



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 36 del 04/03/2005

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 febbraio 2005, n. 119 Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Bari per la realizzazione in variante al P.R.G. di una struttura commerciale in Bari - loc. Mungivacca - Società "IKEA Italia Property s.r.l.".

Assente l'Assessore all'Urbanistica dott. Enrico SANTANIELLO, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile dell'U.O., confermata dal Dirigente di Settore Urbanistico Regionale, riferisce quanto segue l'Ass. Mazzaracchio:

""Il Sindaco del Comune di Bari con nota prot. n. 244187 in data 22.11.2004 ha richiesto ai Presidente della G.R. la stipula di un nuovo 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 sindacale si precisa che:

In merito a tale iniziativa in data 1/4/2003 con nota n.36916 è stata richiesta da questo Comune la sottoscrizione di un Accordo di Programma, giungendo poi alla sua sottoscrizione il 15/3/2004, a seguito della delibera di Giunta Regionale n. 33 del 10/2/2004, che contestualmente autorizzava il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo e rilasciava parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P.

L'Accordo non è stato ratificato nei tempi di legge dal Consiglio Comunale uscente

Il 7/10/2004 prot. 205812 la Soc. IKEA Italia Property S.r.l. ha reiterato la richiesta di Accordo di programma ex art. 34 D.Lgvo n° 267/2000 per la realizzazione della medesima struttura commerciale, definita grande struttura di vendita ai sensi della LR n. 11/2003, lasciando inalterate tutte le previsioni progettuali urbanistiche ed edilizie, già verificate positivamente dalla struttura tecnica di questo Comune ed in sede della conferenza di servizi tenutasi il 5/5/2003, sulla base della documentazione scritta già depositata a suo tempo.

Si ribadiscono dunque con la presente richiesta di Accordo le motivazioni di interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento, che, ancorché in variante al P.R.G. per parte del suolo, 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 in coerenza con le opere di potenziamento degli impianti ferroviari delle Ferrovie Sud-Est già approvate e finanziate dallo Stato.

Il nuovo insediamento commerciale provvede alla sistemazione urbanistica di una vasta area della Città (circa dieci ettari) anche attraverso i seguenti interventi:

- incrementa la dotazione di aree pubbliche destinate a verde;

- sistema le aree a parcheggio previste, pubbliche e private, con numerose alberature e pavimentazioni filtranti come opera di mitigazione per una migliore sostenibilità ambientale,
- realizza opere di urbanizzazione primarie e secondarie con oneri economici interamente a carico della società proponente (viabilità perimetrale lati sud ed est, realizzazione dei tronchi di fogna bianca e di fogna nera necessarie ad allacciare la zona alla pubblica rete, parcheggio nelle aree da cedere a standards, il parcheggio attrezzato di interscambio e la piazza con il verde attrezzato).
- 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 commerciali di rilievo e della L.R. n. 11/2003.

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 ed indirette, comporta l'assunzione di un rilevante numero di addetti (superiore a 300) - 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, già verificato anche da codesta Presidenza con la Delibera G.R. n. 33 del 10/2/2004 e la sottoscrizione del precedente Accordo del 15/3/2004, con la presente si chiede la nuova stipula dell'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.L.gvo 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 13 dicembre 2004, giusta nota n. 244245 del 22.11.2004, finalizzata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.lvo n. 267/2000.

In sede di conferenza di Servizi:

Il Responsabile del procedimento, arch. A.M. Curcuruto, introduce i lavori informando, preliminarmente, i presenti della pervenuta comunicazione da parte della Regione Puglia - Settore Commercio che come parte integrante si allega al presente verbale (prot. N. 381C/4025 del 13.12.04).

Su invito dell'Assessore all'Urbanistica il R.d.P. sintetizza cronologia, contenuti e finalità dell'iter procedimentale in corso; in particolare ed in relazione ai sopraggiunti aspetti che disciplinano l'esercizio delle attività commerciali, precisa che rispetto a quanto già esaminato in precedenza, nella conferenza in corso si rende necessario un mero riscontro di quanto già progettato essendo principalmente finalizzato, il tavolo odierno, alle determinazioni inerenti gli aspetti prettamente urbanistici.

Allo scopo ed in sintetica successione, vengono illustrati gli elaborati progettuali significativi per la verifica dello status urbanistico dell'intervento "IKEA" con particolare riferimento al soddisfacimento dello standard riferito ai parcheggi.

Viene precisato che anche la verifica di assoggettabilità a V.I.A., secondo la normativa regionale, ha già conseguito formale e compiuto riscontro di "non assoggettamento" così come, in relazione agli aspetti paesaggistici, con la Del. Reg. del Febbraio 2004 è stato altresì positivamente pronunciato il parere paesaggistico.

Si tratterebbe quindi di ripercorrere, per l'attualizzazione procedimentale, l'iter decaduto già percorso in quanto risulterebbero già chiariti ed immutati gli aspetti urbanistici.

Il R.d.P. sottolinea, peraltro, la formula commerciale innovativa che il proposto intervento "IKEA" introdurrebbe sul territorio con particolare riferimento agli aspetti di natura sociale oltre che occupazionale.

Il R.d.P. rammenta, inoltre, tutti gli interessi di rilevanza pubblica dell'intervento in relazione alla riqualificazione del quartiere ed alla realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese della IKEA, interesse pubblico già più volte evidenziato nella richiesta di accordo di programma da parte del Sindaco.

Concludendo il R.d.P. chiede conferma ai rappresentanti degli Enti convocati dei pareri già precedentemente espressi. Nel corso della Conferenza di Servizi del 13.12.2004 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:

Il rappresentante dell'E.N.E.L. ribadisce la richiesta di precisazioni circa i fabbisogni energetici dell'intervento, le caratteristiche e l'ubicazione delle cabine di trasformazione riconfermando la disponibilità e la necessità di concordarli direttamente. A riguardo vengono rivolte precise assicurazioni da parte dei rappresentanti "IKEA".

Il rappresentante dell'AQP richiede precisazioni circa le modalità di smaltimento delle acque bianche; a tal proposito i proponenti rammentano gli atti progettuali esecutivi già depositati ed esaminati al fine di assicurare l'Ente circa gli avvenuti, immutati e già concordati adempimenti.

Il rappresentante dell'A.N.A.S. riporta una serie di problematiche riguardanti la viabilità già precedentemente segnalate e che riguardano essenzialmente le interferenze tra i flussi veicolari di smistamento al nuovo centro commerciale e la viabilità principale esistente (tangenziale e S.S. 100). Il R.d.P. evidenzia al Rappresentante dell'A.N.A.S. che le problematiche segnalate erano state superate con la soluzione riportata a suo tempo nella tavola 10 quater, che aveva ottenuto parere favorevole dall'A.N.A.S. dall'11.06.2003 prot. N. 15538, trasmesso con nota del 23.09.03 prot. 115610 che si allega al presente verbale. A tal proposito, anche alla luce dei pareri precedentemente espressi, i rappresentanti "IKEA" confermano che sono già in corso gli adeguamenti progettuali segnalati di cui alla tav. 10 quater a suo tempo trasmessa e che verranno, altresì, acquisiti concordemente gli ulteriori suggerimenti emersi nell'odierna seduta in merito all'esercizio della viabilità ed all'apposizione della segnaletica per la regolamentazione del traffico.

L'ing. N. Giordano, in rappresentanza dell'Ass.to Regionale all'Urbanistica, chiede chiarimenti al R.d.P. in merito alla compatibilità dell'intervento rispetto al vigente regolamento a) regionale per il commercio. Il R.d.P. evidenzia che il Comune ha in corso la predisposizione del piano per il commercio per cui, ricorrendo il caso della transitorietà rispetto al sopravvenuto provvedimento, in assenza del piano l'idoneità urbanistica completa del sito può essere perseguita dall'indetta odierna conferenza di servizi.

A tal proposito il rappresentante legale dell' IKEA evidenzia i termini di "compatibilità" ed "idoneità" urbanistica contenuti nella legislazione e regolamentazione regionale con riferimento al caso di specie.

L'ing. Giordano precisa che le condizioni di compatibilità dell'intervento vanno verificate in relazione alle disposizioni dei regolamenti a) e b).

L'Assessore all'Urbanistica, dott. L. Abbaticchio, al fine di comprendere con maggiore precisione gli eventuali elementi ostativi per la realizzazione dell'intervento, chiede ulteriori chiarimenti ed approfondimenti tecnici da parte dei tecnici presenti. Allo scopo il R.d.P. rilegge l'art. 8 del regolamento b).

Alle ore 13.00 la riunione viene concordemente aggiornata alle ore 9.00 del giorno 15.12.2004 stabilendo che non sarà necessaria la partecipazione dei rappresentanti degli Enti che abbiano già espresso, in data odierna o precedentemente, il parere richiesto.

Dalla Relazione istruttoria integrativa a firma del Responsabile del Procedimento, Direttore del Progetto Speciale, datata 18.11.2004, allegata alla nota Sindacale n. 244187 del 22.11.04, si rileva quanto di seguito si riporta:

""La presente relazione istruttoria riprende i contenuti espressi nelle precedenti relazioni istruttorie e note integrative trasmesse (punti 1-5), che qui si confermano integralmente, e li integra aggiornandoli al punto 6. con le verifiche di coerenza del progetto rispetto alla nuova normativa intervenuta in materia di commercio (LR n. 11/2003, RR n. 1/2004 e RR n. 2/2004).

Premessa

La Soc. IKEA Italia Property s.r.l. ha presentato nel 2001 una richiesta di accordo di programma ex art. 34 D.Lgvo n° 267/2000 per la realizzazione di una grande struttura di vendita non alimentare nel quartiere di Mungivacca.

In merito a tale iniziativa in data 1/4/2003 con nota n. 36916 è stata richiesta da questo Comune la sottoscrizione di un Accordo di Programma, giungendo poi alla sua sottoscrizione il 15/3/2004, a seguito della delibera di Giunta Regionale n. 33 del 10/2/2004, che contestualmente autorizzava il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo e rilasciava parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/p.

L'Accordo non è stato ratificato nei tempi di legge dal Consiglio Comunale uscente

Il 7/10/2004 prot. 205812 la Soc. IKEA Italia Property s.r.l. ha reiterato la richiesta di Accordo di programma ex art. 34 D.Lgvo n° 267/2000 per la realizzazione della medesima struttura commerciale, definita grande struttura di vendita ai sensi della LR n. 11/2003, lasciando inalterate tutte le previsioni progettuali urbanistiche ed edilizie, già verificate positivamente dalla struttura tecnica di questo Comune ed in sede della conferenza di servizi tenutasi il 5/5/2003, sulla base della documentazione scritta già depositata a suo tempo.

Ne consegue la necessaria formale riproposizione della procedura di richiesta di Accordo di programma, sulla base dei contenuti sostanziali invariati (progetto urbanistico ed edilizio e relativi pareri acquisiti), da verificare in base alle novità normative intervenute in materia di commercio (LR n. 11/2003, RR n. 1/2004 e RR n. 2/2004), verifiche effettuate al punto 6. Valutazioni in relazione alla nuova disciplina del commercio

1. 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, facentiparte del più ampio compendio immobiliare individuato quale ex Consorzio Agrario, precedente all'approvazione del P.R.G., nonché aduna 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 i capannoni dell'ex Consorzio Agrario sono dismessi 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 e della L.R. n. 11/2003.

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 delle Ferrovie Sud-Est in agro di Mungivacca. 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 destinati a parte a parcheggio, parte a piazza alberata ed a verde di quartiere, oltre ad una quota aggiuntiva di parcheggio di scambio (La previsione del parcheggio appare ancora più opportuna avendo appreso nella riunione del 12/10/2004 scorso presso il Ministero che il parcheggio progettato dalle Ferrovie Sud Est oltre la ferrovia non è finanziato né finanziabile con i fondi ministeriali).

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.

L'intervento è stato considerato positivamente anche in relazione alla pianificazione pubblica attuativa vigente ed agli interventi privati già approvati dal Comune nello stesso quartiere.

Sono stati quindi considerati:

"Programma Integrato di Riqualificazione e Recupero Urbano del comprensorio di Mungivacca"

Contratto di Quartiere I, presso la "borgata operai"

Accordo di programma della Soc. DEBAR per la realizzazione di 700 alloggi universitari e servizi di quartiere, approvato in conferenza di servizi il 29/7/2004 (in prossimità della caserma del VVF)

Piano per insediamenti produttivi per attività anonarie, (piano scaduto ai fini espropriativi, vigente per le destinazioni urbanistiche) sulla s.s. 100 lato sinistro uscendo da Bari, verso Triggiano

2. Valutazioni di carattere viabilistico

La struttura commerciale sarà localizzata in prossimità dello svincolo tra la SS 100 e la Tangenziale.

Il sistema viario previsto dall'Intervento comporta la realizzazione gratuita 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 potenziata a supportare i flussi di traffico previsti in aumento per effetto della nuova realizzazione con l'aggiornamento previsto nella Tav. 10 quater (allegata al precedente accordo) e 10 quinquies (con le verifiche alla LR 11/2003), secondo le indicazioni poste dall'ANAS.

La Società ha prodotto uno studio di verifica dell'impatto viabilistico in relazione al nuovo intervento ed all'assetto viario potenziato.

Sono state proposte dal comunale Settore Strade-Traffico alcune opportune considerazioni qui recepite.

Si presume che il bacino di utenza della struttura commerciale sia esteso anche oltre i confini regionali da utenti che tenderanno a utilizzare il proprio autoveicolo per raggiungere la struttura stessa.

La maggior parte di utenti impegneranno detto svincolo provenendo sia dalla tangenziale est (per il bacino di utenza dell'area dell'est barese e del Salento) sia dalla tangenziale ovest (per il bacino di utenza proveniente dal nord della Puglia e anche da altre regioni attraverso l'autostrada). Tutti impegneranno lo svincolo, conflueno sul breve tratto di SS 100 compreso tra la tangenziale e lo svincolo per la struttura commerciale. A questi si aggiungono gli utenti che proverranno dalla città impegnando sempre lo stesso tratto di strada. E' facile prevedere che in special modo il tratto di SS 100 compreso tra lo svincolo della tangenziale e lo svincolo di accesso al centro commerciale "entri in carico", con formazione di code sulla stessa SS 100, che potrebbero ripercuotersi fin anche sulla tangenziale, creando situazioni di crisi del traffico sulle due strade ANAS con conseguente situazioni di pericolo.

Per limitare il pericolo di formazioni di code sulle strade statali, si è ritenuto necessario prescrivere che gli accessi e le uscite dell'area di parcheggio siano posizionati esclusivamente sulla via Caduti del Lavoro. In tal modo, infatti, si aumenta la capacità di accumulo degli eventuali veicoli in coda utilizzando la viabilità di cui è prevista la costruzione, la sistemazione e l'allargamento, opportunamente prevista a senso unico (vedi Tav. 10 quinquies).

Tenuto conto della localizzazione della struttura commerciale, che interesserà l'area in prossimità dell'attuale stazione delle FSE di Mungivacca, la realizzazione di un'area a parcheggio libero, da cedere all'Amministrazione (per totali 701 posti), potrebbe essere strategica per la sua posizione in prossimità della stazione FSE e della SS 100 e, quindi, svolgere una utilissima funzione di scambio gomma - ferro per l'accesso in città al fine di intercettare e ridurre l'afflusso dei veicoli diretti in città provenienti dai paesi del hinterland barese a ridosso della stessa SS 100.

3. 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, contribuendo alla sua riqualificazione complessiva.

4. 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 nell'area da cedere a standard, quello di interscambio e la piazza con il verde attrezzato.

A quanto sopra rappresentato si deve aggiungere che l'Amministrazione incamererà una somma di Euro 700.000 circa per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

Nell'apposito schema di convenzione, redatto dall'ufficio ed accettato dall'azienda, 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.

5. Valutazioni del progetto edilizio e dotazioni esterne

L'intervento rientra tra quelli identificati dall'allegato B3 della LR 11/2001, pertanto è stato già assoggettato alla procedura di verifica di cui all'art. 16 e 17 della stessa legge con esito favorevole, nel senso che l'intervento non necessita la procedura di V.I.A. Inoltre a seguito della delibera di Giunta Regionale n. 33 del 10/2/2004, è stato già rilasciato parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/p.

L'area interessata di 97.759 mq ospiterà una grande struttura di vendita non alimentare con una volumetria di 171.905,89 mc disposta su due superfici, recuperando un edificio preesistente di 1219,85 mq. E' prevista la cessione delle aree a standards ex art.5 del DM 1444/68 nella misura di 20.339,35 mq, destinati al parcheggio pubblico, alla piazza ed al giardino, 3.410 mq destinati a parcheggio di scambio ferro-gomma oltre a 7.131,46 mq destinati a viabilità, per totali 30.880,81 mq.

I parcheggi privati, individuati ai sensi della LR 11/2003, sono complessivamente di 26.268,91 mq (1396 posti auto effettivi), rispetto al minimo previsto dalle norme di 22.500 mq. Il parcheggio pubblico adiacente presenta la disponibilità ulteriore di 592 posti auto, oltre al parcheggio suppletivo di interscambio per 109 posti, per totali 701 posti auto nei parcheggi pubblici.

L'elevato numero dei parcheggi privati, e la possibilità di utilizzare all'occorrenza il parcheggio pubblico esterno, comporterà un indubbio vantaggio per lo smaltimento dei flussi delle auto in entrata nel parcheggio, considerato anche i tempi lunghi dei 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.

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

Le numerose alberature e le pavimentazioni filtranti costituiscono opera di mitigazione per una migliore sostenibilità ambientale. 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.

6. Valutazioni in relazione alla nuova disciplina dei commerci

Le valutazioni proposte sono frutto del contributo collaborativo della Ripartizione Sviluppo Economico.

La Legge Regione Puglia 1 agosto 2003 n. 11, ad oggetto "Nuova disciplina del commercio", ha ridisegnato il quadro normativo generale per lo sviluppo del commercio nella Regione. Sono seguiti il Regolamento Regionale 30 giugno 2004, n. 1 "Requisiti e procedure per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita"; il Regolamento Regionale 1 settembre 2004, n. 2 "Obiettivi di presenza e di sviluppo per le grandi strutture di vendita".

Il Regolamento n. 2/2004 ha durata triennale per la programmazione sul territorio regionale dell'apertura delle grandi strutture di vendita, a tutela dell'equilibrio della loro distribuzione nelle diverse zone e per la promozione di processi di riqualificazione e di sviluppo locale.

La previsione di apertura delle nuove strutture di vendita nei prossimi tre anni è definita all'art. 5.

Sono 2 gli insediamenti di interesse regionale (autorizzabili sull'intero territorio regionale) previsti per il 2004, uno per il settore alimentare ed uno per il settore non alimentare: il centro IKEA corrisponde ai requisiti di tipologia dimensionale grande struttura: G2 altri beni fino a 15.000 mq.

Le strutture di rilevanza regionale devono essere previste, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 del Regolamento in esame, da "omissis accordi fra Regione e Comune o fra Comune e soggetto privato attuatore, che definiscano la rilevanza pubblica a1effiniziaVva Tale rilevanza può essere costituita nel caso in questione", da caratteristiche di particolare innovatività e interesse della formula distributiva per il territorio regionale, in relazione alla proposta assortimentale, alle tecniche di vendita" oltre ai risultati attesi in relazione alla riqualificazione del quartiere ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a titolo gratuito dalla società.

Tali strutture devono essere collocate in aree urbanisticamente idonee (al riguardo si rimanda agli artt. 12 comma 2 L.R. n. 11/2003 e 8 comma 1 lett c) R.R. n. 1/2004) ed in possesso dei requisiti di cui agli artt. 4 (standard di parcheggio) e 6 (accessibilità delle strutture) del R.R. n. 1/2004.

La Tav. 10 quinques evidenzia il possesso dei requisiti descritti dagli artt. 4 e 6 "standard di parcheggio più che soddisfatto e accessibilità autonoma delle strutture".

L'area d'intervento risulterà urbanisticamente idonea a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di programma, che comporta una variante, sia pure limitata, al PRG e costituisce "piano attuativo" per la zona in questione; l'intervento già prevede "le opere di mitigazione ambientale, di miglioramento dell'accessibilità e/o di riduzione dell'impatto socio-economico, ritenute necessarie".

Se ne conclude che l'intervento risulta compatibile con la complessiva finalità del P.R.G. , integrabile con le preesistenze e con i programmi in corso, nel complesso adeguatamente infrastrutturato, economicamente conveniente, socialmente opportuno, compatibile con la nuova disciplina regionale per il commercio."

Nelle successive sedute, in aggiornamento, della suddetta Conferenza di Servizi, tenutesi in data 15.12.2004 e 21.12.2004 - giusta verbali in atti, sono stati approfonditi i rapporti tra gli aspetti urbanistici e la introdotta regolamentazione regionale per gli insediamenti commerciali (medie e grandi strutture di vendita).

In data 10.01.2005, si è tenuta la riunione conclusiva della Conferenza di Servizi le cui risultanze sono quelle testualmente di seguito si riporta:

"In apertura dei lavori l'Assessore Abbaticchio, in continuità con quanto emerso in Giunta, ribadisce che trattasi d'intervento di pubblico interesse avente le caratteristiche di rilevanza pubblica richiamate dall'art. 4 del Regolamento regionale per il commercio b) e che, quindi, l'Accordo di Programma dovrà riguardare in tal senso specificatamente anche tali aspetti di rilevanza pubblica e regionale. Il Comune valuta l'area d'intervento idonea ai sensi della L.R. 11/2003. L'area d'intervento è occupata da cinque capannoni originariamente di proprietà del Consorzio Agrario, destinati tutti unitariamente e con continuità nel tempo ad uso commerciale. Tale area è, per gran parte della sua estensione, già destinata ad attività commerciale per la restante parte a verde urbano, con vincolo caducato, pur essendo ancora occupata, così come all'epoca di redazione del P.R.G., da tre capannoni appartenenti al compendio commerciale citato. La variante urbanistica della parte destinata a verde urbano, si configura dunque come una sorta di ritipizzazione ricognitiva dell'area a vincolo decaduto.

L'interesse pubblico della realizzazione dell'intervento, già specificato nel dettaglio nella richiesta di Accordo di Programma sottoscritta dal Sindaco, è confermato dalla cessione delle superfici e delle opere destinate a verde, piazza, parcheggi pubblici e di scambio che compensano, peraltro in esuberanza, le aree da conformare urbanisticamente.

Il R.d.P. consegna ai presenti una relazione istruttoria richiedendone l'inserimento agli atti; allo scopo si allega, come parte integrante, suddetta relazione al presente verbale.

L'Ing. N. Giordano ritiene di aver acquisito i chiarimenti e gli elementi utili al perfezionamento dell'iter istruttorio di competenza."

Dalla ulteriore relazione integrativa, consegnata agli intervenuti alla riunione del 10.01.2005 dal Responsabile del Procedimento si rileva, testualmente, quanto segue:

"La Legge Regione Puglia 1 agosto 2003 n. 11, ad oggetto "Nuova disciplina del commercio", ha ridisegnato il quadro normativo generale per lo sviluppo del commercio nella Regione. Sono seguiti il Regolamento Regionale 30 giugno 2004, n. 1 "Requisiti e procedure per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita"; il Regolamento Regionale 1 settembre 2004, n. 2 "Obiettivi di presenza e di sviluppo per le grandi strutture di vendita".

Il Regolamento n. 2/2004 ha durata triennale per la programmazione sul territorio regionale dell'apertura delle grandi strutture di vendita, a tutela dell'equilibrio della loro distribuzione nelle diverse zone e per la promozione di processi di riqualificazione e di sviluppo locale.

La previsione di apertura delle nuove strutture di vendita nei prossimi tre anni è definita all'art. 5.

Sono 2 gli insediamenti di interesse regionale (autorizzabili sull'intero territorio regionale) previsti per il

2004, uno per il settore alimentare ed uno per il settore non alimentare: il centro IKEA corrisponde ai requisiti di tipologia dimensionale grande struttura: G2 altri beni fino a 15.000 mq.

Le strutture di rilevanza regionale devono essere previste, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 del Regolamento in esame, da "omissis accordi fra Regione e Comune o fra Comune e soggetto privato attuatore, che definiscano la rilevanza pubblica dell'iniziativa. Tale rilevanza può essere costituita nel caso in questione ..." da caratteristiche di particolare innovatività e interesse della formula distributiva per il territorio regionale, in relazione alla proposta assortimentale, alle tecniche di vendita" oltre ai risultati attesi in relazione alla riqualificazione del quartiere ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a titolo gratuito dalla società. Tali caratteristiche dell'intervento, per il quale è prevista la sottoscrizione di un accordo di programma comune-regione, così come richiesto dal Sindaco al Presidente della Regione con nota n. 244187 del 22/11/2004, costituiscono sicuri elementi per dichiarare l'esistenza della rilevanza pubblica, e della conseguente rilevanza regionale; le principali motivazioni di interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento sono state specificate nella citata richiesta di Accordo di programma.

Tali strutture devono essere collocate in aree urbanisticamente idonee (al riguardo si rimanda agli artt. 12 comma 2 L.R. n. 11/2003 e 8 comma 1 lett c) R.R. n. 1/2004) ed in possesso dei requisiti di cui agli artt. 4 (standard di parcheggio) e 6 (accessibilità delle strutture) del R.R. n. 1/2004.

In base all'art. 10 del R.R. n. 1/2004 il comune ha tenuto conto del fatto che la struttura:

- a) favorisce la realizzazione di parcheggi esterni al suo perimetro ed estremamente significativi per il loro utilizzo come parcheggi di scambio ferro-gomma;
- b) riqualifica un ampio ambito urbano degradato in area di riqualificazione urbana.

La Tav. 10 quinquies evidenzia il possesso dei requisiti descritti dagli artt. 4 e 6 "standard di parcheggio più che soddisfatto e accessibilità autonoma delle strutture), nonché le nuove dotazioni infrastrutturali da realizzare.

L'area d'intervento è urbanisticamente idonea e risulterà urbanisticamente conforme al PRG a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di programma, che comporta una variante, sia pure limitata, al PRG e costituisce "piano attuativo" per la zona in questione; l'intervento già prevede le opere di mitigazione ambientale, di miglioramento dell'accessibilità e/o di riduzione dell'impatto socio-economico, ritenute necessarie".

La richiesta di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 D.Lgvo n° 267/2000, che consente di variare strumenti urbanistici di ogni ordine e genere, è proposta in vigore della norma transitoria prevista dall'Art. 8 Idoneità urbanistica delle aree in comuni che non abbiano provveduto all'adeguamento degli strumenti urbanistici: l'area è da considerarsi compatibile urbanisticamente essendo in possesso di tutti i requisiti generali prescritti dalla legge 11/2003 (parcheggi interni e pubblici, accessibilità, infrastrutturazione e riqualificazione dell'area urbana) oltre a quelli specifici richiesti dal comma 1 c) Per grandi strutture di vendita aree in cui sia comunque prevista, negli strumenti urbanistici comunali, una destinazione d'uso commerciale non diffusivo. L'attuale destinazione urbanistica dell'area (Art. 37 delle NTA) è attualmente per circa il 75% dell'area Zona di attività secondarie di tipo B (zone produttive B) relative all'artigianato, al deposito ed al commercio, zone produttiva, urbanisticamente conforme, nelle quali non sono contemplati gli esercizi di vicinato o attività commerciali diffuse.

Si evidenzia che non sono trascorsi ancora i termini prescritti dall'art. 12 comma 1 L.R. n. 11/2003 e, quand'anche lo fossero, sarebbe sempre vigente la disciplina del sopra citato Art. 8.

Se ne conclude che l'intervento risulta posto in un area idonea, urbanisticamente conforme per il 75% della superficie e della cubatura prevista, urbanisticamente idonea e compatibile con la complessiva finalità del P.R.G. e con gli obiettivi di riqualificazione della periferia urbana, integrabile con le preesistenze e con i programmi in corso, funzionale alle esigenze del trasporto dell'area metropolitana, adeguatamente infrastrutturato, economicamente conveniente, socialmente opportuno, coerente e compatibile con la nuova disciplina regionale per il commercio, dunque intervento di interesse pubblico e

di rilevanza pubblica e regionale."

Tanto premesso, entrando nei merito della questione, va in primo luogo ricordato, come peraltro evidenziato nelle note sindacali e nelle relazioni tecniche istruttorie comunali, in precedenza riportate, che tra il Comune di Bari e la Regione Puglia in data 15 marzo 2004 è già stato sottoscritto un Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione dell'intervento programmato e proposto dalla Società "IKEA Italia Property s.r.l." a seguito della delibera di G.R. n. 33 del 10.02.2004.

Le valutazioni di natura urbanistica e paesaggistica contenute nella suindicata delibera di G.R. n. 33/2004 sono in questa sede in toto riconfermate e qui per economia espositiva debbono intendersi integralmente trascritte, atteso che non risultano modificate le previsioni progettuali a livello planovolumetrico, di dotazioni di aree per standards pubblici ex D.M. 2.4.68 n. 1444, di parcheggi pertinenziali alla struttura commerciale nonché gli impegni contenutistici (vedasi parcheggio di interscambio) e convenzionali assunti dalla Società proponente con il Comune di Bari.

Inoltre, con la citata delibera n.33 del 10.02.2004, la Giunta Regionale ha rilasciato, altresì, per le opere in progetto il parere paesaggistico di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, attesa l'inclusione delle aree interessate in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "C" di valore distinguibile, sia pure in maniera marginale, e ciò 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.

In ogni caso l'attuazione degli interventi previsti, con la più volte citata delibera G.R. n. 33/2004, veniva subordinata alle disposizioni e connessi adempimenti comunali e regionali di cui alla l.r. n. 11/2003 recante norme sulla disciplina commerciale.

In merito a quest'ultimo aspetto la Regione ha emanato, in attuazione dell'art.2 della l.r. n. 11/2003, il R.R. n. 1 del 30.06.2004 "Requisiti e procedure per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita" e R.R. n. 2 dell'1/9/2004 "Obiettivi di presenze e di sviluppo per le grandi strutture di vendita".

Per quanto attiene alla rispondenza dell'intervento alle disposizioni della L.R. n. 11/2003 e dei citati Regolamenti attuativi si rappresenta quanto segue.

- In ordine alle caratteristiche di interesse pubblico connesso alla complessiva proposta progettuale.

L'intervento comporta la riqualificazione urbanistica di un'area degradata attraverso la realizzazione di: verde attrezzato e parcheggi pubblici, al servizio del quartiere Mungivacca; di parcheggi pubblici di interscambio nel trasporto ferro-gomma connesso alla nuova stazione ferroviaria di Mungivacca, al servizio sia del quartiere che della città; di miglioramento della viabilità che comporta una più agevole accessibilità anche alla nuova stazione, con riflessi positivi per il trasporto pubblico su rotaia che l'Amm.ne Comunale intende privilegiare nel collegamento quartiere Mungivacca - Centro della Città.

Il tutto con incremento della dotazione di aree pubbliche la cui realizzazione è a totale carico del soggetto proponente, senza oneri per l'Amm.ne Comunale di Bari.

Di conseguenza, tenuto conto, altresì, delle caratteristiche di particolare innovatività della formula distributiva per il territorio regionale proposta dalla Società "IKEA Italia Property s.r.l." si ritiene di poter accedere alla richiesta del Comune di Bari, espressamente contenuta nel verbale della Conferenza di Servizi del 10.01.2005, di sussistenza delle condizioni di rilevanza pubblica dell'iniziativa, connesse alle previsioni progettuali e realizzative, ricorrendo nel caso di specie le condizioni di cui al 4° comma dell'art. 4 del Regolamento Regionale n. 2 dell'1.09.2004.

- In ordine all'idoneità urbanistica dell'area.

Fermo restando le valutazioni di carattere urbanistico, relative alla coerenza con il disegno urbanistico generale di P.R.G., già evidenziate nella deliberazione G.R. n. 33/2004, qui riconfermata, come rappresentato dall'Amm.ne Comunale in sede di Conferenza di Servizi, l'Accordo di Programma riguarda aree interessate da previsioni di P.R.G. quali deposito e commercio per la gran parte (75%) e verde urbano per la rimanente parte, in punto di fatto però occupate da capannoni destinati tutti unitariamente e con continuità nel tempo ad uso commerciale (anche in data antecedente alla vigente variante generale al P.R.G. del 1976) e quindi con una destinazione d'uso complessiva dell'area urbanisticamente idonea nei termini richiesti dal Regolamento Regionale n. 2 dell'1.09.2004.

Le caratteristiche innanzi evidenziate circa la destinazione d'uso dell'intero compendio immobiliare connotano la variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma per la parte interessata da previsioni decadute di "verde urbano" di P.R.G. come variante urbanistica di tipo ricognitivo.

La stessa proposta progettuale, per le caratteristiche intrinseche, connesse alle funzioni urbanistiche contemplate ed alle modalità di attuazione, ha contenuti esecutivi di piano urbanistico attuativo di 2° livello.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico e paesaggistico contenute nella deliberazione G.R. n. 33/2004 e delle ulteriori valutazioni operate in questa sede in relazione alla coerenza dell'intervento con la L.R. n. 11/2003 e Regolamenti Regionali attuativi nn. 1 e 2 del 2004, si propone alla Giunta la sottoscrizione dell'"Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Bari per la realizzazione di una struttura commerciale in Ltà "Mungivacca", ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000.

Si propone altresì alla Giunta, sulla scorta delle motivazioni e valutazioni in precedenza riportate, di acclarare la rilevanza pubblica dell'iniziativa quale accordo tra Regione e Comune di Bari, ai sensi del 4° comma dell'art. 4 del Regolamento Regionale n. 2/2004.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni progettuali ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.25 del 15.12.2004, sono fatte salve le norme di salvaguardia di detto Piano, se e in quanto applicabili, nei limiti e nei termini contenuti nella predetta deliberazione n. 25/2004, fermo restando gli ulteriori e successivi adempimenti comunali prescritti dalla legge 18 maggio 1989 n. 183.

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".

L'Assessore, 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 dell'Assessore;

Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile dell'Unità Operativa e dal Dirigente del Settore;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1) DI AUTORIZZARE, per le motivazioni di cui alla deliberazione G.R. n. 33 del 10.02.2004 - che qui per economia espositiva s'intende integralmente trascritta - e per le ulteriori valutazioni e motivazioni di cui alla relazione sopra riportata, riguardanti specificatamente il rapporti con la l.r. n. 11/2003 e regolamenti attuativi successivi, 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 Ltà "Mungivacca" su progetto proposto dalle Società "IKEA ITALIA PROPERTY s.r.l."- nelle premesse indicate, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

2) DI RILASCIARE, per le opere nelle premesse indicate il parere paesaggistico favorevole di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, per le motivazioni e nei termini riportati nella deliberazione G.R. n. 33/2004, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio della C.E.;

3) DI SOTTOSCRIVERE con il Comune di Bari l'Accordo di cui al 40 comma dell'art. 4 del Regolamento Regionale n. 2/2004 che definisce la rilevanza regionale dell'iniziativa produttiva in questione, nei termini riportati nello schema di Accordo di Programma di cui al precedente punto 1);

4) 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. Michele EMILIANO, 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. 244187 in data 22.11.2004 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

In merito a tale iniziativa in data 1/4/2003 con nota n.36916 è stato richiesta da questo Comune la sottoscrizione di un Accordo di Programma, giungendo poi alla sua sottoscrizione il 15/3/2004, a seguito della delibera di Giunta Regionale n. 33 del 10/2/2004, che contestualmente autorizzava il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo e rilasciava parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 5.03 delle NTA del PUTT/p.

L'Accordo non è stato ratificato nei tempi di legge dal Consiglio Comunale uscente

Il 7/10/2004 prot. 205812 la Soc. "IKEA Italia Property S.r.l." ha reiterato la richiesta di Accordo di programma ex art. 34 D.Lgvo n0267/2000 per la realizzazione della medesima struttura commerciale, definita grande struttura di vendita ai sensi della LR n. 11/2003, lasciando inalterate tutte le previsioni progettuali urbanistiche ed edilizie, già verificate positivamente dalla struttura tecnica di questo Comune ed in sede della conferenza di servizi tenutasi il 5/5/2003, sulla base della documentazione scritto-grafica già depositata a suo tempo.

Si ribadiscono dunque con la presente richiesta di Accordo le motivazioni di interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento, che, ancorché in variante al P.R.G. per parte del suolo, 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 in coerenza con le opere di potenziamento degli impianti ferroviari delle Ferrovie Sud-Est già approvate e finanziate dallo Stato.

Il nuovo insediamento commerciale provvede alla sistemazione urbanistica di una vasta area della Città (circa dieci ettari) anche attraverso i seguenti interventi:

- incrementa la dotazione di aree pubbliche destinate a verde,
- sistema le aree a parcheggio previste, pubbliche e private, con numerose alberature e pavimentazioni filtranti come opera di mitigazione per una migliore sostenibilità ambientale,
- realizza opere di urbanizzazione primarie e secondarie con oneri economici interamente a carico della società proponente (viabilità perimetrale lati sud ed est, realizzazione dei tronchi di fogna bianca e di fogna nera necessarie ad allacciare la zona alla pubblica rete, parcheggio nelle aree da cedere a standards, il parcheggio attrezzato di interscambio e la piazza con il verde attrezzato).
- 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 commerciali di rilievo e della L.R. n. 11/2003.

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 ed indirette, comporta l'assunzione di un rilevante numero di addetti (superiore a 300) - 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, già verificato anche da codesta Presidenza con la Delibera G.R. n. 33 del 10/2/2004 e la sottoscrizione del precedente Accordo del 15/3/2004, con la presente si chiede la nuova 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 per il giorno 13 dicembre 2004, giusta con nota n° 244245 del 22/11/2004.

4. In sede di Conferenza di servizi, tenutasi il 13.12.04 e successive sedute in aggiornamento del 15/12/04, 21.12.04 e 10/01/2005, 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

prodotti, già puntualmente elencati nella precedente delibera di G.R. n. 33 del 10.02.2004, 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 alle disposizioni legislative e regolamentari in materia.

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

a) il conseguimento dei predetti effetti di variante urbanistica, 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;

b) il conseguimento degli effetti propri del permesso di costruire, nonché - ove occorra - 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 successiva 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 alla creazione 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. Il presente Accordo di Programma è da intendersi anche Accordo tra Comune di Bari e Regione Puglia ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art. 4 del Regolamento Regionale n. 2 dell'1.09.2004.

4. 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., puntualmente elencati nella precedente delibera di G.R. n. 33 del 10.02.2004.

i contenuti dei pareri espressi dai rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti conferenza dei servizi effettuata il 13 dicembre 2004, richiamati 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.) vigente 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. 33 del 10.02.2004 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 13.12.2004 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) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 - 4° comma - del Regolamento Regionale n. 2 dell'1.9.2004 il presente Accordo è sottoscritto anche ai fini della dichiarazione della rilevanza pubblica dell'iniziativa, per le motivazioni contenute nella delibera di G.R. n. ____ del _____;

7) 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.

8) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 - 4° comma - del Regolamento Regionale n. 2 dell'1.9.2004 e non comporta alcuna onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.

9) 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.

10) 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 è 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 nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Il Sindaco del Il Presidente della
Comune di Bari Regione Puglia
Dott. Michele Emiliano Dott. Raffaele Fitto