione di un obbligo del Comune di provvedere ad una nuova disciplina urbanistica, fermo restando che un'eventuale reiterazione del vincolo necessita della previsione di indennizzo, tenuto conto dell'orientamento consolidatosi sul punto da parte della giurisprudenza della Corte Costituzione (sentenza 20 maggio del 1999 n. 179) e del Consiglio di Stato (Ad. Plen., decisione 22 dicembre 1999 n. 24).

Nel corso della Conferenza di Servizi del 5.5.2003 i rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti hanno espresso i pareri di seguito riportati (testualmente) nell'ambito delle rispettive competenze e dei poteri attribuiti per legge:

Per il Comune di Bari, il dott. Antonio Nasuti dà lettura del parere favorevole di competenza sul progetto di che trattasi, già espresso in sede di Conferenza di servizi fra gli uffici comunali interessati del 29.04.03 il cui verbale si allega in copia al presente verbale sub E) quale parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:

""... All'esito del procedimento istruttorio del progetto edilizio de quo, effettuato dalle varie Ripartizioni comunali interrelate (Territorio e Qualità Edilizia, Edilizia Pubblica, Igiene ed Ambiente) Sviluppo Economico), ciascuna per la parte di competenza, nonché delle risultanze e degli approfondimenti intervenuti nel corso delle conferenze di servizi interni dell'11, 18 e 23 aprile uu.ss. (anche con il contributo reso dai progettisti e dai rappresentanti della società attuatrice all'uopo invitati), si esprime parere favorevole alla realizzazione - in variante al P.R.G. - di una struttura commerciale in Bari - località Mungivacca, presentato dalla società "Ikea Italia Property s.r.l.""

Per l'I.S.P.E.S.L., - l'ing. Vincenzo RIZZI esprime il parere che si allega al presente verbale sub F) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:

""Si esprime parere favorevole alla realizzazione della struttura commerciale in oggetto e si ribadisce la collaborazione tra questo Istituto e l'Amministrazione ad affrontare le problematiche sulla sicurezza e salute nei luoghi di lavoro e ambienti di vita, anche in virtù del DPR n. 303 del 04.12.2002.""

Per l'A.M.G.A.S., il dott. Domenico, FAVIA esprime il parere che si allega al presente verbale sub G) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:

""esprime parere favorevole, in linea tecnica, alla possibilità di alimentare il nuovo insediamento commerciale salvo puntuale verifica di concerto con l'Ikea, della copertura dei costi stimati in circa euro 500.000 (cinquecentomilaeuro) e l'acquisizione delle rituali autorizzazioni a richiedersi a Comune - ANAS soprintendenza ed ulteriori Enti.

Per l'A.S.L. Ba/4, il dr. Giuseppe FANUZZI esprime il parere che si allega al presente verbale sub H) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:

""favorevole come da nota prot. 95/2003/P/I/SISP del 05. 05.2003 che si allega alla presente unitamente agli elaborati tecnici.

E' necessario, comunque, la valutazione di impatto acustico, una volta realizzata la struttura, anche in rapporto alla presenza, in vicinanza ali edifici ad uso abitativo (dovranno essere effettuate indagini fonometriche (in ambiente abitativo ed in esterno)""

Per l'A.R.P.A., l'ing. Maria Cristina DE MATTIA esprime il parere che si allega ai presente verbale sub I) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:

""Favorevole alla riqualificazione urbana ed ambientale della zona in località Mungivacca. Si riserva di esprimere parere sulla struttura commerciale nella fase di procedura tecnica per la richiesta della concessione edilizia e comunque, su richiesta del Comune di Bari o di altri enti pubblici che ne facciano esplicitamente richiesta, ai sensi della legge istitutiva dell'ARPA nella Regione Puglia""

Per l'Assessorato Regionale all'Ambiente, Ing. Gennaro RUSSO esprime il parere che si allega al presente verbale sub L) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:  
"L'intervento rientra nella tipologia di cui al punto B.3C l.r. 11/2001 e pertanto soggetto a verifica di assoggettabilità a VIA. L'esito del procedimento verrà notificato alla Società proponente e All'Amministrazione Comunale tramite apposito provvedimento Dirigenziale".

Per lo S.P.E.S.A.L., l'ing. Filippo SORGENTE esprime il parere che si allega al presente verbale sub M) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:  
"favorevole a condizione che i locali servi e uffici a primo piano siano dotati di areazione diretta e naturale".

Per la Soprintendenza ai Beni Archeologici, la dr.ssa Francesca RADINA esprime il parere che si allega al presente verbale sub N) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:  
"parere favorevole, in quanto l'area prescelta non riveste, per quanto noto, interesse archeologico. Richiesta tuttavia di sopralluogo per visionare il sito da un punto di vista dell'impatto delle fondazioni con il sottosuolo.

1. si prescrive, fermo dei lavori immediato, al sensi del D.lgs 490/99, in caso di movimento archeologico, al momento non valutazione durante gli scavi ed i movimenti di terra in generale, e l'informativa alla Soprintendenza BB.AA. della Puglia (via Duomo 33, Taranto; Centro Operativo per l'Archeologia, strada Lamberti - Bari 080-5275451);
2. si prescrive l'esame preventivo di tutti i percorsi degli impianti di servizio che prevedano la posa interrata (Amgas, Enel, Acquedotto, Fognatura ecc), come di consueto"

Per l'E.N.E.L., l'ing. Filippo VECCHIO esprime il parere che si allega al presente verbale sub o) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:  
"Favorevoli. Si resta in attesa di conoscere il fabbisogno di potenza al fine di programmare per tempo gli interventi necessari ad assicurare la fornitura e definire il punto di consegna."

Per l'A.O.P., l'ing. Costantino BELLANTUONO esprime il parere che si allega al presente verbale sub P) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:  
"Esaminati gli elaborati progettuali si comunica quanto segue. La zona interessata dall'intervento è servita da canalizzazioni di acquedotto che, nei limiti delle disponibilità idriche consentite dalle infrastrutture esistenti, sono idonee all'allacciamento dell'insediamento previsto. Circa l'allacciamento fognario, il progetto prevede la realizzazione ex novo di apposita canalizzazione lungo Via Torre di Nizzo con sfocio nella rete pubblica di via Amendola con rispetto delle quote di scorrimento esistenti. Detto tronco, correndo parallelamente alla rete idrica pubblica esistente, dovrà rispettare le prescrizioni tecniche e le distanze in materie di interferenze e parallelismi Per quanto attiene l'innalzamento delle acque meteoriche, fermo restando che sono da chiarire i rapporti Comune/AQP conseguenti alla costituzione dell'ATO Puglia, essendo anche questa canalizzazione prevista lungo via Torre di Mizzo, in sede esecutiva dovranno definirsi gli accorgimenti tecnici da adottare Pertanto, fatte salve le prescrizioni da individuare e formulare in sede esecutiva, si esprime parere favorevole"

Per la TELECOM, l'ing. Gianluigi BELLO esprime il parere che si allega al presente verbale sub Q) per costituirne parte integrante e sostanziale e che qui di seguito si riporta:  
"Si esprime parere favorevole all'intervento in oggetto, condizionato all'esame di eventuali interventi di spostamento di ns. infrastrutture legate allo sviluppo della viabilità."

Per l'Assessorato Regionale all'Urbanistica, l'ing. Nicola GIORDANO, acquisisce preliminarmente, copia

della proposta di deliberazione al C.C n. 2003/263/00002 del 26.03.03 avente ad oggetto "Regolamento regionale 28.01.03, n. 1 - Grandi strutture di vendita"

Inoltre, ai fini dell'espressione del parere di competenza, si riserva di formularlo a11-ésito delle opportune valutazioni di competenza sulla base di una relazione integrativa, a cura del Comune di Bari-Ripartizione T.Q.E., in ordine agli aspetti di natura urbanistica e della variante al P.R.G. che il progetto in esame richiede."

La Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia con nota n. 69651 datata 11.06.2003 ha trasmesso al Settore Urbanistico Regionale la relazione integrativa, richiesta in sede di Conferenza di Servizi, a firma del Responsabile del Procedimento da cui si rileva quanto di seguito si riporta:

"Si riformula il parere istruttorio del Responsabile del Procedimento, già reso favorevolmente in istruttoria il 9/4/2003 e sostanzialmente uguale, nei contenuti e nella struttura, per tener conto delle successive integrazioni progettuali trasmesse il 10/4/2003 (riguardanti ulteriori specificazioni dei dati metrici e parametrici), il 3/5/2003, queste ultime a seguito delle richieste formulate dall'Ufficio nelle conferenze di servizio interne del 23/4 e del 29/4/2003 (per il potenziamento della viabilità di accesso Tav. 10 bis), il 24/4/2003 per la trasmissione all'Assessorato Regionale all'Ambiente della Relazione relativa alla procedura di verifica di cui all'art. 16 L.R. 12/4/2001 n. 11, il 3/6/2003 per l'esatta definizione dei parametri generali e l'adeguamento alle richieste dell'A.N.A.S. (Tav. 10 ter).

La presente relazione è stata richiesta in sede di conferenza di servizi del 5/5/2003 dal Coordinatore dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, per la verifica dei dati parametrici di progetto, essa integra il parere istruttorio del 9/4/2003, che si allega, aggiornandolo nei contenuti di dettaglio.

#### Premessa

La richiesta di accordo di programma ex art. 34 D.Lgvo n° 267/2000 presentata dalla Soc. IKEA il 14.09.01, all'esito di una preliminare istruttoria tecnica dell'Ufficio, fu sottoposta all'esame della Commissione Edilizia Aggiunta per l'Urbanistica nella seduta del 13.11.01 che espresse un parere di sostanziale compatibilità dell'intervento con le previsioni di P.R.G. e con le previsioni di parcheggi di interscambi previsti dalla ferrovia sud-est nella zona di Mungivacca.

Tale parere è stato comunicato alla parte in data 15.11.01.

In data 14.11.02 la Soc. IKEA ha trasmesso la documentazione tecnica per la definizione dell'accordo di programma ritenuta, dalla medesima società, idonea al rilascio dalla concessione edilizia.

Il 26 marzo 2003 la Società ha integrato la documentazione con ulteriori grafici di dettaglio riguardanti anche le aree destinate a standards ed i progetti delle urbanizzazioni.

Successivamente il 10/4/2003 sono stati trasmessi altri grafici modificativi, tra l'altro, dei dati metrici e parametrici (Tav. 16), della fogna bianca e della sistemazione delle aree a standards da cedere.

Il 3/5/2003, a seguito delle richieste formulate dall'Ufficio nelle conferenze di servizio interne del 23/4 e del 29/4/2003, è stata trasmessa la Tav. 10 bis che prevede il potenziamento della viabilità di accesso e diversi innesti della nuova viabilità sul rondò esistente, per un migliore scorrimento del traffico in entrata ed in uscita dal complesso ed una maggior sicurezza dell'utenza stradale nell'innesto sul rondò.

Questa ultima tavola è stata mostrata alla conferenza del 5/5/2003, alla quale non ha partecipato l'A.N.A.S., che su di essa non si è ancora espressa.

Il 30/5/2003 è stata trasmessa nuova tavola specificativa delle aree da cedere per standards e viabilità e delle verifiche parametriche generali; tale Tav. 10ter riporta anche le modifiche della viabilità e dello svincolo concordate dai progettisti direttamente con l'A.N.A.S.

Per quanto attiene la possibilità di sottoscrizione dell'accordo di programma l'Ufficio ha valutato favorevolmente l'intervento sulla base delle seguenti considerazioni di profilo urbanistico, sociale ed economico.

#### Valutazioni di carattere urbanistico



La variante al P.R.G. necessaria per la realizzazione dell'intervento poco si discosta dalle previsioni generali del Piano Regolatore per la zona, per la quale prevede una destinazione produttiva e commerciale del 75% circa delle aree interessate dall'intervento (97.759 mq).

Il restante 25% circa risulta destinato a verde pubblico-verde urbano, comunque già interamente inficiato dalla presenza di tre considerevoli capannoni industriali, facenti parte del più ampio compendio immobiliare individuato quale ex Consorzio Agrario, precedente all'approvazione del P.R.G., nonché ad una stretta fascia di verde di rispetto ferroviario. Peraltro la previsione di piano riferita al verde ha sempre avuto scarsa possibilità di attuazione, sia per la presenza dei citati capannoni che per l'assenza di una effettiva necessità di un verde "cuscinetto" fruibile da maglie di residenza consolidata, del tutto assenti nella zona perimetrata da viabilità primaria (S.S. 100 e tangenziale) e linea ferroviaria Sud-Est.

Per quanto concerne l'assetto generale del quartiere, si osserva che attualmente l'ex capannone del Consorzio Agrario è dismesso ed in stato di abbandono; l'intervento recupera l'area dismessa e consente una riqualificazione generale della zona, oggi fortemente degradata, nello spirito peraltro delle direttive contenute nella legge n. 114/98 che auspica espressamente la riqualificazione di zone periferiche delle città attraverso l'insediamento di attività commerciali di rilievo.

La variante proposta è funzionale al completamento delle previsioni di realizzo del nodo intermodale di scambio gomma-ferro previsto nel progetto di ampliamento e razionalizzazione degli impianti ferroviari SudEst in agro di Mungivacca, approvato nella Conferenza di Servizi indetta dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e tenutasi in data 15.01.2002 con la partecipazione del Comune di Bari, della Regione Puglia e di altri vari Enti interessati. Infatti, la localizzazione degli standards calcolati ai sensi dell'art. 5 D.M. n. 1444 del 02.04.68, di 20.279,10 mq. è prevista in adiacenza alla stazione di Mungivacca e destinato a parte a parcheggio di scambio, parte a piazza alberata ed a verde di quartiere.

La superficie destinata a standards appare di fatto compensativa di quella destinata dal P.R.G. a verde pubblico, verde comunque sovrabbondante nelle dotazioni a livello comunale, bilanciando così nuovamente aree pubbliche ed aree private e rendendone possibile l'immediata realizzazione, senza alcun onere per l'amministrazione.

Il sistema viario previsto dall'intervento comporta la realizzazione di una nuova strada sui margini sud ed est dell'area con funzioni di collegamento della viabilità esistente (S.S. 100) al parcheggio di interscambio nonché alla via Caduti del Lavoro, migliorando complessivamente anche la mobilità locale da e per la stazione; la viabilità al contorno (S.S.100 e tangenziale con i relativi svincoli) è stata resa idonea a supportare i flussi di traffico previsti in aumento per effetto della nuova realizzazione con l'aggiornamento previsto nella Tav. 10 bis.

Se ne conclude che l'intervento risulta compatibile con la complessiva finalità del P.R.G., integrabile con le preesistenze, nel complesso adeguatamente infrastrutturato.

#### Valutazioni di carattere sociale

E' del tutto evidente che la realizzazione dell'intervento e l'esercizio dell'attività commerciale prevista comporta l'assunzione di un rilevante numero di addetti (oltre 300) che, nell'attuale contingenza economica risulta significativo contributo al rilancio occupazionale della città. Inoltre occorre tener conto della specificità dell'attività commerciale prevista che offre al consumatore un servizio alternativo e sicuramente peculiare ("fai da te"). La presenza di tale attività comporta peraltro effetti economici positivi sull'indotto e sul quartiere in particolare, che sarà oggetto di nuova attenzione.

#### Valutazioni di carattere economico

L'intervento prevede, oltre alle obbligatorie cessioni gratuite delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, la realizzazione diretta delle stesse con oneri economici interamente a carico della società proponente. Alla realizzazione obbligatoria delle urbanizzazioni primarie interne all'area di intervento (viabilità perimetrale lati sud ed est) la IKEA dovrà inoltre provvedere, a sua cura e spese, alla

realizzazione dei tronchi di fogna bianca e di fogna nera perimetrale necessaria ad allacciare la zona alla pubblica rete il cui punto di allaccio è situato in via Amendola all'altezza dell'oleificio Rubino.

Per quanto attiene le urbanizzazioni secondarie la IKEA propone di realizzare, a propria cura e spese, anche il parcheggio attrezzato di interscambio e la piazza con il verde attrezzato.

A quanto sopra rappresentato si deve aggiungere che l'Amministrazione incamererà una somma pari a Euro 678.393,17 circa per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Nell'apposito schema di delibera, redatto dall'ufficio ed accettato dall'azienda successivamente al 5/5/2003, sono chiariti e specificati i rapporti convenzionali e gli obblighi dell'azienda per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, prima elencate, a loro cura e spese, compreso l'acquisizione dei suoli per la realizzazione della nuova viabilità, in parte in proprietà altrui.

#### Valutazioni del progetto edilizio

L'intervento rientra tra quelli identificati dall'allegato 133 della LR 11/2001, pertanto è da assoggettare alla procedura di verifica di cui all'art. 16 e 17 della stessa legge.

Il 24/4/2003 la Società ha presentato la "Relazione relativa alla procedura di verifica di cui all'art. 16 L.R. 12/4/2001 n. 11", trasmettendola all'Assessorato Regionale all'Ambiente, che si esprimerà sulla assoggettabilità a V.I.A. dell'intervento.

L'area interessata di 97.759 mq ospiterà una grande struttura di vendita non alimentare con una volumetria di 170.686,04 mc disposta su due superfici, recuperando un edificio esistente di 1219,85 mq. Trattandosi richiesta di accordo di programma in variante al PRG si omette ogni verifica dei parametri edilizi, peraltro verificati nella tavola AR 16 del progetto architettonico in base ai parametri della Zona produttiva B.

E' prevista la cessione delle aree a standards ex art. 5 del DM 1444/68 nella misura di 20.279,10 mq. destinati al parcheggio pubblico di scambio ferro-gomma, alla piazza ed al giardino, oltre a 7131,46 mq destinati a viabilità, per totali 27.410,56 mq.

I parcheggi privati, individuati ai sensi della L. 122/1989 e della LR 24/1999, sono complessivamente di 44.884,84 mq, rispetto al minimo previsto dalle norme di 42.915 mq. Il parcheggio pubblico adiacente presenta la disponibilità ulteriore di 565 posti auto. L'elevato numero dei parcheggi privati comporterà un indubbio vantaggio per lo smaltimento dei flussi delle auto in entrata nel parcheggio, considerato anche i tempi lunghi del turn-over nel parcheggio previsti in relazione alla scelta ed al carico di articoli monomarca del settore arredamento, che richiedono tempi maggiori rispetto al settore alimentare, limitando presumibilmente incolonnamenti ed attese, e potendo fruire all'occorrenza anche del parcheggio comunale.

Risultano rispettati i dettami della L. 13/1989, in merito al superamento delle barriere architettoniche, pur se non certificato dai progettisti.

L'architettura proposta è funzionale e corrispondente all'immagine aziendale esistente in altri contesti italiani, fortemente caratterizzata da cromatismi forti (contenitore prevalentemente blu con pannelli e scritte gialle). La riconoscibilità del marchio ha prevalso sullo studio del contesto ambientale che, del resto, è piuttosto degradato.

La presenza delle numerose alberature (pini) del grande parcheggio attutirà nel tempo anche l'effetto dei colori del contenitore, contribuendo alla sua armonizzazione coi contesti.

La realizzazione della nuova piazza della stazione, e dello spazio adiacente adibito a verde di quartiere, armoniosamente progettati, costituiscono pausa visiva e spazio di transizione tra innovazione e atmosfera tradizionale dei luoghi.

#### Rapporti col PUTT Paesaggio

L'area è interessata sul margine Est verso la stazione, dove sorgerà il parcheggio di interscambio e la nuova piazza, dall'area annessa relativa alla segnalazione architettonica SA 72 - Masseria stazione Mungivacca, posta oltre la ferrovia, pertanto area di per se "tagliata" fuori dalla ferrovia dall'ipotesi di una

particolare tutela. Al margine Ovest, occupato attualmente da due capannoni, il suolo è interessato dall'area annessa relativa alla Segnalazione archeologica SA 52 - Ipogeo Mungivacca III, ubicato in prossimità della S.S. 100, separato da altri edifici e viabilità. Questa zona specifica non sarà interessata dalla costruzione, ma dalle aree a parcheggio, poste ai margini della viabilità esistente (Via Caduti del lavoro), dunque ininfluente ai fini della tutela del sito segnalato.

Si considera che l'accordo di programma costituisce variante con piano di secondo livello ai sensi dell'art. 5.07 punto 2 del PUTT e può apportare modifiche alla perimetrazione ed al valore degli ambiti territoriali estesi ed alle prescrizioni di base degli ambiti territoriali distinti. In entrambi i casi in questione le barriere esistenti, viabilità e ferrovia, hanno già perimetrato di fatto diversamente l'area annessa relativa alle due segnalazioni presenti, senza pregiudizio alla tutela dei siti, o, comunque, con situazioni consolidate di fatto che attualmente questo intervento non intende modificare.

## Conclusioni

Per tutte le precedenti considerazioni sotto il profilo urbanistico, sociale ed economico, si esprime parere favorevole all'accordo di programma, costituente variante urbanistica al PRG e variante in adeguamento al PUTT Paesaggio.

Si esprime inoltre parere favorevole ai fini del rilascio della concessione edilizia. In sede di conferenza di servizi sono stati acquisiti alcuni pareri necessari ai fini della formalizzazione complessiva dell'atto concessorio; i rimanenti pareri saranno acquisiti preliminarmente al rilascio della concessione edilizia, sulla base dei progetti definitivi esecutivi, anche successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di programma, ed alla sua necessaria ratifica da parte del Consiglio Comunale."

Con successiva nota n. 81358 datata 1.7.2003, la citata Ripartizione comunale ha trasmesso copia della tav. n. 10quater con l'indicazione e la quantificazione delle aree destinate a standards e a viabilità oltre alle aree destinate a parcheggio, pubblico e privato, ed a parcheggio di scambio.

Con la stessa nota n. 81358/03 è stato precisato, inoltre, quanto di seguito si riporta:

- nel nuovo grafico prodotto è reperita una ulteriore superficie di mq. 3.410, adiacente alla piazza ed al verde attrezzato, da cedere e sistemare a cura del proponente, come "parcheggio di interscambio". Tale parcheggio pubblico si va a sommare, nell'uso e nella disponibilità, all'altro parcheggio pubblico individuato tra gli standards ex art. 5 D.M. 1444/68, insieme alla piazza ed al verde attrezzato, in relazione all'attività commerciale da insediare. Comunque, restando entrambe le aree adibite a parcheggio pubblico nella disponibilità comunale potranno, in base a nuove ulteriori esigenze, che dovessero successivamente manifestarsi, essere utilizzate anche per la realizzazione di parcheggi multipiano.

- Il progetto Lotto n. 2, per le opere del tronco Bari Centrale - Bari Mungivacca relativamente al deposito di Mungivacca, approvato con Decreto n. 2187 del 27/2/2003 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con l'intesa Stato-Regione ai sensi del D.P.R. 383/1994 (a seguito della conferenza dei servizi 15/1/2002) prevede il parcheggio di scambio ferro-gomma dal lato opposto della ferrovia alle spalle della stazione, senza alcuna indicazione dimensionale scritta o grafica, rispetto ad un fabbisogno ancora non stimato nella fase attuale della progettazione approvata.

- L'accordo di programma avrà efficacia di variante al P.R.G. (con l'ampliamento della zona produttiva) nel caso in cui l'intervento proposto possa acquisire le necessarie autorizzazioni per l'attività commerciale prevista, ai sensi delle specifiche norme Regionali e comunali vigenti in materia, circostanza che potrebbe essere prevista nell'Accordo di Programma a stipularsi, laddove codesto Ente lo ritenga utile".

Dalla tav. 10quater si rileva che l'intervento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri edilizi - urbanistici:

## INDICI URBANISTICI

mq 97.759,00  
mq 15.889,07  
Sup. Lorda piano terra mq 15.899,07  
Sup. Lorda piano primo mq 9.173,95  
mq 25.073,02  
Sup. coperta edificio recuperato  
mq 178,08

Volume edificio recuperato  
m 16,85 = m c 1.219,85  
mq 16.077, 15

#### SUPERFICIE FONDIARIA:

Superficie territoriale - aree da cedere  
73.226,00

#### Rapporto di copertura

Mq 16.077,15/73.226,00 22%

VOLUME MAX AMMESSO 2,50 mc/mq x 73.226,00 mc 183.065

mc 170.686,04  
mc 1.219.85

---

mc 171.905,89

mq 17.150  
mq 1.951 - (non conteggiata nella superficie parcheggi)

#### SUPERFICIE CEDUTA AL COMUNE

SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI AI SENSI ART. 5 D.M. 1.444/68

SUPERFICIE RICHIESTA SPAZI PUBBLICI (80 mq per 100 mq sup. lorda)  
mq. 20.142,18-

---

mq 21.311 (standards) + mq 3.222 (viabilità) mq. 24.533

#### SUPERFICIE PARCHEGGIO DI PERTINENZA

##### SUPERFICI A PARCHEGGI

DI PERTINENZA AI SENSI L. 122189

SUPERFICIE RICHIESTA 1 mq per ogni 100 mc di costruzione  
mq. 17.190,59

##### SUPERFICI A PARCHEGGI

DI PERTINENZA AI SENSI L.R. 24/99

SUPERFICIE RICHIESTA 1,50 mq ogni mq di superficie vendita  
mq 25.725,00

---

TOTALE mq. 42.915,59

#### SUPERFICIE TOTALE

## A PARCHEGGIO DI PROGETTO

MQ 35.812,79 + 2.452,09 + 4.703, 25 MQ. 42.968,13 > 42.915,59

Con successiva nota n. 121425 del 6.10.2003, la Ripartizione Territorio e Qualità Edilizia del Comune di Bari ha trasmesso un'ulteriore relazione integrativa, a chiarimento di quanto evidenziato con le precedenti note del 6.6.2003 ed 1.7.2003, da cui si rileva quanto segue:

""L'Accordo di programma proposto non necessita di variante ai sensi dell'art.5.07 punto 2 del PUTT Paesaggio poiché gli interventi previsti sono ininfluenti rispetto alle segnalazioni interessanti parzialmente l'area (SA 72 - Masseria stazione Mungivacca, SAK 50 - Cripta Mungivacca I).

Infatti la perimetrazione dell'ambito dell'area annessa relativa alla segnalazione architettonica SA 72 Masseria stazione Mungivacca, posta oltre la ferrovia, di per sé esclusa dalle ferrovia stessa dall'ipotesi di una particolare tutela, ricade nel perimetro dei territori costruiti, di cui all'art. 5.05 delle NTA del PUTT Paesaggio, perimetrati con del. C.C. n. 169 del 19.11.2002.

Come già evidenziato in istruttoria, anche al margine Ovest, occupato attualmente da due capannoni, il suolo è interessato dall'area annessa relativa alla segnalazione archeologica SAK - Cripta Mungivacca I ubicata in prossimità della s.s. 100, separato da altri edifici e viabilità. Questa zona specifica non sarà interessata dalla costruzione, ma dalle aree a parcheggio, poste ai margini della viabilità esistente (via Caduti del Lavoro), dunque ammissibili con la tutela del sito segnalato, poiché la realizzazione dei parcheggi alberati è compatibile con le prescrizioni di base di tutela di cui all'art. 3.15.4, punto 4.2, trattandosi di interventi in area annessa assimilabili ad 1rinfrastrutturazione viaria senza significative modificazioni del sito".

In entrambi i casi in questione le barriere esistenti (viabilità e ferrovia) hanno già perimetrato di fatto diversamente l'area annessa relativa alle due segnalazioni presenti, senza pregiudizio alla tutela dei siti, o, comunque, con situazioni consolidate di fatto che attualmente questo intervento non intende modificare, se non in meglio, con la demolizione dei manufatti ora inesistenti sull'area della SAK50.

Al proposito si allegano stralci delle tavole allegate ai Primi adempimenti art. 5.05: Tav. 4 - Esclusioni, Tav. 4 - Serie n. 4bis e n. 5, Tav. 4 - Serie n. 1 e n. 5, Tav. 4 - Serie n. 11.

Si trasmettono inoltre gli elaborati prodotti con prot. 115610 del 23.9.2003, vistati dall'ANAS, relativi all'ultima versione della viabilità d'accesso, conforme alla soluzione riportata nella tavola n. 10quater già trasmessa con nostro protocollo n. 81858 dell'1.7.2003, soluzione questa che ha riportato il preventivo parere favorevole dell'ANAS dell'11.6.2003, anch'esso qui allegato. Si evidenzia che il potenziamento della viabilità d'accesso al lotto di proprietà degli istanti (ampliamento del rondò e relativi innesti), in variante, dovrà avvenire in proprietà altrui o tramite l'acquisizione diretta dei suoli da parte degli interessati o attivando la procedura espropriativa conformemente al DPR n. 327/2002; in entrambi i casi i costi di acquisizione saranno posti a carico della Società"".

Per quanto attiene al preventivo parere rilasciato dall'ANAS, si rileva che la stessa Azienda con nota n. 15538 dell'11.3.2003 si è espressa testualmente:

""Con riferimento ... alla proposta di razionalizzazione e fluidificazione della viabilità di accesso all'area su cui sorgerà la struttura commerciale di cui all'oggetto, si esprime, per quanto di competenza di questo Ufficio, parere favorevole di massima in linea tecnica.

Si significa che la successiva autorizzazione sarà subordinata all'esame del progetto esecutivo.""

La struttura commerciale in questione in quanto ricompresa nell'allegato "B" elenco "B3", punto B.3.c, della l.r. n. 11/2001 è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a impatto ambientale.

In proposito il competente Settore Ecologia dell'Assessorato Reg.le all'Ambiente con nota n. 239 del 12/01/2004 ha trasmesso l'atto dirigenziale n. 414 del 17/12/2003 con il quale si determina:

- di ritenere il progetto per la realizzazione di una struttura commerciale in località Mungivacca, nel comune di Bari, proposta dalla IKEA PROPERTY S.r.l. - Strada Provinciale 208, n. 3 - Carugate (Mi)

escluso dalla applicazione delle procedure di V.I.A., purché vengano garantite le seguenti prescrizioni:

#### IN FASE DI CANTIERE

sia opportunamente studiato il sistema di viabilità di cantiere (in accordo con le autorità competenti in materia di circolazione veicolare) al fine di evitare fenomeni di congestione del traffico veicolare con conseguenti pericolo di incidenti;

sia posta particolare cura all'imbibizione delle superfici al fine di ridurre la produzione di polveri e siano effettivamente realizzate le barriere all'uopo previste nella relazione integrativa (pag. 14);

tutte le macchine utilizzate rispettino le norme vigenti in materia di riduzione dell'inquinamento acustico i materiali di risulta siano conferiti in discariche autorizzate;

#### IN FASE DI ESERCIZIO

attese la notevole estensione delle superfici a parcheggio, laddove tecnicamente possibile, siano preferite pavimentazioni di tipo permeabile (come peraltro indicato in relazione);

sia garantita la sicurezza della circolazione veicolare in corrispondenza del centro commerciale attraverso la predisposizione di una soluzione progettuale condivisa dall'ente gestore (ANAS) e dalle competenti autorità;

la disposizione e la potenza degli impianti di illuminazione esterna sia tale da non arrecare pregiudizio alla sicurezza della circolazione dei veicoli sia sulla viabilità già esistente su quella da realizzarsi;

venga valutata la possibilità di realizzare una maggiore superficie a verde attrezzato decurtandola dalle aree a parcheggio pubblico che da un esame della tav.10quater appaiono superiori ai minimi di legge.

Tutto ciò premesso, e con riferimento agli aspetti paesaggistici, si rappresenta quanto segue.

Per quanto attiene i rapporti tra l'area interessata e le norme e prescrizioni del PUTT/Paesaggio, come già evidenziato nelle valutazioni comunali, l'area in questione ricade in ambito Territoriale Esteso di tipo "E", con parziale interessamento dell'area annessa alle segnalazioni archeologica SA52 e architettonica SA72; il tutto compatibile con le prescrizioni di base del PUTT e ciò in relazione sia alla inclusione nei territori costruiti, sia al rispetto delle prescrizioni di base dell'area annessa al sito archeologico.

Pur condividendo le valutazioni in merito effettuate dal Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Bari, in precedenza riportate, con particolare riferimento alla compatibilità dei parcheggi previsti, (assimilabili ad Infrastrutture viarie senza significative modificazioni del sito) nell'area annessa alla segnalazione archeologica "SAK - Cripta Mungivacca I", con le prescrizioni di base di tutela di cui all'art. 3.15.4, punto 4.2 delle N.T.A. del PUTT, si ritiene comunque che per il caso in questione vada rilasciato il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle citate norme attesa l'inclusione delle aree interessate in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile, sia pure in maniera marginale.

Di conseguenza, attesa la compatibilità delle trasformazioni proposte con le norme di tutela del PUTT interessanti le aree in questione, si ritiene possa rilasciarsi il parere paesaggistico in termini favorevoli.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta riguarda la ritipizzazione di un'area destinata nel vigente P.R.G. in gran parte (circa il 70%) a zona produttiva B artigianato e deposito, parte a verde pubblico - verde urbano (occupata da n. 3 capannoni) in minima parte ed area di rispetto ferroviario.

Detta area risulta ritipizzata, come riviene dalla complessiva e definitiva progettazione in atti, come zona per attività produttiva (attività commerciale), con connessa viabilità (interna e di collegamento alla viabilità di P.R.G.), parcheggi al servizio della struttura commerciale, parcheggi pubblici ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68 e parcheggi per l'interscambio ferro - gomma della stazione ferroviaria di Mungivacca.

La stessa variante, alla luce delle prospettazioni formulate dall'Amm.ne Comunale e del rispetto dei canoni ordinari in urbanistica, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico - urbanistico; ciò in relazione

sia alla coerenza con l'impostazione del P.R.G. (trattandosi di aree sostanzialmente riconfermate, in termini quantitativi, come aree produttive di tipo commerciale rispetto all'originaria destinazione di P.R.G.), al nuovo disegno urbanistico che contempera le esigenze di carattere pubblico insite in una migliore fruizione della infrastruttura ferroviaria attesa la realizzazione di un parcheggio pubblico di interscambio ed alle valutazioni operate dall'Amm.ne Comunale per quanto attiene la utilizzazione delle aree interessate dal vigente P.R.G. a verde pubblico e la caducazione del connesso vincolo di Piano.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico e paesaggistico innanzi riportate, si propone alla Giunta la sottoscrizione dell' "Accordo di Programma". secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Bari ai fini dell'approvazione delle varianti urbanistiche connesse alla realizzazione di una struttura commerciale in L.tà "Mungivacca", ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000.

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

Resta evidente che l'attuazione degli interventi oggetto del presente provvedimento è subordinata alle disposizioni, e connessi adempimenti comunali e regionali, di cui alla L.R. n.11/2003 recante norme sulla disciplina del commercio.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla l.r. n. 7/98.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4 - comma 4 - lett. e) della L.R. 7/97"

"ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01"

"Non comporta alcun mutamento qualitativo o quantitativo di entrata o di spesa né a carico del Bilancio Regionale né a carico degli Enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione".

Il Presidente, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

Udita la Relazione e la conseguente proposta del Presidente;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le motivazioni ed alle condizioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Bari l' "Accordo di Programma". per la realizzazione - in variante al P.R.G. - di una struttura commerciale in L.tà "Mungivacca" su progetto proposto dalle Società "IKEA ITALIA PROPERTY s.r.l." - nelle premesse indicate, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

DI RILASCIARE, per le opere nelle premesse indicate il parere paesaggistico favorevole di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi

esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dr. Romano Donno Dott. Raffaele Fitto

## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Raffaele FITTO ed il Comune di Bari rappresentato dal Sindaco Dott. Simone DI CAGNO ABBRESCIA, per la realizzazione di una struttura commerciale in località "Mungivacca" - progetto proposto dalla Società "IKEA ITALIA PROPERTY s.r.l." - in variante al P.R.G..

### PREMESSO CHE:

1. Il Sindaco del Comune di Bari con nota prot. n. 36916/inf/gab in data 01.04.2003 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000 per la realizzazione di una struttura commerciale in località "Mungivacca" -.

2. Con la stessa nota sindacale si precisava:

- La Soc. Ikea Italia Property s.r.l. ha presentato al Comune di Bari la richiesta formale di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgvo n. 267/2000 finalizzato alla realizzazione di una grande struttura di vendita nel settore merceologico non alimentare con previsione di impiego di n. 350 nuovi addetti.
- Le aree dell'intervento proposto interessano il compendio immobiliare ex Consorzio Agrario sito nella zona di Mungivacca e da molti anni ormai inutilizzato.
- La istanza è stata sottoposta all'esame della struttura tecnica del Comune ed a quello della Commissione Edilizia Aggiunta per l'Urbanistica al fine di consentire la più ampia valutazione dei vari interessi pubblici che la proposta avanzata dalla Soc. Ikea contiene.
- La preliminare istruttoria dell'Ufficio e della Commissione Urbanistica si è conclusa con esito sostanzialmente favorevole alla realizzazione dell'intervento sulla base di valutazioni di finalità pubbliche e di pubblico interesse dell'opera sotto il profilo urbanistico, sociale ed economico.
- L'intervento, infatti, ancorché in variante ai P.R.G., risulta coerente con la pianificazione urbanistica di recente definizione per la zona.
- Contribuisce in maniera significativa alla realizzazione dello strategico nodo di scambio ferro-gomma localizzato dall'Amministrazione in adiacenza della stazione di Mungivacca ed in coerenza con le opere di potenziamento degli impianti ferroviari delle Ferrovie Sud-Est già approvate e finanziate dallo Stato.
- Provvede alla sistemazione urbanistica di una vasta area della Città (circa dieci ettari) e recupera aree produttive dismesse ed in stato di abbandono contribuendo alla riqualificazione della zona, oggi fortemente degradata, nello spirito anche delle direttive contenute nella legge - n°114/98 che auspica espressamente la riqualificazione di zone periferiche della Città attraverso l'insediamento di attività di rilievo.
- Con riferimento inoltre ai riflessi economici, la realizzazione dell'intervento e l'esercizio dell'attività commerciale prevista, oltre a prevedere cospicui investimenti finanziari privati con ricadute dirette sul bilancio comunale (contributi concessori, ICI, tributi vari) ed indirette, comporta l'assunzione di un rilevante numero di addetti - oltre gli effetti espansivi sull'indotto - che, nell'attuale contingenza, risulta un importante e significativo contributo al rilancio occupazionale della Città e del suo hinterland.



- Sulla base di quanto sopra rappresentato e stante il riconosciuto interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento, con la presente si chiede la stipula dell'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.L.gvo n. 267/2000.

3. Allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento il Sindaco del Comune di Bari ha convocato, ai sensi dell'art.9 della legge 24/11/00 n° 340, apposita conferenza di servizi (presso la sede dell'Assessorato Comunale Territorio e Qualità Edilizia), per il giorno 5 maggio 2003, giusta con nota n° 38709/gab del 03/04/2003.

4. In sede di Conferenza di servizi, tenutasi il 5.5.2003, sono stati illustrati le finalità del progetto e le connesse varianti urbanistiche rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Bari e ciò sulla scorta degli atti ed elaborati puntualmente elencati nella delibera di G.R. n. del pervenendo alle decisioni riportate nell'apposito verbale;

#### CONSIDERATO CHE:

1. Gli elementi più significativi che caratterizzano, negli aspetti territoriali e funzionali, il progetto in questione, risultano i seguenti:

1. Lo scopo perseguito dall'accordo di programma (e ripreso anche nella bozza di convenzione accessiva destinata ad essere allegata quale parte integrante di quest'ultimo) risponde essenzialmente all'esigenza di individuare una forma di partnership fra soggetti pubblici (Comune di Bari in testa) e privati, rivolta al perseguimento di finalità di pubblico interesse, sotto numerosi profili e segnatamente per quel che concerne:

a) il conseguimento degli effetti di variante parziale al vigente P.R.G. del Comune di Bari, in relazione al compendio immobiliare oggetto dell'accordo di programma, destinata ad imprimere una riorganizzazione urbanistica dell'area precedentemente occupata da una grande struttura di vendita di generi alimentari (già Consorzio Agrario). Ciò a fronte dell'impegno assunto dal soggetto privato attuatore (IKEA Italia Property srl del Gruppo IKEA) alla realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, destinato all'insediamento di una grande struttura di vendita non alimentare (art. 9 del D.Lgvo 31 marzo 1998 n. 114 e successiva normativa regionale di attuazione), avente una S.L.P. di mq. 25.323,50 ed una volumetria complessiva di mc. 171.905,89, in grado di assicurare un consistente incremento dei livelli occupazionali mediante la creazione di 310 nuovi posti di lavoro con un indotto di ulteriori 100 nuovi posti di lavoro. E ciò, senza alcun aumento di volumetria rispetto alla preesistenza dei manufatti allo stato soprastanti l'area di sedime;

b) la realizzazione senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici, a titolo di opere di urbanizzazione secondaria, delle opere infrastrutturali al servizio del polo di interscambio ferro/gomma di prossima realizzazione in adiacenza alla futura Stazione di Bari Mungivacca delle Ferrovie Sud Est (parcheggi, e piazzola attrezzata) nonché del rilevato stradale di circa mq. 3.000 di collegamento fra la strada complanare ex S.S. 100 e il predetto polo di interscambio ferro/gomma;

c) il superamento di qualsivoglia profilo di contenzioso con la proprietà in ordine all'assunzione delle determinazioni conseguenti alla decadenza dei vincoli urbanistici, in precedenza imposti dal P.R.G. del Comune di Bari su parte del compendio immobiliare oggetto dell'accordo di programma;

d) una miglior riorganizzazione urbanistica dell'ambito territoriale in considerazione sia del fatto che oggi non esiste un area libera da destinare a verde pubblico, data l'incoerenza dello strumento urbanistico generale alla realtà (in quanto si tratta di aree già trasformate all'atto dell'entrata in vigore del PRG), sia della decadenza del vincolo urbanistico sulle stesse aree. A meno, pertanto, di complesse e costose procedure espropriative, l'Amministrazione Comunale non avrebbe mai potuto realizzare verde pubblico nella zona. L'intervento proposto risulta, invece, in completa sintonia con la futura localizzazione del precitato polo di interscambio;

e) la previsione, al servizio della nuova grande struttura di vendita della IKEA Italia Property srl, della

realizzazione di una dotazione di parcheggi pertinenziali idonea a scongiurare ogni rischio di congestionamento della viabilità, in piena aderenza al dato normativo di cui all'art. 12 della L.R. 4 agosto 1999 n. 24.

2. In un siffatto contesto, l'utilizzo del modulo dell'accordo di programma consente:

a) il conseguimento dei predetti effetti di variante urbanistica (soprattutto per i profili normativi di cui s'è detto), 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.Lgvo n. 267 del 2000. Il tutto, anche in relazione alla costituzione dei presupposti di carattere urbanistico, di cui all'art. 6 comma 2 lett. A del D.Lgvo n. 114 del 1998, per il successivo procedimento di autorizzazione (sotto il profilo commerciale) di una grande struttura di vendita non alimentare, ai sensi dell'art. 9 dello stesso D.Lgvo n. 114 del 1998 e successiva normativa di attuazione di fonte regionale;

b) il conseguimento degli effetti propri della concessione edilizia, nonché -ove occorrer possa dell'integrazione della programmazione, in tema di opere pubbliche, nonché infine l'attribuzione di tutti gli effetti propri della dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza per le opere infrastrutturali previste;

c) il conseguimento - all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica accessiva 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 infrastrutturali;

d) la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno a carico del soggetto privato attuatore alla progettazione ed alla esecuzione, sulle aree di sedime del compendio oggetto del presente accordo di programma delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, della consegna materiale delle opere di infrastrutturazione, su semplice richiesta ad opera della parte più diligente e nel rispetto delle medesime tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori;

f) la puntuale previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno del soggetto privato attuatore all'aumento dei livelli occupazionali, nei termini sopra riportati.

2. il presente "Accordo di Programma" risulta attivato ai sensi dell'art. 34 - 5° comma - del D.lvo n. 267/2000.

3. Ai sensi del 4° e 5° comma dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, l'Accordo di Programma ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Bari ed oggetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale, determina anche variante agli strumenti urbanistici vigenti e produce gli effetti delle intese di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77.

VISTI:

gli atti tecnici relativi al predetto progetto per la realizzazione di una struttura commerciale in località "Mungivacca" - progetto proposto dalla Società "IKEA ITALIA PROPERTY s.r.l." in variante al P.R.G.

i contenuti dei pareri espressi dai rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti conferenza dei servizi effettuata il 5 maggio 2003, riportati integralmente nelle premesse della delibera G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

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 per la realizzazione di una struttura commerciale in località "Mungivacca" - progetto proposto dalla Società "IKEA ITALIA PROPERTY s.r.l." in variante al P.R.G.

Le parti: Regione Puglia e Comune di Bari

## CONVENGONO QUANTO SEGUE

- 1) La narrativa che precede costituisce parte integrante del presente "Accordo di Programma".
- 2) Viene preso atto della soluzione del progetto per la realizzazione di una struttura commerciale in località "Mungivacca" - progetto proposto dalla Società "IKEA ITALIA PROPERTY s.r.l." costituente variante alla strumentazione urbanistica generale (P.R.G.) vigenti nel Comune di Bari.
- 3) Per una completa identificazione dell'intervento si rinvia agli elaborati tecnici prodotti puntualmente elencati nella delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che sono validi ai fini dell'individuazione dell'area nonché del tipo e dell'entità degli interventi previsti.
- 4) Le condizioni di cui alla riportata decisione della Conferenza di Servizi del 5.5.2003 e successive connesse determinazioni s'intendono totalmente recepite, unitamente a quelle di cui alla delibera di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 5) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 quarto comma del D.lvo 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.
- 6) 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 adottato 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 D.P.R. n° 616/77.
- 7) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
- 8) Nell'eventualità che l'intervento non venga, per qualunque ragione, realizzato il presente Accordo di Programma si intenderà risolto di pieno diritto e in tal caso le aree interessate riacquisteranno l'originaria destinazione urbanistica.
- 9) Ai sensi del sesto 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 e esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di BARI.

In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dal Presidente della Regione;
- un componente nominato dal Sindaco del Comune: un componente nominato dal soggetto proponente;
- un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nel 11° ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Il Presidente della  
Comune di Bari Regione Puglia

