

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 dicembre 2024, n. 1895

Accordo di Programma per la “Realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico-sportive e terziario ubicato alla via Capruzzi in Bari”, in variante al PRG vigente del Comune di Bari ai sensi dell’art.34 del D.Lgs. n.267/2000. Proponente: Società Sudarea s.r.l. – Approvazione schema e rilascio Parere di Compatibilità Paesaggistica

LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l’Atto di Alta Organizzazione “M.A.I.A. 2.0”;
- il Regolamento interno di questa Giunta;

VISTO il documento istruttorio della Sezione Urbanistica, concernente l’argomento in oggetto e la conseguente proposta del Presidente della Giunta regionale;

PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell’attestazione della regolarità amministrativa dell’attività istruttorie e della proposta, ai sensi dell’art. 6, co. 8 delle Linee guida sul “Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia”, adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) della dichiarazione del Direttore di Dipartimento, in merito a eventuali osservazioni sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii.;

Con voto favorevole espresso all’unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

DELIBERA

1. di prendere atto di quanto evidenziato nei pareri tecnici di cui agli Allegati A e B del documento istruttorio;
2. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Bari, ai sensi dell’art.34 del D. Lgs. n.267/2000 per la “Realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico- sportive e terziario ubicato in via Capruzzi in Bari” con le prescrizioni di cui al parere ex art.89 del DPR n.380/2001 (Allegato C), secondo lo Schema di Accordo di Programma (Allegato E) che, a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Bari;
3. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR vigente;
4. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bari;
5. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.

Il Segretario Generale della Giunta
ANNA LOBOSCO

Il Presidente della Giunta
MICHELE EMILIANO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: Accordo di Programma per la “Realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico-sportive e terziario ubicato alla via Capruzzi in Bari”, in variante al PRG vigente del Comune di Bari ai sensi dell’art.34 del D.Lgs. n.267/2000. Proponente: Società Sudarea s.r.l.

Visto l’art. 34 –Accordi di Programma– del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000, che al comma 1 stabilisce:

«Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento»

e che ai successivi commi statuisce:

«3. Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.

4. L'accordo, consistente nel consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, deve essere sottoscritto entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'esito positivo della conferenza di cui al comma 3 ed è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco e pubblicato nel Bollettino ufficiale della regione. L'accordo, qualora adottato con decreto del presidente della regione, produce gli effetti dell'intesa di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo i permessi di costruire, sempre che vi sia l'assenso del comune interessato.

5. Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza. (da coordinare con l'articolo 19 del d.P.R. n. 327 del 2001 - n.d.r.)

7. La vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio presieduto dal presidente della regione o dal presidente della provincia o dal sindaco e composto da rappresentanti degli enti locali interessati, nonché dal commissario del Governo nella regione o dal prefetto nella provincia interessata se all'accordo partecipano amministrazioni statali o enti pubblici nazionali.»

Premesso che

In data 3.4.2014 è stato sottoscritto, fra il Presidente della Giunta regionale e il Sindaco di Bari, un Accordo di Programma per la “Realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi in Bari”, successivamente ratificato con DCC n.23 del 29.4.2014, divenuto efficace con DPGR n.481 del 4.7.2014 (BURP n.91 del 10.7.2014) e caducato di diritto in data 10.1.2016, essendo decorso il termine di diciotto mesi dalla pubblicazione sul BURP, del citato DPRG n.481/2014, in assenza di effettivo inizio delle opere previste nell’AdP.

Con nota n.127013 del 6.5.2019, a seguito di richiesta di rinnovo dell’AdP da parte della società proponente, rilevata l’assenza di differenze sostanziali rispetto all’accordo caducato (Formulazione n.1 della proposta progettuale) il Comune di Bari, in qualità di Amministrazione procedente, ha convocato una conferenza di servizi successivamente conclusa con l’archiviazione, giusta DD nn.2019/06486-2019/130/00120 del 29.5.2019 del Direttore della Ripartizione Urbanistica comunale, preso atto de «la necessità, prima

dell'esame in sede di conferenza di servizi ex art.34 del TUEL, che la Giunta comunale si esprima sulla proposta con un atto di indirizzo» segnalata dal Dirigente della Sezione Urbanistica regionale.

Con deliberazione n.668 del 24.9.2019, a seguito di richiesta di rinnovo dell'AdP da parte della società proponente (Formulazione n.2), la Giunta comunale ha espresso il proprio indirizzo favorevole al perfezionamento e alla convocazione di apposita conferenza di servizi, indetta con prot. n.52648 del 24.2.2020 e conclusa con l'archiviazione, giusta DD nn.2020/10623-2020/130/00203 del 16.9.2020 del Direttore della Ripartizione Urbanistica comunale, preso atto dei pareri pervenuti (MIBAC Soprintendenza Archeologia BBAP; Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale; RFI; FFSE; Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio), del relativo adeguamento progettuale e della necessità, segnalata dagli Uffici regionali, di sottoporre gli adeguamenti progettuali al vaglio della Giunta comunale.

Con deliberazione n.625 del 20.10.2021, la Giunta comunale, preso atto della rinnovata istanza di sottoscrizione dell'Accordo di Programma, considerato che

«L'interesse pubblico alla realizzazione dell'Accordo di Programma si concretizza nella realizzazione senza oneri per il Comune di Bari e nella cessione gratuita allo stesso Comune da parte del proponente di:

- 300 mq ad uffici con relativi parcheggi pertinenziali, con conseguente aumento del patrimonio immobiliare del Comune;
- sistemazione di un'area pedonale a verde pubblico attrezzato;
- realizzazione di una galleria ferroviaria ciclopedonale, integrata con la prevista area a verde attrezzata, provvista di specifici dispositivi di sicurezza. Tale galleria consentirà di ripristinare il collegamento tra le due parti del quartiere in maniera molto più funzionale in quanto consente l'arrivo diretto su via Capruzzi e non più su via Tunisi, strada senza uscita in adiacenza alla sede ferroviaria, così come previsto dall'originario progetto di RFI [...]

ha confermato il proprio indirizzo favorevole in ordine al perfezionamento dell'iniziativa della Società proponente, dando atto che «il Sindaco rinnoverà la delega al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, incaricandolo della partecipazione, in rappresentanza del Comune di Bari, alla conferenza di servizi [...], autorizzandolo [...] a partecipare e rappresentare il Comune di Bari alla conferenza di servizi indicata; a riportare l'istruttoria tecnica predisposta dall'Ufficio [...]; a esprimere in modo vincolante la volontà del Comune di Bari su tutte le decisioni di propria competenza, salve le attività di ratifica in sede di Consiglio comunale a norma dell'art.34 del DLgs n.267/2000 smi».

Con nota prot. n.77040 del 9.3.2022 del Direttore della Ripartizione Urbanistica comunale, è stata indetta conferenza di servizi successivamente conclusa con l'archiviazione, giusta DD nn.2022/10600-2022/130/00167 del 26.7.2022, sulla scorta del parere ostativo della Sezione Urbanistica regionale, fondato su criticità in ordine al contemperamento tra interesse pubblico, da una parte, e sottrazione di aree tipizzate a verde di quartiere, criterio di calcolo delle aree a standard ex art.5 comma 2 DM n.1444/68, contrasto con la programmazione comunale in materia di commercio, dall'altra.

In data 15.11.2022, la società proponente ha presentato la quarta istanza di rinnovo dell'AdP caducato, per la "Realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico-sportive e terziario ubicato in via Capruzzi in Bari", a seguito della quale il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, con nota prot. n.109755 del 28.3.2023, per delega del Sindaco, ha indetto conferenza di servizi per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

Premesso, inoltre, che

La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunale, sulla base dei seguenti elaborati costituenti la Formulazione n.4 della proposta progettuale

| <i>elaborato</i> | <i>titolo</i> |
|------------------|--|
| RT | Relazione Tecnica Illustrativa |
| RA1 | Relazione di attualizzazione della pianificazione comunale e sovraordinata vigente |
| ST1 | Specifiche Tecniche dispositivi di sicurezza della galleria |
| CME1 | Computo Metrico Estimativo - Opere private |
| CME2 | Computo Metrico Estimativo - Opere pubbliche |
| ASE1 | Analisi sostenibilità Economica e Tecnica |
| CP1 | Cronoprogramma dei lavori |
| RCP | Parere di compatibilità paesaggistica |
| SCI | Studio di compatibilità idraulica (PAI) |
| RCG | Relazione per il parere di compatibilità geomorfologica (art.89 DPR380/01) |
| RG | Relazione Geofisica con indagini Sismiche |
| IPI | L'intervento ed il pubblico interesse |
| VAS | Verifica di assoggettabilità semplificata |
| SVIA | Studio di valutazione di impatto acustico |
| Tav.A0 | Inquadramento urbanistico |
| Tav.A1 | Planimetria Generale |
| Tav.A2 | Pianta 3° interrato |
| Tav.A3 | Pianta 2° interrato |
| Tav.A4 | Pianta 1° interrato |
| Tav.A5 | Pianta piano terra |
| Tav.A6 | Pianta piano Primo |
| Tav.A7 | Pianta piano Secondo |
| Tav.A8 | Pianta piano Terzo |
| Tav.A9 | Pianta piano Copertura |
| Tav.A10 | Prospetti |
| Tav.A11 | Sezioni |
| Tav.A12 | Sistemazioni esterna (Opere Pubbliche) |
| Tav.A13 | Galleria Ciclo Pedonale: Pianta e Sezioni |
| Tav.A14 | Render in contesto fotografico |
| Tav.A15 | Render di progetto |
| Tav.A16 | Galleria Ciclo Pedonale: dispositivi di sicurezza |
| Tav.A17 | Rilievo Celerimetrico |
| Tav.A18 | Planimetria superfici e volumi. Verifica parametri di intervento |
| Tav.A19 | Pianta piano terra - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A20 | Pianta piano primo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A21 | Piano secondo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A22 | Piano terzo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A27 | Sistemazione A Verde |

ha condotto istruttoria, formalizzata in data 9.2.2023, verificando la permanenza delle condizioni di percorribilità in linea tecnica dell'iniziativa ed evidenziando quanto segue:

«La Formulazione 4, depositata con note prot. n.363401 e n.363426 del 15.11.2022, riviene dall'adeguamento alle prescrizioni prodotte dai vari enti nelle precedenti conferenze di servizi, ostative dell'utile prosieguo che per comodità si richiamano in sintesi e si allegano alla presente istruttoria:

| <i>ente</i> | <i>protocollo</i> | <i>sintesi del parere</i> | <i>riferimento</i> |
|---------------------|---------------------|--|--|
| MIBACT | 80722 del 31.3.2020 | Richiesta di sostanziale revisione della proposta | Formulazione 2 (1° riunione CdS 24.6.2020) |
| Paesaggio regionale | reso in CdS | Richiesta di revisione progettuale anche rispetto al contesto di riferimento | Formulazione 2 (1° riunione CdS 24.6.2020) |

| | | | |
|-----------------------|------------------------|--|--|
| RFI | 121366 del 5.6.2020 | Richiesta di arretramento rispetto ai binari | Formulazione 2 (1° riunione CdS 24.6.2020) |
| FSE | 154380 del 10.7.2020 | Conferma prescrizioni RFI | Formulazione 2 (2° riunione CdS 8.9.2020) |
| Urbanistica regionale | n.207850 del 30.6.2022 | Improcedibilità dell'iniziativa in quanto "non ricorrono i presupposti per procedere alla predisposizione dello schema di AdP" | Formulazione 3 (3° riunione CdS 1.7.2022) |

Si segnala inoltre che:

- l'ottemperanza alle prescrizioni del MIBACT riferite alla Formulazione n.2, è stata comunicata acquisita in sede di Conferenza di Servizi (Formulazione n.3, 1ª riunione di CdS del 24.3.2022);
- in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica, le precedenti Formulazioni nn.2-3 sono state entrambe escluse da VAS rispettivamente con Determinazioni dirigenziali regionale del Settore Autorizzazioni Ambientali n.254/2020 e n.221/2022;
- in merito alle criticità segnalate dall'Autorità Distrettuale di Bacino dell'Appennino Meridionale sede Puglia (ex ADB) già con prot. n.149629 del 28.5.2019 (Formulazione n.1) i proponenti hanno *medio tempore* ottemperato alle richieste relative agli elaborati e la Ripartizione IVOP comunale, in sede di conferenza di Servizi (Formulazione n.3, 3ª riunione di CdS del 1.7.2022) ha confermato la presenza di finanziamento dell'opera pubblica di Mitigazione idraulica del torrente Valenzano (Delibera CIPE n. 3/2006) circostanziando lo stato dell'arte della stessa.

In particolare in relazione al parere negativo rilasciato dall'Ufficio regionale urbanistica, l'istante nella proposta attuale:

- ha incrementato le aree a standard D.M. 1444/68 al 100% in luogo della precedente previsione al 50%;
- ha eliminato le superfici destinate ad attrezzatura turistico-ricettiva al 3° piano fuori terra previste nella Formulazione 3.»

La prima riunione di CdS si è tenuta in videoconferenza in data 14.4.2023, e in tale sede, giusto Verbale n.1, la conferenza ha preso atto della comunicazione del Servizio Autorità Idraulica regionale Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture (prot. n.129900 del 13.4.2023) che ha chiesto, ai sensi del Capo VII del R.D. 523/1904 "Polizia delle acque pubbliche", di chiamare in CdS, in qualità di Autorità amministrativa competente alle valutazioni in ordine al sistema di gestione e delle tutele dei corsi d'acqua, il Consorzio di Bonifica territorialmente competente oppure la Città Metropolitana di Bari. In riferimento al parere su riportato, il Direttore Ripartizione Urbanistica comunale ha precisato che «la Città Metropolitana è stata già notiziata con la nota di convocazione di Conferenza di Servizi e che si provvederà, tramite invio del presente verbale, ad informare il Consorzio di Bonifica territorialmente competente per l'eventuale parere di competenza.»

La seconda riunione di CdS si è tenuta in videoconferenza in data 21.7.2023, e in tale sede, con nota prot. n.255947 del 21.7.2023, la Sezione Opere Pubbliche regionale, in qualità di Ufficio competente al rilascio del parere ex art.89 del DPR n.30/2001 ssmmii, ha dichiarato che, in considerazione della mancanza del parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, «tale circostanza non consente alla scrivente Sezione di poter completare l'iter istruttorio finalizzato al rilascio del parere previsto dall'art. 89 del d.P.R.380/2001 sulla variante urbanistica necessaria all'approvazione del progetto in questione» concludendo che «l'eventuale mancata comunicazione della determinazione relativa alla decisione oggetto della Conferenza non potrà in alcun modo, per le ragioni di cui sopra, ritenersi assenso senza condizioni».

Con DD n.2023/12198-2023/17/00225 del 3.8.2023, il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio comunale (già Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata), preso atto dei verbali della conferenza e dato atto dei pareri intervenuti e che, per quanto attiene gli aspetti di Valutazione Ambientale Strategica le due formulazioni precedenti sono state escluse da VAS giusti AADD n.245/2020 e n.221/2022 del Dirigente della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, ha adottato la determinazione di conclusione positiva della CdS. La stessa determinazione, notificata alle Amministrazioni e agli Enti convocati, nel prendere atto della assenza di pronuncia espressa da parte dell'AdB sulla Formulazione n.4, considerata l'importanza delle valutazioni in relazione alla salvaguardia dell'incolumità pubblica, ha rinviato il prosieguo del procedimento ex art.34 TUEL alle decisioni dell'Ente regionale.

Con nota prot. n.391224 del 20.11.2023, preso atto dell'intervenuta nota prot. n.366802 del 31.10.2023, con la quale l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, sollecitata da parte della Sezione Urbanistica regionale con nota prot. n.320999 del 26.9.2023, ha confermato integralmente valutazioni negative espresse nelle precedenti CdS, il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio comunale ha comunicato l'avvio del procedimento finalizzato al riesame degli atti in oggetto, ex artt.7-8 L 241/90, nell'ambito del quale la società proponente ha successivamente prodotto osservazioni e ulteriori approfondimenti tecnici.

Con nota prot. n.142404 del 19.4.2024, il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio comunale, a conclusione del procedimento avviato ai sensi degli artt.7-8 L 241/90, ha trasmesso il parere di compatibilità al PAI espresso con nota prot. n.122260 del 4.4.2024 dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, sulla base degli approfondimenti tecnici prodotti dalla società proponente, **«a condizione che l'agibilità dell'edificio e delle strutture annesse venga subordinato alla realizzazione e collaudo dell'opera di mitigazione della pericolosità idraulica di cui al parere prot. n.17881 del 19.6.2023 e alla conseguente modifica di perimetrazione del PAI - Assetto Idraulico, secondo le procedure di cui ai commi 4-bis e 4-ter dell'art.68 del DLgs 152/2006 e smi».**

Con nota prot. n.194224 del 19.4.2024, la Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture regionale, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 ssmmii in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato, **con le seguenti prescrizioni:**

- **in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di ogni edificio previsto nell'ampliamento in questione, vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio, al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;**
- **vengano previsti sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;**
- **venga data piena attuazione al predetto parere reso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale sede Puglia (prot. n.10506/2024 del 4.4.2024) con particolare riguardo alle "prescrizioni" nello stesso contenute;**
- **qualunque modifica e/o variante all'intervento in questione venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.**

Con nota prot. n.169730 del 13.5.2024, la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio comunale, considerato che risultano venute meno le ragioni che hanno portato

all'avvio del procedimento di riesame degli atti, avviato con prot. n.391224/2023, ha comunicato l'archiviazione dello stesso procedimento di riesame confermando la conclusione positiva della conferenza di servizi di cui alla DD n.12198/2023.

Dato atto che

La Sezione Autorizzazione Ambientali, con nota prot. n.245758 del 13.7.2023, in riferimento all'impatto sulla matrice acquifera, ha rilevato «che oggi sembra emergere, sulla scorta di quanto asseverato dai tecnici del Proponente nei documenti trasmessi, in particolare nella prefata relazione, la possibilità di un impatto sulla matrice acquifera in relazione alla quale non emergono dati certi sul livello di falda e della sua oscillazione, sulle reali interferenze opera-falda in termini sia di entità sia di misure volte all'eliminazione/neutralizzazione/mitigazione di un potenziale impatto ambientale da considerare in fase attuativa del piano» e pertanto «**ritiene necessario che si proceda ad un'analisi sito-specifica di caratterizzazione idrogeologica per poter modellizzare il sistema dell'acquifero-opera.** [...] Fatta salva in ogni caso ogni ulteriore analisi e valutazione della Conferenza di Servizi, dell'Autorità di Bacino e delle altre Autorità con profili di competenza in materia di assetto idrogeologico» evidenziando, inoltre, l'opportunità di «**prevedere nella proposta di Accordo un capitolo dedicato alla *Descrizione degli impatti presumibili dell'intervento proposto che faccia riferimento sia agli impatti che alle misure di mitigazione relativi alla matrice acqua.***». In merito all'impatto acustico «per quanto concerne lo Studio di Valutazione di Impatto Acustico in Ambiente esterno si rimette all'ufficio dell'ASL Bari – Servizio di Igiene Sanità Pubblica per il parere di competenza».

Il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con nota prot. n.246250 del 13.7.2023, ha reso parere favorevole, ritenendo l'intervento «meritevole, fermo restando gli esiti della conferenza di servizi, del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) che verrà rilasciato dalla Giunta regionale con propria deliberazione».

Il Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata della Sezione Urbanistica, con nota prot. n.241551 del 11.7.2023, si è espresso nei seguenti termini: «In ragione di quanto innanzi, esaminata la proposta progettuale sotto il profilo urbanistico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico, si ritiene condivisibile il ricorso dell'Amministrazione comunale all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del DLgs n. 267/2000, pertanto il Servizio scrivente esprime parere favorevole ai soli fini urbanistici, facendo salva l'acquisizione di eventuali ulteriori pareri, autorizzazioni e nullaosta da rilasciarsi da parte di altri Enti o Uffici, nella conferenza di servizi in oggetto, per le autonome e successive determinazioni dell'Amministrazione comunale.»

Considerato che

L'Accordo di Programma, in variante alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente e in recepimento delle risultanze della conferenza di servizi, prevede la realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico-sportive e terziario, con accesso dalla via Capruzzi. L'area d'intervento, ampia circa 2.280 mq, ha forma pressoché quadrangolare e confina a nord con la proprietà ferroviaria RFI, a est con i prospetti interni degli edifici del primo Novecento prospicienti via Mola, a sud con via Capruzzi e a ovest con un basso edificio di altra proprietà. L'area risulta identificata nel NCT di Bari al foglio 31 particelle 435 e 436.

Dal punto di vista urbanistico, sulla base del vigente PRG approvato con DPGR n.1475/1976, come da ultimo variato con DGR n.2252/2014 e smi, l'area d'intervento è tipizzata in parte come *Aree a verde pubblico di tipo B – Verde di quartiere* (art.31 NTA) e in parte come *Viabilità di PRG* (artt.26-27-28 NTA). Tutta l'area è interessata del cosiddetto “corridoio urbanistico” di cui alle deliberazioni CIPE n.104/2012 e n.1/2015, rispettivamente di approvazione del progetto preliminare e definitivo del *Nodo di Bari – Bari Sud* (tratta Bari

Centrale – Bari Torre a Mare): in particolare, una porzione dell'area in corrispondenza dell'angolo nord-est è coperta da *fascia di rispetto* e la restante parte da *fascia di vincolo urbanistico*.

L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio (tre piani fuori terra e tre piani entroterra) con destinazioni sportiva e direzionale ai piani fuori terra, e autorimessa ai piani interrati, nonché nella sistemazione a verde pubblico attrezzato della parte dell'area non interessata dall'edificio, con la realizzazione di una piazzetta integrata con la galleria di collegamento al sottopasso ferroviario già realizzato da RFI che in progetto viene a prolungarsi. L'area a verde sarà così accessibile da tutte le strade che delimitano l'isolato urbano e quindi da via Capruzzi, da via Tunisi e da via Mola.

I piani fuori terra sono destinati prevalentemente ad attività ginnico-sportive, e in piccola parte a uffici da cedere al Comune di Bari ex DM 1444/68. In particolare:

- il piano terra è adibito ad attività ginnico-sportive (982 mq);
- il 1° piano è adibito ad attività ginnico-sportive (1.175 mq);
- il 2° piano è destinato in parte ad attività ginnico-sportive (875 mq) e in parte a uffici pubblici (300 mq);
- al 3° piano, occupato prevalentemente dall'impianto fotovoltaico, è previsto un locale destinato ad attività ginnico-sportive (61 mq) con terrazzo e un locale per impianti tecnologici.

Queste unità sono servite dal blocco scala/ascensore con atrio d'ingresso prossimo alla via Capruzzi e prospiciente la piazzetta.

Ai piani interrati 1°, 2° e 3° sono previsti posti auto e box (oltre ai locali tecnici a servizio dell'edificio). I parcheggi di pertinenza delle suddette superfici terziarie sono ubicati prevalentemente al 1° piano interrato e in piccola parte al 2° piano interrato, mentre nella prevalente parte del 2° piano interrato sono collocati i parcheggi privati con diritto di prelazione per complessivi 49 posti. In particolare:

- al 1° piano interrato, 1.179 mq di superficie a parcheggio di pertinenza ex legge 122/89 e locali tecnici;
- al 2° piano interrato, 1.463 mq (n.49 posti auto/box) di superficie a parcheggio privato con diritto di prelazione, per il 30% del loro ammontare, per i residenti nel raggio di 500 m; 232 mq di superficie a parcheggio di pertinenza ex legge 122/89 (28 posti auto); 115,50 mq di superficie a parcheggio pubblico ex DM 1444/68;
- al 3° piano interrato, 1.812,50 mq di superficie a parcheggio pubblico ex DM 1444/68.

L'accesso carrabile ai piani interrati avverrà da via Capruzzi mediante una rampa a doppio senso di marcia rettilinea e arretrata rispetto alla via Capruzzi per favorirne l'accesso senza inficiare la viabilità incidente sulla stessa. L'accesso pedonale ai piani interrati avverrà sempre da via Capruzzi in corrispondenza dell'area prevista a verde attrezzato che separa il nuovo edificio a farsi dagli edifici esistenti sul lato est con il fronte su via Mola.

L'edificio lascia libera un'area destinata a verde a forma di *L*, della superficie di circa 1.300 mq. Il progetto prevede di sistemare quest'area realizzando una piazzetta pavimentata su via Capruzzi con aiuole, alberi, fioriere, panchine, cestini per i rifiuti, fontanella, giochi per bambini e adeguata illuminazione notturna conforme agli standard comunali in uso. La piazzetta è attraversata dal sottopasso ciclo pedonale che consente l'accesso diretto dalla via Capruzzi al sottopasso ferroviario di via Mola. Tale galleria è costituita da un percorso rettilineo in rampa, per 3/4 della lunghezza a cielo aperto, sulla direzione nord-sud, che collega il sottopasso realizzato da RFI a via Capruzzi, con sbocco nella piazzetta integrato con la prevista area a verde attrezzato. È prevista la demolizione dell'impianto ascensore attualmente esistente su via Tunisi e del muro che delimita la proprietà, consentendo l'accesso diretto all'area a verde attrezzato da ogni strada che delimita l'isolato. La galleria sarà

illuminata e dotata di impianto di videosorveglianza con collegamento da remoto a presidio comunale.

Preso atto del Parere Tecnico della sezione Urbanistica (Allegato A).

Preso atto del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (Allegato B).

Preso atto delle Determinazioni dirigenziali regionali della Sezione Autorizzazioni Ambientali n.254/2020 e n.221/2022, di esclusione da VAS delle precedenti Formulazioni nn.2-3, nonché della summenzionata nota prot. n.245758 del 13.7.2023.

Ritenuto che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui agli allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Bari, ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. n.267/2000 per la "Realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico-sportive e terziario ubicato in via Capruzzi in Bari" con le prescrizioni di cui al parere ex art.89 del DPR n.380/2001 (Allegato C), secondo lo Schema di Accordo di Programma (Allegato E) che, a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Bari;
2. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 della NTA del PPTR vigente.

Garanzie di riservatezza

"La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE."

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Tutto ciò premesso, al fine della definizione dell'Accordo di Programma in oggetto, ai sensi dell'art. 4, co.4 lettera e) della L.R. 7/1997, si propone alla Giunta regionale:

1. di prendere atto di quanto evidenziato nei pareri tecnici di cui agli Allegati A e B del documento istruttorio;
2. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Bari, ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. n.267/2000 per la "Realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico-sportive e terziario ubicato in via Capruzzi in Bari" con le prescrizioni di cui al parere

- ex art.89 del DPR n.380/2001 (Allegato C), secondo lo Schema di Accordo di Programma (Allegato E) che, a seguito di ratifica del Consiglio comunale e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Bari;
3. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR vigente;
 4. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Bari;
 5. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP in versione integrale.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 3, lett. da a) ad e) delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374.

IL RESPONSABILE E.Q. "Rigenerazione urbana":

(Pierluca Lestingi)

firma



PIERLUCA LESTINGI
09.10.2024 12:07:16
GMT+02:00

IL RESPONSABILE E.Q. "Compatibilità paesaggistica dei piani urbanistici attuativi...":

(Luigi Guastamacchia)

firma



Luigi
Guastamacchia
09.10.2024
13:39:42
GMT+02:00

IL DIRIGENTE della Sezione "Tutela e valorizzazione del paesaggio":

(Vincenzo Lasorella)

firma



Vincenzo Lasorella
09.10.2024
14:58:18
GMT+02:00

IL DIRIGENTE della Sezione "Urbanistica":

(Giuseppe Angelini)

firma



Giuseppe
Angelini
10.10.2024
10:10:59
GMT+02:00

Il Direttore, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di DGR.

IL DIRETTORE di Dipartimento "Ambiente, paesaggio e qualità urbana":

(Paolo Francesco Garofoli) *firma*



Paolo Francesco Garofoli
28.12.2024 20:31:21
GMT+01:00

Il Presidente della Giunta regionale, ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

firma

Emiliano
Michele
29.12.2024
13:27:57
UTC



Dalla pagina successiva seguono gli allegati:

- Allegato A** Parere tecnico della Sezione Urbanistica
- Allegato B** Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. c) delle NTA del PPTR, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
- Allegato C** Parere ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001 della Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture
- Allegato D** Determinazione dirigenziale di conclusione della conferenza di servizi; Verbali della conferenza di Servizi; Archiviazione procedimento di riesame degli atti
- Allegato E** Schema di Accordo di Programma
- Allegato F** Schema di Convenzione urbanistica



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA**

PARERE TECNICO

OGGETTO: COMUNE DI BARI – Accordo di Programma per la *Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico-sportive e terziario alla Via Capruzi in Bari*, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000.

Premesse

In data 3.4.2014 è stato sottoscritto, fra il Presidente della Giunta regionale e il Sindaco di Bari, un Accordo di Programma per la *Realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzi in Bari*, successivamente ratificato con DCC n.23 del 29.4.2014, divenuto efficace con DPGR n.481 del 4.7.2014 (BURP n.91 del 10.7.2014) e caducato di diritto in data 10.1.2016, essendo decorso il termine di diciotto mesi dalla pubblicazione sul BURP, del citato DPRG n.481/2014, in assenza di effettivo inizio delle opere previste nell'AdP.

Con deliberazioni n.668 del 24.9.2019 e n.625 del 20.10.2021, la Giunta comunale, preso atto delle rinnovate istanze di sottoscrizione dell'Accordo di Programma ha espresso il proprio indirizzo favorevole in ordine al perfezionamento dell'iniziativa della Società proponente, dando atto, segnatamente nella seconda deliberazione, che «il Sindaco rinnoverà la delega al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, incaricandolo della partecipazione, in rappresentanza del Comune di Bari, alla conferenza di servizi [...], autorizzandolo [...] a partecipare e rappresentare il Comune di Bari alla conferenza di servizi indicata; a riportare l'istruttoria tecnica predisposta dall'Ufficio [...]; a esprimere in modo vincolante la volontà del Comune di Bari su tutte le decisioni di propria competenza, salve le attività di ratifica in sede di Consiglio comunale a norma dell'art.34 del DLgs n.267/2000 smi».

Con nota prot. n.109755 del 28.3.2023, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, procedente per Comune di Bari, a seguito di richiesta di rinnovo dell'AdP da parte della società proponente, dopo tre precedenti istanze di rinnovo concluse con esito non favorevole in sede di conferenza di servizi (23.5.2019; 8.9.2020; 1.7.2022), ha convocato una conferenza di servizi sulla Formulazione n.4 della proposta, riveniente dall'adeguamento alle prescrizioni prodotte dai vari Enti e Amministrazioni nelle precedenti CdS, ostantive dell'utile prosieguo.

Con DD n.2023/12198-2023/17/00225 del 3.8.2023, il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio (già Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata) comunale, preso atto dei verbali della conferenza e dato atto dei pareri intervenuti, ha adottato la determinazione di conclusione positiva della CdS, successivamente confermata con nota prot. n.169730 del 13.5.2024 con cui è stata comunicata l'archiviazione dell'intervenuto procedimento di riesame degli atti della conferenza.

Descrizione della proposta di Accordo di Programma



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA

L'area oggetto della presente proposta di Accordo di Programma è ubicata nel Comune di Bari con accesso dalla via Capruzzi n.13. Ampia circa 2.280 mq, ha forma pressoché quadrangolare e confina a nord con la proprietà ferroviaria RFI, a est con i prospetti interni degli edifici del primo Novecento prospicienti via Mola, a sud con via Capruzzi e a ovest con un basso edificio di altra proprietà. L'area risulta identificata nel NCT di Bari al foglio 31, particelle 435 e 436.

Dal punto di vista urbanistico, sulla base del vigente PRG approvato con DPGR n. 1475/1976, come da ultimo variato con DGR n. 2252/2014 e smi, l'area d'intervento è tipizzata in parte come *Aree a verde pubblico di tipo B – Verde di quartiere* (art. 31 NTA) e in parte come *Viabilità di PRG* (artt. 26-27-28 NTA). Tutta l'area è interessata del cosiddetto "corridoio urbanistico" di cui alle deliberazioni CIPE n. 104/2012 e n. 1/2015, rispettivamente di approvazione del progetto preliminare e definitivo del *Nodo di Bari – Bari Sud* (tratta Bari Centrale – Bari Torre a Mare): in particolare, una porzione dell'area in corrispondenza dell'angolo nord-est è coperta da *fascia di rispetto* e la restante parte da *fascia di vincolo urbanistico*.

L'area, recintata e caratterizzata da basse costruzioni fatiscenti lungo i bordi ovest e sud, attualmente versa in stato di degrado. All'interno della suddetta area, nell'angolo nord-est, è stata realizzata da RFI, al fine di eliminare il passaggio a livello di via Mola al km. 649+234 della tratta Bari-Lecce, la predisposizione per il prolungamento su via Capruzzi del sottopasso ferroviario ciclopeditone. Attualmente tale sottopasso sbocca a sud del fascio ferroviario con una scala e un ascensore su via Tunisi, strada senza uscita. A tal riguardo il proponente evidenzia «problemi di sicurezza determinati dall'ubicazione dell'uscita in un "cul-de-sac" in zona non presidiata e la non completa e diretta accessibilità ai disabili e ciclisti (unico ascensore soggetto a guasti) e di conseguenza la necessità di completare o prolungare il sottopasso sul lato sud con una rampa (accessibile ai disabili e ciclisti) con accesso diretto su via Capruzzi».

L'intervento consiste nel completamento dell'isolato urbano esistente attraverso la realizzazione di un edificio (tre piani fuori terra e tre piani entroterra) con destinazioni sportiva e direzionale ai piani fuori terra e autorimessa ai piani interrati e la sistemazione a verde pubblico attrezzato della parte del lotto non interessata dall'edificio, con la realizzazione di una piazzetta integrata con la galleria di collegamento al sottopasso ferroviario già realizzato da RFI che in progetto viene a prolungarsi. L'area a verde sarebbe accessibile da tutte le strade che delimitano l'isolato urbano e quindi da via Capruzzi, da via Tunisi e da via Mola.

I piani fuori terra sono destinati prevalentemente ad attività ginnico-sportive e in piccola parte a uffici da cedere al Comune di Bari ex DM n. 1444/68. In particolare:

- il piano terra è adibito ad attività ginnico-sportive (982 mq);
- il 1° piano è adibito ad attività ginnico-sportive (1.175 mq);
- il 2° piano è destinato in parte ad attività ginnico-sportive (875 mq) e in parte a uffici pubblici (300 mq);
- al 3° piano, occupato prevalentemente dall'impianto fotovoltaico, è previsto un locale destinato ad attività ginnico-sportive (61 mq) con terrazzo e un locale per impianti tecnologici.

Queste unità sono servite dal blocco scala/ascensore con atrio d'ingresso prossimo alla via Capruzzi e prospiciente la piazzetta.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA**

Ai piani interrati 1°, 2° e 3° sono previsti posti auto e box (oltre ai locali tecnici a servizio dell'edificio). I parcheggi di pertinenza delle suddette superfici terziarie sono ubicati prevalentemente al 1° piano interrato e in piccola parte al 2° piano interrato, mentre nella prevalente parte del 2° piano interrato sono collocati i parcheggi privati con diritto di prelazione per complessivi 49 posti. In particolare:

- al 1° piano interrato, 1.179 mq di superficie a parcheggio di pertinenza ex legge n. 122/89 e locali tecnici;
- al 2° piano interrato, 1.463 mq (n. 49 posti auto/box) di superficie a parcheggio privato con diritto di prelazione, per il 30% del loro ammontare, per i residenti nel raggio di 500 m; 232 mq di superficie a parcheggio di pertinenza ex legge n. 122/89 (28 posti auto); 115,50 mq di superficie a parcheggio pubblico ex DM n. 1444/68;
- al 3° piano interrato, 1.812,50 mq di superficie a parcheggio pubblico ex DM n. 1444/68.

L'accesso carrabile ai piani interrati avviene da via Capruzzi mediante una rampa a doppio senso di marcia rettilinea e arretrata rispetto alla via Capruzzi per favorirne l'accesso senza inficiare la viabilità incidente sulla stessa. L'accesso pedonale ai piani interrati avviene sempre da via Capruzzi in corrispondenza dell'area prevista a verde attrezzato che separa il nuovo edificio a farsi dagli edifici esistenti sul lato est con il fronte su via Mola.

L'edificio lascia libera un'area destinata a verde a forma di L, della superficie di circa 1.300 mq. Il progetto prevede di sistemare quest'area realizzando una piazzetta pavimentata su via Capruzzi con aiuole (viburno tino, lentisco, ligustro comune e corbezzolo), alberi (corbezzolo, Ligustro lucido e oleandro), fioriere, panchine, cestini per i rifiuti, fontanella, giochi per bambini e adeguata illuminazione notturna conforme agli standard comunali in uso. La piazzetta è attraversata dal sottopasso ciclo pedonale che consente l'accesso diretto dalla via Capruzzi al sottopasso ferroviario di via Mola. Tale galleria è costituita da un percorso rettilineo in rampa, per 3/4 della lunghezza a cielo aperto, sulla direzione nord-sud, che collega il sottopasso realizzato da RFI a via Capruzzi, con sbocco nella piazzetta integrato con la prevista area a verde attrezzato. Viene prevista la demolizione dell'impianto ascensore attualmente esistente su via Tunisi e del muro che delimita la proprietà, consentendo l'accesso diretto all'area a verde attrezzato da ogni strada che delimita l'isolato. La galleria sarà illuminata e dotata di impianto di videosorveglianza con collegamento da remoto a presidio comunale.

I parametri urbanistico-edilizi, rivenienti dall'elaborato A18 *Planimetria superfici e volumi Verifica parametri di intervento*, risultano i seguenti.

| <i>parametri</i> | <i>valori</i> |
|--|---------------|
| Volume fuori terra | 15.587,50 mc |
| Volume entro terra | 19.306,18 mc |
| Volume totale | 34.893,68 mc |
| Superficie totale - attività terziarie private | 3.110 mq |
| Parcheggi pertinenziali (L 122/89) | 1.411,00 mq |
| Superfici a standard (DM 1444/68) totali | 2.490,00 mq |
| uffici comunali (2° piano) | 300 mq |



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA**

| <i>parametri</i> | <i>valori</i> |
|--|---------------|
| tunnel sottopasso (piano terra) | 140 mq |
| parcheggio uffici comunali (2° piano int.) | 122 mq |
| parcheggio pubblico (3° piano int.) | 1.928 mq |
| Verde pubblico attrezzato | 1.300 mq |

Per una migliore identificazione del programma costruttivo deve farsi riferimento ai seguenti elaborati di progetto, agli atti della conferenza di servizi conclusa con esito favorevole con determinazione del Responsabile della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio comunale nn. 2023/12198-2023/17/00225 del 3.8.2023:

| <i>elaborato</i> | <i>titolo</i> |
|------------------|--|
| RT | Relazione Tecnica Illustrativa |
| RA1 | Relazione di attualizzazione della pianificazione comunale e sovraordinata vigente |
| ST1 | Specifiche Tecniche dispositivi di sicurezza della galleria |
| CME1 | Computo Metrico Estimativo - Opere private |
| CME2 | Computo Metrico Estimativo - Opere pubbliche |
| ASE1 | Analisi sostenibilità Economica e Tecnica |
| CP1 | Cronoprogramma dei lavori |
| RCP | Parere di compatibilità paesaggistica |
| SCI | Studio di compatibilità idraulica (PAI) |
| RCG | Relazione per il parere di compatibilità geomorfologica (art.89 DPR380/01) |
| RG | Relazione Geofisica con indagini Sismiche |
| IPI | L'intervento ed il pubblico interesse |
| VAS | Verifica di assoggettabilità semplificata |
| SVIA | Studio di valutazione di impatto acustico |
| Tav.A0 | Inquadramento urbanistico |
| Tav.A1 | Planimetria Generale |
| Tav.A2 | Pianta 3° interrato |
| Tav.A3 | Pianta 2° interrato |
| Tav.A4 | Pianta 1° interrato |
| Tav.A5 | Pianta piano terra |
| Tav.A6 | Pianta piano Primo |
| Tav.A7 | Pianta piano Secondo |
| Tav.A8 | Pianta piano Terzo |
| Tav.A9 | Pianta piano Copertura |
| Tav.A10 | Prospetti |
| Tav.A11 | Sezioni |
| Tav.A12 | Sistemazioni esterna (Opere Pubbliche) |
| Tav.A13 | Galleria Ciclo Pedonale: Pianta e Sezioni |



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA**

| <i>elaborato</i> | <i>titolo</i> |
|------------------|--|
| Tav.A14 | Render in contesto fotografico |
| Tav.A15 | Render di progetto |
| Tav.A16 | Galleria Ciclo Pedonale: dispositivi di sicurezza |
| Tav.A17 | Rilievo Celerimetrico |
| Tav.A18 | Planimetria superfici e volumi. Verifica parametri di intervento |
| Tav.A19 | Pianta piano terra - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A20 | Pianta piano primo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A21 | Piano secondo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A22 | Piano terzo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A27 | Sistemazione A Verde |

Dotazione di aree a standard di progetto

In ordine alle verifiche degli standard e dei parcheggi necessari, l'istruttoria comunale riporta i seguenti dati dichiarati negli elaborati dalla società proponente (rif. Elaborato RT *Relazione Tecnica Illustrativa*) che qualifica l'intervento come nuovo insediamento di carattere terziario in quanto "destinazione d'uso con maggiore carico urbanistico".

| VERIFICHE DM n.1444/68 art.5 comma 2: superfici minime spazi pubblici e parcheggi | |
|--|-------------------------------|
| standard richiesto (80% superficie lorda attività terziarie pari a 3.110,00 mq) | 2.488,00 mq |
| ci cui almeno la metà destinata a parcheggi | 1.244,00 mq |
| spazi pubblici da destinare ad attività collettive | 2.490,00 mq VERIFICATO |
| di cui a parcheggio (3° piano interrato) | 1.928,00 mq VERIFICATO |

| VERIFICA SUPERFICI PARCHEGGI PERTINENZIALI legge n.122/89 | |
|--|-------------------------------|
| superficie richiesta (10% volume attività terziarie pari a 14.053,00 mq) | 1.405,30 mq |
| superficie di progetto | 1.411,00 mq VERIFICATO |

Inoltre, la superficie tipizzata *verde di quartiere* dal PRG vigente, racchiusa nel lotto interessato dall'intervento, viene restituita dal progetto alla fruizione pubblica, in pari misura (1.300 mq), sotto forma di piazzetta con aiuole, alberi, fioriere, panchine, cestini, fontanella, giochi per bambini e adeguata illuminazione, in aggiunta alla superficie da destinare ad attività collettive di cui al DM n.1444/68.

Valutazioni circa l'interesse pubblico

Con deliberazione n.625 del 20.10.2021, la Giunta comunale ha considerato che

«L'interesse pubblico alla realizzazione dell'Accordo di Programma si concretizza nella realizzazione senza oneri per il Comune di Bari e nella cessione gratuita allo stesso Comune da parte del proponente di:

- 300 mq ad uffici con relativi parcheggi pertinenziali, con conseguente aumento del patrimonio immobiliare del Comune;
- sistemazione di un'area pedonale a verde pubblico attrezzato;

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA**

- realizzazione di una galleria ferroviaria ciclopedonale, integrata con la prevista area a verde attrezzata, provvista di specifici dispositivi di sicurezza. Tale galleria consentirà di ripristinare il collegamento tra le due parti del quartiere in maniera molto più funzionale in quanto consente l'arrivo diretto su via Capruzzi e non più su via Tunisi, strada senza uscita in adiacenza alla sede ferroviaria, così come previsto dall'originario progetto di RFI [...]».

Verifica del Contributo Straordinario di Urbanizzazione

Con riferimento al "beneficio pubblico", inteso come *Contributo Straordinario di Urbanizzazione* (CSU) da corrispondere all'Ente pubblico per interventi in variante urbanistica, di cui alla LR n.18/2019 ssmmii art.9, secondo l'istruttoria comunale

«esso si concretizza, come da allegato n.4 all'Analisi Sostenibilità Economica, nella realizzazione da parte del proponente di:

1. una galleria-sottopasso ciclo-pedonale, integrata nel verde pubblico attrezzato, che ha lo scopo di collegare direttamente alla via G. Capruzzi il sottopasso ferroviario esistente già realizzato da RFI a seguito della chiusura del passaggio a livello di via E. Mola. Tale opera viene computata dal proponente come voce di costo;
2. ufficio comunale di mq 300,00 da realizzare al secondo piano fuori terra, con 122 mq di area a parcheggio di pertinenza, oggetto di cessione. Tale parte dell'edificio costruito viene computata dal proponente come voce di ricavo in analogia con le altre parti dell'edificio per le quali è prevista la vendita;
3. area a verde pubblico attrezzato di superficie pari a 1.300 mq, che compensa in termini dimensionali l'originaria previsione di PRG a verde pubblico di quartiere. Tale opera viene computata dal proponente come voce di costo;
4. standard di legge tutti "costruiti" allocati nella volumetria a farsi. Tale parte dell'edificio costruito viene computata dal proponente come voce di ricavo in analogia con le altre parti dell'edificio per le quali è prevista la vendita.

Le opere su riportate corrispondono ad un Beneficio pubblico dichiarato pari a **2.855.348 €**. Si specifica che la realizzazione di n.49 box-auto costituisce parte del beneficio pubblico in quanto ampliamento dell'offerta di parcheggi per i residenti nell'ambito del quale l'intervento si inserisce, che il proponente successivamente procederà ad alienare con il diritto di prelazione nella misura del 30% per i residenti nel raggio di 500 m dall'edificio (cfr. elaborato ASE1 *Analisi sostenibilità economica e tecnica*, pag.1).

Ciò premesso, l'analisi della sostenibilità economica dell'intervento è stata eseguita dai proponenti, assumendo per il calcolo del beneficio pubblico voci di costo e voci di ricavo come sopra evidenziate (cfr. elaborato ASE1 *Analisi sostenibilità economica e tecnica*) con riferimento alla L.R. n.18 del 30 aprile 2019 e ss.mm.ii., recante *Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse* che all'art.9 definisce il "Contributo straordinario di Urbanizzazione - CSU" da corrispondere all'Ente pubblico per interventi in variante urbanistica. In particolare, il CSU è quantificato "in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato da suddetti interventi", quale componente aggiuntiva rispetto agli oneri concessori dovuti in sede di rilascio del permesso di costruire, in esito al perfezionamento dell'accordo e all'efficacia dello stesso. In relazione alla Formulazione 4, la fattispecie di riferimento per l'intervento è stata individuata al co.2 lett.a) del citato art.9 che prevede "variante urbanistica con incremento di



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA**

volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area". In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione è determinato come:

$$CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)]$$

Infine, trattandosi di "interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati", il CSU calcolato è stato moltiplicato per un coefficiente pari a 1,20 così come precisato alla lett.b) co.6 dell'art.9.

| | |
|---|---------------------------------------|
| CALCOLO DEL VM1 - valore di monetizzazione | 13.507.848,00€ |
| CALCOLO DEL CT1 - costo di trasformazione finale art.9 co.4 | 12.140.302,70€ |
| CALCOLO DEL VM0 - valore di monetizzazione | 45.600,00€ |
| CALCOLO DEL CSU | 793.167,18€ < 2.855.348,00€ |

Alla luce di quanto sopra evidenziato, la proposta è verificata rispetto alle modalità di calcolo previste dalla disciplina regionale.

Sul punto si precisa che se si considerano le sole voci di costo delle opere relative a sottopasso, verde ed uffici per il Comune di Bari, l'ammontare del beneficio pubblico permette di dimostrare la tenuta di quanto proposto rispetto ai parametri regionali, come di seguito

| | |
|--|-------------------------------------|
| Sottopasso ciclo-pedonale (da QTE) | 245.574,00€ |
| Aree verdi attrezzate (da QTE) | 275.910,00€ |
| Uffici (voce desunta parametricamente) | 300.717,00€ |
| Totale | 822.201,00€ > 793.167,18€ |

Valutazioni finali

L'interesse pubblico sotteso alla proposta progettuale verte sostanzialmente sulla riqualificazione e sul completamento di un brano di città paralizzato da previsioni urbanistiche non più attuabili, attesa la «impossibilità pratica di realizzazione del verde pubblico di quartiere» correlata alla necessità di una «complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, attualmente in stato di degrado» e «alla necessità di parcheggi in un'area strategica» in armonia con la programmazione comunale¹. L'intervento rientra «nell'ottica di perseguire il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e della vita dei cittadini attraverso il miglioramento della mobilità e degli scambi per l'accessibilità concreta ai servizi», così come stabilito dalla Delibera di Giunta Comunale n. 625/2021 con la quale è stato dato indirizzo favorevole, in quanto ritenuto intervento di pubblico interesse, all'attivazione della conferenza di servizi nell'ambito del procedimento di Accordo di Programma. Tale miglioramento, ad avviso della Sezione scrivente, si concretizza nella ricucitura urbana dell'intero isolato delimitato da via Capruzzi, via Mola e via Tunisi che vengono poste tutte in collegamento tramite la suddetta area a verde pubblico di quartiere e, segnatamente, nel collegamento diretto del sottopasso esistente con la piazzetta a farsi, attraverso la galleria che prolungherà quella ferroviaria già realizzata, spostando l'ingresso al sottopasso (lato sud), attualmente accessibile solo dall'angusta via Tunisi (strada chiusa e secondaria), su via Capruzzi in

¹ Virgolettato tratto dalle valutazioni della Ripartizione Urbanistica comunale richiamate nelle deliberazioni di Giunta regionale n. 2494/2012 e n. 851/2013, rispettivamente di approvazione con prescrizioni e di approvazione degli elaborati di adeguamento alle prescrizioni, relative al precedente Accordo di Programma caducato.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITA' URBANA
SEZIONE URBANISTICA**

posizione centrale, ben visibile e di facile accessibilità da parte dell'utenza, a beneficio della fruibilità e della sicurezza pubblica.

In ragione di quanto innanzi, sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, nonché alla luce delle risultanze istruttorie, si esprime parere favorevole all'approvazione della variante urbanistica sottesa alla *Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico-sportive e terziario alla Via Capruzzi in Bari*, così come proposto dall'Amministrazione comunale di Bari nella Formulazione n.4.

E.Q. Rigenerazione Urbana
arch. Pierluca Lestingi



PIERLUCA LESTINGI
07.10.2024 15:43:37
GMT+01:00

Il Dirigente di Sezione
Ing. Giuseppe Angelini



Giuseppe
Angelini
08.10.2024
23:41:04
GMT+02:00



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

COMUNE DI BARI

Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

rip.urbanisticaediliziaprivata@pec.rupar.puglia.it

e p.c

REGIONE PUGLIA

Sezione Urbanistica

serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

OGGETTO. *Proposta di Accordo di Programma per la Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico – sportive e terziario - Via Capruzzi - Bari ai sensi dell'art. 34 del TUEL – Soggetto proponente: Società SUDAREA s.r.l. – Convocazione Conferenza di Servizi, ex art. 14 L. n. 241/1990 e s.m.i. – PARERE DI COMPETENZA*

In riferimento alla proposta di Accordo di Programma in oggetto (di seguito AdP), con nota prot. n. 109755 del 28.3.2023, acquisita col prot. regionale n. 2695 del 28.3.2023, il Comune ha indetto una conferenza di servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14-bis della L. n. 241/1990 indicando la data del 13.7.2023 il termine perentorio entro il quale le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza,

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Dalla consultazione della documentazione trasmessa con la richiamata nota prot. n. 109755 del 28.3.2023, l'area oggetto della presente richiesta di AdP si affaccia su via Capruzzi n. 13, ha un'estensione di 2.280 mq, ha forma pressoché quadrangolare e confina a nord con la proprietà ferroviaria RFI, a est con i prospetti interni degli edifici prospicienti via Mola, a sud con via Capruzzi e a ovest con un basso edificio di altra proprietà (fig 1).



Fig.1



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

L'area risulta identificata nel NCT di Bari al foglio 31, particelle 435 e 436.

Dal punto di vista urbanistico, sulla base del vigente PRG approvato con DPGR n. 1475/1976, come da ultimo variato con DGR n. 2252/2014, l'area d'intervento (fig. 2) è tipizzata in parte come **Aree a verde pubblico di tipo B – Verde di quartiere** (art. 31 NTA) e in parte come **Viabilità di PRG** (artt. 26-27-28 NTA).

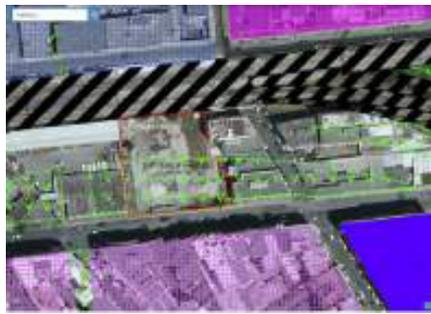


Fig.2

L'intervento consiste nel completamento dell'isolato urbano esistente attraverso la realizzazione di un edificio (tre piani fuori terra e tre piani entroterra) con destinazioni sportiva e direzionale ai piani fuori terra e autorimessa ai piani interrati e la sistemazione a verde pubblico attrezzato (fig.3) della parte del lotto non interessata dall'edificio, con la realizzazione di una piazzetta integrata con la galleria di collegamento al sottopasso ferroviario già realizzato da RFI che in progetto viene a prolungarsi. L'area a verde sarebbe accessibile da tutte le strade che delimitano l'isolato urbano e quindi da via Capruzzi, da via Tunisi e da via Mola.



Fig.3



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

I piani fuori terra sono destinati prevalentemente ad attività ginnico-sportive e in piccola parte a uffici da cedere al Comune di Bari ex DM n. 1444/68.

In particolare:

- il piano terra è adibito ad attività ginnico-sportive (982 mq);
- il 1° piano è adibito ad attività ginnico-sportive (1.175 mq);
- il 2° piano è destinato in parte ad attività ginnico-sportive (875 mq) e in parte a uffici pubblici (300 mq);
- al 3° piano, occupato prevalentemente dall'impianto fotovoltaico, è previsto un locale destinato ad attività ginnico-sportive (61 mq) con terrazzo e un locale per impianti tecnologici.



Fig.4

Queste unità sono servite dal blocco scala/ascensore con atrio d'ingresso prossimo alla via Capruzzi e prospiciente la piazzetta.

Ai piani interrati 1°, 2° e 3° sono previsti posti auto e box (oltre ai locali tecnici a servizio dell'edificio). I parcheggi di pertinenza delle suddette superfici terziarie sono ubicati prevalentemente al 1° piano interrato e in piccola parte al 2° piano interrato, mentre nella prevalente parte del 2° piano interrato sono collocati i parcheggi privati con diritto di prelazione per complessivi 49 posti.

L'accesso carrabile ai piani interrati avviene da via Capruzzi mediante una rampa a doppio senso di marcia rettilinea e arretrata rispetto alla via Capruzzi per favorirne l'accesso senza inficiare la viabilità incidente sulla stessa. L'accesso pedonale ai piani interrati avviene sempre da via Capruzzi in corrispondenza dell'area prevista a verde attrezzato che separa il nuovo edificio a farsi dagli edifici esistenti sul lato est con il fronte su via Mola.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

L'edificio lascia libera un'area destinata a verde a forma di L, della superficie di circa 1.300 mq. Il progetto prevede di sistemare quest'area realizzando una piazzetta pavimentata su via Capruzzi con aiuole (viburno tino, lentisco, ligustro comune e corbezzolo), alberi (corbezzolo, Ligustro lucido e oleandro), fioriere, panchine, cestini per i rifiuti, fontanella, giochi per bambini e adeguata illuminazione notturna conforme agli standard comunali in uso. La piazzetta è attraversata dal sottopasso ciclo pedonale che consente l'accesso diretto dalla via Capruzzi al sottopasso ferroviario di via Mola. Tale galleria è costituita da un percorso rettilineo in rampa, per 3/4 della lunghezza a cielo aperto, sulla direzione nord-sud, che collega il sottopasso realizzato da RFI a via Capruzzi, con sbocco nella piazzetta integrato con la prevista area a verde attrezzato. Viene prevista la demolizione dell'impianto ascensore attualmente esistente su via Tunisi e del muro che delimita la proprietà, consentendo l'accesso diretto all'area a verde attrezzato da ogni strada che delimita l'isolato.

TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR

Dalla consultazione del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), si rileva quanto segue:

- Struttura Idro - geomorfologica:
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di AdP non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di AdP non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.

- Struttura ecosistemica e ambientale
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di AdP non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di AdP non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.

- Struttura antropica e storico-culturale
 - *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di AdP non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di AdP è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dalla "**Città Consolidata**" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78. delle NTA del PPTR.

Per quanto attiene alle interpretazioni identitarie e statutarie del paesaggio regionale espresse nell'Atlante del Patrimonio Ambientale, Territoriale e Paesaggistico del PPT R (elaborati serie 3.3), si rappresenta che l'area d'intervento ricade nell'Ambito Territoriale



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

“La Puglia centrale” e nella figura territoriale “la Conca di Bari e il sistema radiale delle lame”.

CONCLUSIONI

Preliminarmente si rappresenta che in relazione alla proposta di AdP nella nota prot. n. 109755 del 28.3.2023, di convocazione della CdS il Comune ha rappresentato quanto segue:

- *“la presente formulazione si collega ad un precedente Accordo ratificato e caducato di diritto, ed oggetto di varie istanze di rinnovo, per il cui iter procedimentale si rimanda all’istruttoria allegata alla presente;*
- *la precedente Conferenza di Servizi, preso atto del parere ostativo dell’Ufficio regionale Urbanistico pervenuto con nota prot. n. n.207850 del 30.06.2022, con Determinazione n. 2022/10600 - 2022/130/00167 del 26.07.2022 è stata conclusa negativamente dal Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata;*
- *la presente formulazione è stata adeguata alle richieste del su citato parere urbanistico regionale.*

Il progetto, come da ultimo integrato, prevede la realizzazione di un’area a verde e di un edificio multipiano avente le destinazioni ad autorimessa per 3 piani interrati e attività ginnico-sportive e ricreative ed uffici ai piani fuori terra. La configurazione attuale nello specifico prevede:

- *la riduzione, rispetto alle formulazioni precedenti, del numero dei box di pertinenza da destinare alle residenze dei quartieri più prossimi all’intervento determinata in ragione della consistente riduzione di livelli costruiti in elevazione (7 livelli fuori terra, oltre 2 livelli interrati, piano terra) in recepimento ed adeguamento delle prescrizioni della Soprintendenza, delle Sezioni regionali Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ed Urbanistica, di RFI ed FSE espresse nelle conferenze di servizi precedentemente attivate e non perfezionate in senso positivo. Tali prescrizioni hanno determinato il passaggio dai 230 previsti nell’AdiP ratificato ai 49 della formulazione attuale*
- *la conferma della cessione al Comune di mq 300,00 da destinare ad uffici pubblici, con relativi n. 4 parcheggi pertinenziali;*
- *la realizzazione di una galleria che si collega al realizzato sottopasso ciclopedonale ferroviario in corrispondenza della via Tunisi;*
- *la realizzazione di un’area a verde pubblico attrezzata per 1.300 mq con la realizzazione di una piazzetta integrata con la galleria di collegamento al sottopasso ferroviario già realizzato da RFI che in progetto viene a prolungarsi;*
- *l’individuazione delle aree a parcheggio nei soli tre piani interrati;*
- *la realizzazione dei piani fuori terra da destinare ad attività ginnico –sportive ed uffici;*
- *la conformazione e l’altezza dell’edificio a farsi proporzionata rispetto agli edifici preesistenti e circostanti, per una altezza massima fuori terra pari a m.15,20, come richiesto dai pareri pervenuti in seno alle precedenti Conferenze di Servizi.*

La riformulazione rinviene dall’adeguamento alle prescrizioni prodotte dai vari enti nelle precedenti conferenze di servizio, per comodità si richiamano, e che sono circostanziate nella allegata:

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| MIBACT PAESAGGIO regionale | n.80722 del 11.01.2020 Resr/in conferenza | Richiesta sostanziale revisione della proposta Richiesta di revisione progettuale anche rispetto al contesto di riferimento |
| RFI | n.121866 del 05.06.2020 | Richiesta arretramento rispetto ai limiti |
| FSE | n.154380 del 10.07.2020 | Conferma prescrizioni RFI |
| URBANISTICA regionale | n.207850 del 30.06.2022 | Imprescindibilità dell’iniziativa in quanto “non ricorrere i presupposti per procedere alla predisposizione dello schema di AdP, di uno con lo schema di deliberazione di Giunta, da sottoporre all’approvazione degli organi regionali”. |

Inoltre si segnala che:



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- l’ottemperanza delle prescrizioni del MIBACT è stata comunicata dal competente Ufficio agli Uffici regionali e acquisita in sede di Conferenza di Servizi;
- in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica, due delle precedenti formulazioni sono state entrambe escluse da VAS rispettivamente con Determinazioni dirigenziali regionale del Settore Autorizzazioni Ambientali n. 254/2020 e n. 221/2022;
- in merito alle criticità segnalate dall’Autorità Distrettuale di Bacino dell’Appennino Meridionale – sede Puglia (ex ADB) già con prot. 149629 del 28.05.2019, i proponenti hanno ottemperato alle richieste relative agli elaborati e la Ripartizione IVOP in sede di conferenza di Servizi ha confermato la presenza di finanziamento dell’opera pubblica di Mitigazione idraulica del torrente Valenzano (Delibera CIPE n. 3/2006) circostanziando lo stato dell’arte della stessa.

La proposta prevede RICAVI Totale OPERE PRIVATE/PUBBLICHE per €13.519.088,00, e i COSTI Totale Realizzazione OPERE PRIVATE/PUBBLICHE per €12.140.302,70, un Benefico pubblico di €2.855.348,00 verificato ai sensi della L.R. 18/2019 dell’iniziativa, che permette di inquadrare la accoglibilità in linea tecnica della proposta.

Con Deliberazioni n. 668/2020 e n. 625/2021 la Giunta comunale ha espresso proprio indirizzo favorevole in ordine al perfezionamento dell’iniziativa della Società SUDAREA s.r.l., dando atto doversi procedere con la convocazione di apposita Conferenza di Servizi ex art.14-quater della L.n.241/1990. “

Con successiva nota prot. n. 153110 del 4.5.2023, acquisita col prot. regionale n. 3778 del 4.5.2023, il Comune ha trasmesso il verbale della prima riunione in data 14.4.2023 della CdS in cui lo stesso segnala:

“che, come già richiamato nella nota di attivazione della CDS, la proposta in esame rinvia dall’adeguamento alla prescrizioni richieste dai vari Enti resi nelle precedenti conferenze di servizio e per le quali:

- con nota prot. n. 193822 del 20.05.2022 la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari, in riferimento alle prescrizioni richieste comunicava che “questo ufficio prende inoltre atto dell’avvenuta rimodulazione progettuale della cortine prospettiche e dei relativi allineamenti verticali ed orizzontali, valutati anche rispetto alla conformazioni tipologiche degli edifici preesistenti limitrofi all’area d’intervento, di cui ne condivide la nuova soluzione proposta in quanto conformata nel pieno rispetto delle avanzate dalla Scrivente” (Formulazione 3)
- nel verbale n. 1 del 24.03.2022 della precedente CDS conclusa con esito non favorevole, la Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del paesaggio attestava che “per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, la proposta attuale ha ottemperato alle richieste rese nella precedente come da verbale del 24.06.2020” (Formulazione 3).

A tal proposito giova rappresentare che nel verbale n. 1 del 24.03.2022 questa Sezione, richiamando la nota della Soprintendenza prot. n. 3256 del 21.03.2022 ha precisato “di condividere le indicazioni progettuali per la rimodulazione della progettazione delle aree attrezzate a verde.” Nel merito del progetto delle suddette aree a verde si prende atto, così come già riscontrato dalla Soprintendenza con nota prot. n. 193822 del 20.05.2022, che la nuova soluzione progettuale proposta (fig. 6) rispetto a quella precedente (fig. 5) prevede l’estensione delle aree non pavimentate e da destinare a verde anche lungo tutto il confine nord del lotto interessato dalle opere, oltre che lungo il suo confine ovest, da ritenersi anche comprensivo della porzione coperta della rampa di accesso ai piani interrati, quest’ultima interessata da una copertura a verde da realizzarsi con apposita progettazione di giardino pensile.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

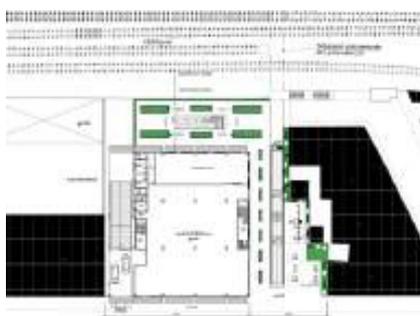


Fig. 5



Fig. 6

Infine con nota prot. prot. 079/9229 del 11.7.2023, acquisita col prot. regionale n. 3778 del 4.5.2023, la Sezione Urbanistica regionale si è così espressa:

"esaminata la proposta progettuale sotto il profilo urbanistico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico, si ritiene condivisibile il ricorso dell'Amministrazione comunale all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del DLgs n. 267/2000, pertanto il Servizio scrivente esprime parere favorevole ai soli fini urbanistici, facendo salva l'acquisizione di eventuali ulteriori pareri, autorizzazioni e nullaosta da rilasciarsi da parte di altri Enti o Uffici, nella conferenza di servizi in oggetto, per le autonome e successive determinazioni dell'Amministrazione comunale."

Tutto ciò premesso e considerato si ritiene che Proposta di Accordo di Programma per la "Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico – sportive e terziario - Via Capruzzi - Bari ai sensi dell'art. 34 del TUEL – Soggetto proponente: Società SUDAREA s.r.l." sia meritevole, fermo restando gli esiti della Conferenza di servizi, del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett. c) che verrà rilasciato dalla Giunta Regionale con propria Delibera.

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
Arch. Luigi Guastamacchia



Luigi
Guastamacchia
13.07.2023
15:51:39
GMT+01:00

Il Dirigente della Sezione
Arch. Vincenzo Lasorella



Vincenzo
Lasorella
13.07.2023
15:43:05
GMT+01:00



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E
INFRASTRUTTURE**
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

Trasmissione a mezzo posta
elettronica, ai sensi dell'art.47
del D.Lgs. n.82/2005

Comune di Bari (BA)
Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
urbanistica.comunebari@pec.rupar.puglia.it

e, p.c. **Regione Puglia**

Sezione Urbanistica
Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione negoziata
serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Società SUDAREA s.r.l.
sudareasrl@pec.it

Oggetto: Proposta di Accordo di Programma per la "Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico-sportive e terziario - via Capruzzi - Bari".

Soggetto proponente: Società SUDAREA s.r.l.

Parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Con riferimento alla Vs. nota prot. n.77040/2022 del 09/03/2022, acquisita agli atti di questa Sezione in data 10/03/2022 con prot.n.4416, circa l'ottenimento del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01 dell'intervento in epigrafe, ed alle successive scansioni documentali, in particolare note prot.n.261278 del 26/07/2023 e prot.n.142404 del 19/04/2024 acquisite rispettivamente agli atti di questa Sezione in data 26/07/2023 con prot. n.13089 ed in data 19/04/2024 con prot.n.192625:

- considerato che l'area in questione, secondo le NTC 2018, è caratterizzata da un'accelerazione orizzontale massima attesa (a_g), con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni, compresa tra **0,050 e 0,075**;
 - visti gli elaborati trasmessi (relativi, da ultimo, alla "Formulazione 4" di ottobre 2022) ed in particolare:
 - o l'elaborato "Tav. RT - Relazione tecnica illustrativa" nel quale si riporta che:
 - l'area oggetto dell'intervento è ubicata nel Comune di Bari con accesso dalla via G. Capruzzi n. 13. Ha forma quadrangolare e confina a nord con la proprietà ferroviaria R.F.I., ad est con i prospetti interni degli edifici del primo '900 prospicienti via Mola, a sud con via Capruzzi ed ad ovest con un basso edificio di altra proprietà;
 - il lotto ha una superficie di circa 2.200 mq;
 - l'area di proprietà del Promotore risulta tipizzata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Bari in parte a "verde pubblico - verde di quartiere" art. 31 delle N.T.A. (per una superficie di circa mq. 1.300) e per la restante parte "viabilità di P.R.G." art. 28 delle N.T.A.;
 - il progetto prevede la realizzazione di un edificio (piano terra, n.3 piani fuori terra e n.3 piani entrotterra) con le seguenti destinazioni:
 - o attività ginnico-sportive e ricreative ed uffici ai piani fuori terra;
 - o autorimessa ai piani interrati.
- Tutta la parte del lotto non interessata dall'edificio è sistemata a verde pubblico attrezzato per 1.300 mq. con la realizzazione di una piazzetta integrata con la galleria di collegamento al sottopasso ferroviario già realizzato da RFI che in



Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture
Via Gentile, 52 70126 (BA) - Palazzina Polifunzionale -
servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E
INFRASTRUTTURE**

SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

progetto viene a prolungarsi. L'area a verde è accessibile da tutte le strade che delimitano l'isolato urbano e quindi da via Capruzzi, da via Tunisi e da via Mola;

- *nel progetto sono previste reti di adduzione e di scarico delle acque ed in particolare ...omissis... rete fognaria delle acque bianche per il convogliamento delle acque meteoriche delle coperture e dei piazzali esterni;*
 - o gli elaborati "Tav. RCG - Relazione per il parere di compatibilità geomorfologica (art.89 380/01)" e "Tav. RG - Relazione geofisica con indagini sismiche" a firma del Dott. Geol. Mario ROTOLO, iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi della Puglia al n. 273, nei quali si riporta che:
 - l'area di interesse è prettamente pianeggiante ed è idealmente racchiusa da due incisioni torrentizie - lama Picone, ad ovest, e lama Fitta, ad est;
 - da un punto di vista geolitologico le fondazioni dell'immobile in progetto saranno attestate sul substrato calcareo caratterizzante l'intera area (Calcarea di Bari). *Trattasi di calcari grigio chiaro e bianchi in strati di spessore decimetrico e metrico (tessitura prevalentemente fango-sostenuta e subordinatamente granuloso-sostenuta) con frequenti intercalazioni di calcari dolomitici e di dolomie grigie;*
 - dalle indagini sismiche in situ, svolte con la metodologia sismica a rifrazione, è stato possibile classificare, tabella 3.2.II del D.M. 17 gennaio 2018, il sedime di fondazione come riferibile alla **categoria A**;
 - vista la carta delle aree soggette a rischio idrogeologico del Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia (PAI) da cui si rileva che parte dell'area interessata dall'intervento in oggetto **ricade** tra quelle perimetrate a rischio idraulico (media pericolosità - MP e bassa pericolosità - BP);
 - viste le mappe del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dalle quali emerge che parte dell'area in questione **ricade** tra quelle a pericolosità idraulica;
 - vista la carta Idrogeomorfologica della Puglia dalla quale si rileva che le aree in questione **non sono interessate** da elementi del sistema idrogeomorfologico a scala locale;
 - visto il parere favorevole, con prescrizioni, reso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - sede Puglia in data 04/04/2024 con prot. 10506/2024 circa la compatibilità al PAI degli interventi proposti e trasmesso dal comune di Bari con la precitata nota prot.n.142404 del 19/04/2024;
 - visto che l'area in questione **non risulta sottoposta** a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267;
 - vista l'attestazione di versamento degli oneri istruttori previsti dalla D.G.R. 26 gennaio 2011 n.88;
- si esprime parere **FAVOREVOLE** ai sensi dell'**art.89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii**, esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato, **con le seguenti prescrizioni:**
- o che in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di ogni edificio previsto nell'ampliamento in questione vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio, al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;
 - o vengano previsti sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;

Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture

Via Gentile, 52 70126 (BA) - Palazzina Polifunzionale -
servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E
INFRASTRUTTURE**

SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

- o venga data piena attuazione al predetto parere reso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – sede Puglia (prot.n. 10506/2024 del 04/04/2024) con particolare riguardo alle "prescrizioni" nello stesso contenute;
- o qualunque modifica e/o variante all'intervento in questione venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.

Il presente parere si riferisce unicamente agli elaborati progettuali pervenuti a questa Sezione con le note su richiamata che, di fatto, ne costituiscono parte integrante.

Sono fatti salvi eventuali diritti di terzi nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e /o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

**Il Funzionario E.Q.
Geol. Francesco Zuffo**
(firmato digitalmente)



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

DETERMINA DIRIGENZIALE



COMUNE DI BARI

Registro Generale **DD 12198 / 2023**

Registro per Direzione **DD-17 00225 / 2023**

Data adozione **03/08/2023**

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

OGGETTO DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO -
CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 L. 241/90 - ACCORDO DI PROGRAMMA
PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO CON AUTORIMESSA ED ATTIVITA'
GINNICO - SPORTIVE E TERZIARIO - VIA CAPRUZZI - BARI

FIRMATARI

| Nome | Ruolo | Data firma digitale |
|------------------|-----------|---------------------|
| Colacicco Pompeo | Adottante | 03/08/2023 |

RESPONSABILI

| Nome | Ruolo | Data visto |
|-------------------|----------------------------------|------------|
| Sorrenti Costanza | Responsabile del Procedimento | 03/08/2023 |



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.0

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

con deliberazione di Giunta Comunale n. 566 del 05.08.2022 e ss.mm.ii , la "Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata", istituita con deliberazione di Giunta Comunale n. 984 del 08.11.2007, ha assunto la nuova denominazione "Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio", a far data dal 01.06.2023;

con Provvedimento Sindacale n.26 del 24.05.2023 è stato conferito all'ing. Pompeo Colacicco l'incarico di Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, a decorrere dal 1° giugno 2023 e per la durata di tre anni;

i Dirigenti responsabili dei centri di costo sono autorizzati ad adottare gli atti di gestione finanziaria relativi alle spese connesse alla realizzazione degli obiettivi loro assegnati, nonché a procedere all'esecuzione delle spese nel rispetto della normativa vigente;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 06.02.2023, dichiarata immediatamente eseguibile, sono stati approvati la nota di aggiornamento al D.U.P. 2023/2025 ed il Bilancio di Previsione 2023/2025 e relativi allegati;

con deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 03.03.2023, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il PEG 2023-2025 integrato con il PDO/Piano delle Performance;

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 29.07.2021 sono stati verificati gli equilibri generali di bilancio e di variazione di assestamento generale del Bilancio 2021/2023 e documenti allegati;

con deliberazione della Giunta Comunale n. 228 del 29.03.2023, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023-2025.

PREMESSO, altresì, che:

Con nota prot. n.223591 del 13/09/2017 la Società SUDAREA s.r.l. ha inoltrato richiesta di Accordo di Programma per la "Realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale, terziaria e galleria di accesso al Sottovia ad integrazione della infrastruttura ferroviaria ubicato alla via G. Capruzzi Bari in prossimità dell'incrocio con la via E. Mola, in catasto al Fg. n.31 p.lle n.435, 436", già sottoscritto e caducato di diritto, su aree tipizzate dal PRG - approvato con DPRG n.1475/1976 e successive varianti approvate - a "Verde di Quartiere", interferenti in parte con il c.d. 'corridoio urbanistico' di cui alle delibere CIPE n.104/2012 (GURI n.39 del 15/02/2013) e CIPE n.1/2015 (GURI n.184 del 10/08/2015) rispettivamente di approvazione del progetto preliminare e definitivo del "Nodo di Bari-Bari Sud (tratta Bari centrale - Bari Torre a Mare)".

L'Accordo di Programma era già:

- stato proposto su richiesta sindacale prot. n.309244/2010 al Presidente della Regione Puglia;
- stato approvato con DGR n.2494/2012, con prescrizioni, e con successiva DGR n.851/2013;
- stato sottoscritto in data 03.04.2014 fra Presidente della Giunta della Regione Puglia e Sindaco;
- stato ratificato dal Consiglio comunale con deliberazione n.23/2014, determinando la variante agli strumenti urbanistici generale ed attuativo vigenti, concretizzando gli effetti delle intese di cui all'art.81 del DPR n.616/77;



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.0

- divenuto efficace con Decreto del Presidente della Giunta regionale n.481/2014 (BURP n.91/2014).

In particolare, il DPGR n.481/2014 aveva dichiarato espressamente che il *“Decreto ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici [...] si intenderà caducato di diritto e conseguentemente posto nel nulla qualora i relativi lavori non inizino, a qualsiasi titolo e ragione, entro il termine improrogabile di 18 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. [...] riacquistando le aree interessate la originaria destinazione prevista nel vigente strumento urbanistico generale”*.

Con DGC n.917/2015 era stata approvata la Bozza di convenzione.

In data 29/12/2015 era stata depositata presso il Sportello Unico dell'Edilizia della Ripartizione Urbanistica la SCIA n.12/2016 - prot.n.333 per *“Approntamento area di cantiere, demolizioni e scavi”*.

In data 10/01/2016, essendo decorso il termine di 18 mesi dalla pubblicazione sul BURP del citato DPGR n.481/2014, in assenza di effettivo avvio delle opere previste nell'AdP, lo stesso è caducato di diritto.

Successivamente la Società proponente ha prodotto istanze di rinnovo (Formulazione 1, Formulazione 2, Formulazione 3) concluse con esito non favorevole nella sede delle relative conferenze di servizi, per la cui cronologia si rinvia alla relazione istruttoria sottoscritta in data 09/02/2023 (ALL. 01), che qui si riepilogano in sintesi.

Con nota prot. n.127013 del 06/05/2019, a seguito di richiesta di rinnovo dell'Accordo da parte della Società proponente, rilevata l'assenza di differenze sostanziali all'accordo ratificato e caducato ed ottenuto parere favorevole del Coordinamento Tecnico Interno, il Comune di Bari, Amministrazione precedente, ha convocato Conferenza di Servizi decisoria per la cd Formulazione 1, in ordine alla quale il Direttore *pro tempore* della Sezione regionale Urbanistica ha segnalato *“la necessità, prima dell'esame in sede di conferenza di servizi, ex art. 34 del TUEL, che la Giunta comunale si esprima sulla proposta con un atto di indirizzo”*; pertanto con determinazione dirigenziale n.2019/06486 - 2019/130/00120 del 29/05/2019, il Direttore della Ripartizione Urbanistica, nel prendere atto del Verbale di Conferenza di Servizi del 23/05/2019 ha adottato provvedimento di conclusione della Conferenza di Servizi ex art.14-quater della L.n.241/1990 e archiviato il procedimento.

Con nota prot. n.194840 del 09/07/2019, la Società proponente unitamente ai proprietari dei suoli, nel ribadire interesse alla realizzazione dell'intervento oggetto dell'Accordo ne ha richiesto nuovamente il rinnovo (Formulazione 2), per il quale la Giunta comunale con deliberazione n.668 del 24/09/2019 - trattandosi di iniziativa già condivisa - ha espresso il proprio indirizzo favorevole al perfezionamento ed alla convocazione di apposita Conferenza di Servizi, indetta con prot. n.52648 del 24/02/2020, a seguito di verifica della permanenza delle condizioni di percorribilità in linea tecnica. In sede di Conferenza, i pareri ed i contributi pervenuti hanno evidenziato criticità per il prosieguo, per cui la Società proponente ha manifestato la disponibilità a rivisitare il progetto adeguandolo alle osservazioni e prescrizioni pervenute, inviando con successiva nota prot. n.194021 del 03/09/2020 la riformulazione della proposta.

In particolare:

- il MIBAC - Soprintendenza Archeologia BB.AA.P. con nota rif. 30/03/2020 - 0002828P al prot. n.80722 del 31/03/2020, ha richiesto una sostanziale revisione della proposta;
- l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Sede Puglia con nota rif. n.9241/2020 del 16/05/2020, al prot. n.106356 del 18/05/2020, ha rilevato, tra l'altro, il contrasto tra quanto dichiarato dai progettisti dell'iniziativa e le proprie valutazioni su altre analisi condotte a partire da dati e ipotesi iniziali simili, chiedendo l'adeguamento dello studio idraulico eseguito e ribadendo la percorribilità



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

dell'iniziativa, in ragione delle interferenze con interventi di messa in sicurezza idraulica delle aree urbanizzate a valle della Lama Valenzano, esclusivamente in caso di finanziamento pubblico di questi ultimi;

- RFI con nota rif.2020/000270 al prot. n.121366 del 05/06/2020 ha reso parere con prescrizioni, richiedendo, tra l'altro, il coinvolgimento in Conferenza di Servizi delle Ferrovie del Sud Est che confermava quanto espresso da RFI (n.154380/2020);

- la Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha reso in CdS proprie valutazioni ed indicazioni con carattere prescrittivo in ordine alla proposta, e richiedendo opportune integrazioni.

Ravvisando pertanto *"un ostacolo procedimentale alla conclusione favorevole dell'attuale conferenza di servizi decisoria"* e preso atto della segnalazione degli uffici regionali sulla necessità di sottoporre la riformulazione presentata - sostanzialmente differente dalla precedente - al vaglio della Giunta, la CdS ha dichiarato concluse le proprie attività e con Determinazione n. 2020/10623 - 2020/130/00203 del 16/09/2020 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ha adottato provvedimento di conclusione della Conferenza di Servizi ex art.14-quater della L.n.241/1990 con l'archiviazione del procedimento.

Con note prot. n.243321 e n.243325 del 28/10/2020, successivamente integrate con note prot. n.21438 del 27/01/2021 e prot. n.45475 del 22/02/2021, la Società proponente ha presentato nuova istanza di rinnovo dell'Accordo di Programma (Formulazione 3) scaturita dagli adeguamenti resi necessari a seguito dei pareri pervenuti in sede della precedente Conferenza di Servizi (presa d'atto del superamento delle prescrizioni con nota n.193822/ 2022 da parte del MIBACT; parere favorevole con prescrizioni in fase esecutiva con nota n.198416/2022 da parte di RFI).

Verificata la permanenza delle condizioni di percorribilità in linea tecnica dell'iniziativa, la Giunta comunale con deliberazione n.625 del 20/10/2021 ha espresso il proprio indirizzo favorevole al perfezionamento ed alla convocazione di apposita Conferenza di Servizi, indetta con nota prot. n.77040 del 09/03/2022. In sede di Conferenza, con nota prot. n.207850 del 30.06.2022, la Sezione Urbanistica della Regione Puglia nel rendere il proprio parere di competenza ha precisato che *"non ricorrono i presupposti per procedere alla predisposizione dello schema di AdIP, in uno con lo schema di deliberazione di Giunta, da sottoporre all'approvazione degli organi regionali"* ravvisando, pertanto, un ostacolo procedimentale alla conclusione favorevole della conferenza di servizi decisoria.

Il Direttore della Ripartizione Urbanistica, pertanto, con Determinazione n. 2022/10600 - 2022/130/00167 del 26/07/2022 ha adottato provvedimento di conclusione della Conferenza di Servizi ex art.14-quater della L.n.241/1990 con l'archiviazione del procedimento (ALL.02).

Con note prot. n.363401 e n.363426 del 15/11/2022 la Società proponente, preso atto del parere della Sezione Urbanistica della Regione Puglia sulla precedente formulazione adeguata alle altre prescrizioni rese, ha presentato istanza di rinnovo dell'Accordo di Programma, in riscontro alle richieste della Sezione regionale Urbanistica medesima.

Tale proposta (Formulazione 4) rinviene dall'adeguamento alle prescrizioni prodotte dai vari enti ed Amministrazioni (MIBACT, RFI/FSE, Uffici regionali Paesaggio ed Urbanistica) nelle precedenti conferenze di servizio, ostative dell'utile prosieguo ed è costituita dai seguenti elaborati scritto grafici:

| Elaborato | Titolo |
|-----------|--|
| RT | Relazione Tecnica Illustrativa |
| RA1 | Relazione di attualizzazione della pianificazione comunale e sovraordinata vigente |
| ST1 | Specifiche Tecniche dispositivi di sicurezza della galleria |
| CME1 | Computo Metrico Estimativo - Opere private |



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

| | |
|---------|--|
| CME2 | Computo Metrico Estimativo - Opere pubbliche |
| ASE1 | Analisi Sostenibilità Economica e Tecnica |
| CP1 | Cronoprogramma dei lavori |
| RCP | Parere di compatibilità paesaggistica |
| SCI | Studio di compatibilità idraulica (PAI) |
| RCG | Relazione per il parere di compatibilità geomorfologica (art. 89 DPR 380/01) |
| RG | Relazione Geofisica con indagini Sismiche |
| IPI | L'intervento ed il pubblico interesse |
| VAS | Verifica di assoggettabilità semplificata |
| SVIA | Studio di valutazione di impatto acustico |
| Tav.A0 | Inquadramento urbanistico |
| Tav.A1 | Planimetria generale |
| Tav.A2 | Pianta 3° interrato |
| Tav.A3 | Pianta 2° interrato |
| Tav.A4 | Pianta 1° interrato |
| Tav.A5 | Pianta piano terra |
| Tav.A6 | Pianta piano primo |
| Tav.A7 | Pianta piano secondo |
| Tav.A8 | Pianta piano terzo |
| Tav.A9 | Pianta piano copertura |
| Tav.A10 | Prospetti |
| Tav.A11 | Sezioni |
| Tav.A12 | Sistemazione esterna (Opere Pubbliche) |
| Tav.A13 | Galleria Ciclo-Pedonale: Pianta e Sezioni |
| Tav.A14 | Render in contesto fotografico |
| Tav.A15 | Render di progetto |
| Tav.A16 | Galleria Ciclo-Pedonale: Dispositivi di sicurezza |
| Tav.A17 | Rilievo celerimetrico |
| Tav.A18 | Planimetria superfici e volumi. Verifica parametri di intervento |
| Tav.A19 | Pianta piano terra - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A20 | Pianta piano primo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A21 | Pianta piano secondo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A22 | Pianta piano terzo - verifica rapporti aeroilluminanti |
| Tav.A27 | Sistemazione a verde |

Sulla base dei documenti integrati, la Ripartizione Urbanistica ha condotto istruttoria, formalizzata come sopra detto in data 09/02/2023, verificando la permanenza delle



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.0

condizioni di percorribilità in linea tecnica dell'iniziativa.

Nella stessa si evidenzia quanto segue (cfr. pag. 6):

- *l'ottemperanza delle prescrizioni del MIBACT è stata comunicata dal competente Ufficio agli Uffici regionali e acquisita in sede di Conferenza di Servizi (Formulazione 3, 1^a riunione di CdS del 24.03.2022);*

- *in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica, le precedenti Formulazioni 2 e 3 sono state entrambe escluse da VAS rispettivamente con Determinazioni dirigenziali regionale del Settore Autorizzazioni Ambientali n. 254/2020 e n. 221/2022;*

- *in merito alle criticità segnalate dall'Autorità Distrettuale di Bacino dell'Appennino Meridionale – sede Puglia (ex ADB) già con prot. 149629 del 28.05.2019 (Formulazione 1) i proponenti hanno medio tempore ottemperato alle richieste relative agli elaborati e la Ripartizione IVOP in sede di conferenza di Servizi (Formulazione 3, 3^a riunione di CdS del 01.07.2022) ha confermato la presenza di finanziamento dell'opera pubblica di Mitigazione idraulica del torrente Valenzano (Delibera CIPE n. 3/2006) circostanziando lo stato dell'arte della stessa.*

In particolare in relazione al parere negativo rilasciato dall'Ufficio regionale urbanistica, l'istante nella proposta attuale:

- *ha incrementato le aree a standard D.M. 1444/68 al 100% in luogo della precedente previsione al 50%;*

- *ha eliminato le superfici destinate ad attrezzatura turistico – ricettiva al 3° piano fuori terra previste nella Formulazione 3.*

PREMESSO, infine, che:

La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, precedente per Comune di Bari, ha convocato, ai sensi dell'art.14 co.2 e segg. della L.n.241/1990, Conferenza di Servizi sulla Formulazione 4 (ALL.03).

La 1^a riunione di CdS del 14/04/2023 si è tenuta in videoconferenza, ed in tale sede, giusta Verbale n.1, la Conferenza ha preso atto:

- della comunicazione di AMGAS (prot. n. 111138 del 28/03/2023) che ha richiesto di inviare a RETEGAS SPA, il cui indirizzo pec risultava già presente nella nota di convocazione;

- della comunicazione del Servizio Autorità Idraulica regionale - Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture (prot. n.129900 del 13/04/2023) che ha chiesto, ai sensi del Capo VII del R.D. 523/1904 "Polizia delle acque pubbliche", di chiamare in CdS, in qualità di Autorità amministrativa competente alle valutazioni in ordine al sistema di gestione e delle tutele dei corsi d'acqua, il Consorzio di Bonifica territorialmente competente oppure la Città Metropolitana di Bari.

Con nota prot. n. 56605 del 21/04/2023 l'Ufficio ASL Bari - Dipartimento di prevenzione SPESAL Area Metropolitana ha comunicato di non dover rilasciare parere di competenza o atto di assenso in quanto non previsto dall'art. 5 co. 3 e dalle fattispecie comprese nell'Allegato A del D.Lgs.222/2016.

Con nota prot. n. 153110 del 4/05/2023 (ALL.04) è stato notificato alla Società proponente e alle Amministrazioni ed Enti convocati il Verbale della 1^a riunione, al quale è stata allegata la nota ASL *medio tempore* pervenuta.

Con nota prot. n.165339 del 16/05/2023 (rif. AOO-089-16/05/2023/7849), trasmessa al proponente con prot. n.174499 del 23/05/2023, la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali ha richiesto integrazioni in merito al procedimento VAS (ALL.05).

Con nota prot. n.228779 del 30/06/2023 il Soggetto proponente ha trasmesso alla Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali le integrazioni richieste per l'utile prosieguo, oltre che alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio (già Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata).



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

CONSIDERATO che:

Alla data del 13/07/2023, termine ultimo per la ricezione delle determinazioni da parte degli Enti convocati in Conferenza, sono pervenuti i seguenti pareri:

- con nota prot. n.241551 dell'11/07/2023 la **Sezione regionale Urbanistica** del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana ha espresso **parere favorevole** ai fini urbanistici (ALL.06), evidenziando che le superfici oggetto di cessione gratuita "risultano proporzionate al totale delle superfici destinate ad attività terziarie private, ai sensi del DM n. 1444/68 art. 5 comma 2" e, che "La riduzione per forza maggiore dei posti-auto con il vincolo di pertinenzialità per i residenti nel raggio di 500 m, quale elemento di notevole interesse pubblico nell'Accordo ratificato, nell'attuale formulazione risulta bilanciata dal superamento delle criticità in ordine alla sottrazione di aree tipizzate a verde di quartiere, criterio di calcolo delle aree a standard ex art. 5 comma 2 DM n. 1444/68, contrasto con la programmazione comunale in materia di commercio", ritenendo condivisibile il ricorso all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del DLgs n. 267/2000 "sotto il profilo urbanistico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico";

- con nota prot.n. 245758 del 13/07/2023, la **Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali** si è espressa "ai fini dell'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento ex art. 7 della L.241/1990, sviluppato con il modulo amministrativo della Conferenza di Servizi della L.n.241/1990" (ALL.07) afferente, in estrema sintesi, a considerazioni in ordine all'impatto dell'intervento sulla matrice acquifera e all'impatto acustico.

Per quanto attiene al primo punto della comunicazione, la Sezione regionale ha rilevato "che oggi sembra emergere, sulla scorta di quanto asseverato dai tecnici del Proponente nei documenti trasmessi, in particolare nella prefata relazione, la possibilità di un impatto sulla matrice acquifera in relazione alla quale non emergono dati certi sul livello di falda e della sua oscillazione, sulle reali interferenze opera-falda in termini sia di entità sia di misure volte all'eliminazione/neutralizzazione/mitigazione di un potenziale impatto ambientale da considerare in fase attuativa del piano" e pertanto "ritiene necessario che si proceda ad un'analisi sito-specifica di caratterizzazione idrogeologica per poter modellizzare il sistema dell'acquifero-opera. [...] Fatta salva in ogni caso ogni ulteriore analisi e valutazione della Conferenza di Servizi, dell'Autorità di Bacino e delle altre Autorità con profili di competenza in materia di assetto idrogeologico" evidenziando, inoltre, l'opportunità di "prevedere nella proposta di Accordo un capitolo dedicato alla "Descrizione degli impatti presumibili dell'intervento proposto" che faccia riferimento sia agli impatti che alle misure di mitigazione relativi alla matrice acqua". In merito al secondo punto della comunicazione "Per quanto concerne lo Studio di Valutazione di Impatto Acustico in Ambiente esterno si rimette all'ufficio dell'ASL Bari – Servizio di Igiene Sanità Pubblica per il parere di competenza";

- con nota prot.n.246250 del 13/07/2023 (ALL.08), la **Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio** ha reso **parere favorevole** di competenza, acquisita la nota della Sezione Urbanistica regionale sopra citata, ritenendo l'intervento "meritevole, fermo restando gli esiti della Conferenza di servizi, del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett. c) che verrà rilasciato dalla Giunta Regionale con propria Delibera".

Con nota prot. n.247549 del 14/07/2023 (ALL.9), la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ha convocato per il 21/07/2023 gli Enti ed Amministrazioni interessati al procedimento per la riunione in modalità sincrona, ex art. 14-ter, legge n.241/1990 finalizzata alla adozione della determinazione motivata di conclusione della conferenza, da tenersi in forma di videoconferenza, specificando che:

- "si chiede, con riferimento all'"analisi sito-specifica di caratterizzazione idrogeologica" richiamata dalla Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali, entro la data della riunione in modalità sincrona di Conferenza di Servizi, che l'Autorità di Bacino, la Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture competente al rilascio del parere ex art. 89 DPR n. 380/2001 e s.m.i. e le altre Autorità con profili di competenza in materia di assetto idrogeologico, producano proprio provvedimento espresso in ordine all'iniziativa";

- ai sensi del co. 7 dell'art. 14 ter della L. n. 241/90 e ss.mm.ii. "Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso ai sensi del comma 3 la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.0

oggetto della conferenza”.

Nella 2^a riunione di CdS tenutasi, giusta quanto comunicato in sede di indizione in modalità simultanea ex art. 14 ter L. 241/90 ed in videoconferenza, la Conferenza ha preso atto che (cfr. Verbale n.2 - ALL.10):

- successivamente alla convocazione della 2^a riunione, è pervenuta nota prot. n.255947 del 21/07/2023 con la quale la Sezione regionale Opere Pubbliche, in riferimento a pregressa corrispondenza (n. 9343 del 08.07.2021) afferente la precedente Formulazione 3 della proposta di Accordo di Programma, ha richieste delle integrazioni di ordine contenutistico e burocratico, parzialmente riscontrate dal proponente. L'Ufficio regionale, competente all'espressione ex art. 89 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ha dichiarato che non risulta il parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale sull'intervento e che *“Tale circostanza non consente alla scrivente Sezione di poter completare l'iter istruttorio finalizzato al rilascio del parere previsto dall'art. 89 del d.P.R.380/2001 sulla variante urbanistica necessaria all'approvazione del progetto in questione”* concludendo che *“l'eventuale mancata comunicazione della determinazione relativa alla decisione oggetto della Conferenza non potrà in alcun modo, per le ragioni di cui sopra, ritenersi assenso senza condizioni”*.

- Il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio *“in considerazione dell'assenza del parere art. 89 DPR n.380/2001 e di quanto reso dalla Sezione regionale OO.PP. in maniera non chiara ed esaustiva, nei termini previsti per norma (assenso o correttivi per il superamento del dissenso) conclude la presente riunione, stante la presa d'atto da parte della Conferenza dei pareri intervenuti sopra richiamati riservandosi l'adozione, ai sensi del co. 7 dell'art. 14 ter della L. 241/90, della determinazione motivata da notificare agli Enti coinvolti”*.

Il Verbale della 2^a riunione del 21/07/2023 è stato notificato ai soggetti convocati in Conferenza con nota prot. n.261278 del 26/07/2023 (ALL.10), unitamente alla su riportata comunicazione della Sezione regionale Opere Pubbliche, allo stesso allegata.

RILEVATO che:

su precedente formulazione (Formulazione 2), l'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Sede Puglia** (nota prot. n.106356 del 18/05/2020 con richiamo a precedente comunicazione n. 6567/2019), aveva richiesto l'adeguamento dello studio idraulico (integrazioni recepite dal proponente nella Formulazione 3), ribadendo la percorribilità dell'iniziativa, esclusivamente in presenza di interventi di messa in sicurezza idraulica delle aree urbanizzate a valle della Lama Valenzano con finanziamento pubblico (ALL.11);

nel Verbale n. 3 (Vedi ALL.02) su altra precedente formulazione (Formulazione 3) del 1/07/2022 la Ripartizione IVOP, in riscontro alla richiesta formulata dall'AdB, aveva segnalato *“con riferimento alle sole opere di mitigazione idraulica per il Canale Valenzano [...] che all'attualità, per i due progetti finanziati afferenti strettamente le opere di mitigazione e l'opera di scavalco, sono in fase di elaborazione le progettazioni definitive che verranno approvate contestualmente”*;

ai sensi del co. 3 dell'art. 14 bis del D.Lgs. 241/90 *“Entro il termine di cui al comma 2, lettera c), le amministrazioni coinvolte rendono le proprie determinazioni, relative alla decisione oggetto della conferenza. Tali determinazioni, congruamente motivate, sono formulate in termini di assenso o dissenso e indicano, ove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso. Le prescrizioni o condizioni eventualmente indicate ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso sono espresse in modo chiaro e analitico e specificano se sono relative a un vincolo derivante da una disposizione normativa o da un atto amministrativo generale ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico”*;

d'altro canto, la Sezione regionale Opere Pubbliche con il parere pervenuto (n.255947 del 21/07/2023) ai sensi del comma 3 dell'art. 14 bis prima dello svolgimento della seduta di conferenza di servizi in modalità sincrona, pur rappresentando l'impossibilità



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.0

di procedere con l'emissione del provvedimento di competenza, non ha formulato in modo chiaro una determinazione in termini di assenso o dissenso, limitandosi a dichiarare esclusa l'eventualità che alla mancata partecipazione alla Conferenza di servizi in modalità sincrona potesse essere attribuito il significato di assenso senza condizioni;

l'AdB, inoltre, non ha espresso proprio parere a mezzo comunicazione né ha partecipato alla conferenza sincrona tramite delegato; conseguentemente a norma del comma 7 dell'art. 14 ter della L.241/90, l'assenso del predetto Ente sull'iniziativa oggetto del presente provvedimento deve ritenersi acquisito senza condizioni.

PRESO ATTO che:

ai sensi del co. 4 dell'art. 14 bis della richiamata legge *"la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito"*;

ai sensi del co. 7 dell'art. 14 ter del D.Lgs.241/90 *"l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza, con gli effetti di cui all'articolo 14-quater, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti. [...]"*;

la chiara disposizione del co. 7 dell'art. 14 ter impone all'Amministrazione procedente di adottare la determinazione conclusiva sulla base delle posizioni prevalenti rinviando alle autonome valutazioni dell'Ente regionale, chiamato secondo le disposizioni dell'art. 34 D. Lgs.267/00 ad autorizzare il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'accordo di programma;

- nella sede della conseguente istruttoria regionale, l'Ufficio competente, nelle sue diverse articolazioni, potrà determinarsi in via definitiva sciogliendo le riserve da esso stesso poste in sede di CdS (che in quanto inerenti profili che involgono la incolumità pubblica e privata non possono essere disattesi in ragione della mancata compilazione della forma prevista dalla Legge 241/90) e consentire o meno la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, peraltro rinnovando, seppur con modifiche indotte dalle richieste regionali, un Accordo già sottoscritto nel 03.04.2014 (cfr. DPGR n. 481 del 2014);

- per la definitiva autorizzazione dell'intervento edilizio, ove la Regione si determini con il perfezionamento dell'Accordo di Programma, prima del rilascio degli atti abilitativi, a norma del DPR n. 380/2001 e s.m.i., occorrerà acquisire i pareri di merito attinenti sicurezza ferroviaria, antincendio, sanitaria e per la pubblica e privata incolumità secondo le disposizioni di cui alla Parte II del citato DPR n. 380/2001.

VISTI gli elaborati scrittografici costituenti la proposta di accordo come risultanti nella riunione conclusiva di CdS:

| Elaborato | Titolo | Data |
|------------------|--|---------------|
| RT | Relazione Tecnica Illustrativa | Novembre 2022 |
| RA1 | Relazione di attualizzazione della pianificazione comunale e sovraordinata vigente | Novembre 2022 |
| ST1 | Specifiche Tecniche dispositivi di sicurezza della galleria | Novembre 2022 |



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

| | | |
|-------------|--|---------------|
| CME1 | Computo Metrico Estimativo - Opere private | Novembre 2022 |
| CME2 | Computo Metrico Estimativo - Opere pubbliche | Novembre 2022 |
| ASE1 | Analisi Sostenibilità Economica e Tecnica | Novembre 2022 |
| CP1 | Cronoprogramma dei lavori | Novembre 2022 |
| RCP | Parere di compatibilità paesaggistica | Novembre 2022 |
| SCI | Studio di compatibilità idraulica (PAI) | Novembre 2022 |
| RCG | Relazione per il parere di compatibilità geomorfologica (art. 89 DPR 380/01) | Novembre 2022 |
| RG | Relazione Geofisica con indagini Sismiche | Novembre 2022 |
| IPI | L'intervento ed il pubblico interesse | Novembre 2022 |
| VAS | Verifica di assoggettabilità semplificata | Novembre 2022 |
| SVIA | Studio di valutazione di impatto acustico | Novembre 2022 |
| Tav.A 0 | Inquadramento urbanistico | Novembre 2022 |
| Tav.A 1 | Planimetria generale | Novembre 2022 |
| Tav.A 2 | Pianta 3° interrato | Novembre 2022 |
| Tav.A 3 | Pianta 2° interrato | Novembre 2022 |
| Tav.A 4 | Pianta 1° interrato | Novembre 2022 |
| Tav.A 5 | Pianta piano terra | Novembre 2022 |
| Tav.A 6 | Pianta piano primo | Novembre 2022 |
| Tav.A 7 | Pianta piano secondo | Novembre 2022 |
| Tav.A 8 | Pianta piano terzo | Novembre 2022 |
| Tav.A 9 | Pianta piano copertura | Novembre 2022 |
| Tav.A 10 | Prospetti | Novembre 2022 |
| Tav.A 11 | Sezioni | Novembre 2022 |



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

| | | |
|-------------|---|------------------|
| Tav.A 12 | Sistemazione esterna (Opere Pubbliche) | Novembre 2022 |
| Tav.A 13 | Galleria Ciclo-Pedonale: Pianta e Sezioni | Novembre 2022 |
| Tav.A 14 | Render in contesto fotografico | Novembre 2022 |
| Tav.A 15 | Render di progetto | Novembre 2022 |
| Tav.A 16 | Galleria Ciclo-Pedonale: Dispositivi di sicurezza | Novembre 2022 |
| Tav.A 17 | Rilievo celerimetrico | Novembre 2022 |
| Tav.A 18 | Planimetria superfici e volumi. Verifica parametri di intervento | Novembre 2022 |
| Tav.A 19 | Pianta piano terra - verifica rapporti aeroilluminanti | Novembre 2022 |
| Tav.A 20 | Pianta piano primo - verifica rapporti aeroilluminanti | Novembre 2022 |
| Tav.A 21 | Pianta piano secondo - verifica rapporti aeroilluminanti | Novembre 2022 |
| Tav.A 22 | Pianta piano terzo - verifica rapporti aeroilluminanti | Novembre 2022 |
| Tav.A 27 | Sistemazione a verde | Novembre 2022 |
| | Aggiornamento Rapporto preliminare di Verifica di assoggettabilità | Giugno 2023 |
| | Relazione sul livello della falda idrica e accertamento interferenze con l'ambiente idrogeologico | Giugno 2023 |
| | Valutazione di impatto acustico in ambiente esterno | Giugno 2023 |

VISTI i Verbali delle riunioni di Conferenza del 14/04/2023 e del 21/07/2023 e le comunicazioni e i pareri resi dagli Enti ed Amministrazioni convocati in CdS.

RITENUTO necessario che il Comune di Bari - Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, in qualità di procedente, **adotti la determinazione motivata di conclusione della Conferenza di servizi** sulla base delle motivazioni e risultanze sopra considerate, a norma dell'art. 14-ter e 14-quater della L.n.241/1990 e s.m.i.;

VERIFICATA, con riferimento all'oggetto del presente atto, l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse ai sensi di quanto previsto dall'art.6 bis della L.241/1990, come aggiunto dall'art.190/2012.

CONSIDERATO che l'Amministrazione procedente non ravvisa elementi istruttori tali da procedere con l'adozione di una determinazione motivata conclusiva negativa in ordine alla proposta in oggetto.

VISTI:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- l'art.34 del citato TUEL;
- gli artt.14 (Conferenza di Servizi), 14-bis (Conferenza Semplificata), 14-ter



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

(Conferenza simultanea) della L.n. 241/1990 e s.m.i.;
- l'art.14- quater (Decisione della conferenza di servizi) della L.n.241/1990 e s.m.i.;

VISTA la competenza dirigenziale trattandosi di atto di gestione;

VISTI gli artt.58 e 60 dello Statuto del Comune di Bari;

VISTO l'art.25 del vigente Regolamento sull'organizzazione degli uffici e dei servizi del Comune di Bari;

DATO ATTO che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile;

DETERMINA

1. **DICHIARARE** che le premesse, nonché tutto quanto espresso in narrativa, si intendono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento e costituiscono motivazione del presente atto ex art.3 L.n.241/1990 e s.m.i..
2. **PRENDERE ATTO** dei Verbali di Conferenza di Servizi del 14/04/2023 e del 21/07/2023.
3. **DARE ATTO** dei pareri intervenuti nel procedimento quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
4. **PRENDERE ATTO che**
 - ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 - bis della L241/90 "3. [...]), le amministrazioni coinvolte rendono le proprie determinazioni, relative alla decisione oggetto della conferenza. Tali determinazioni, congruamente motivate, sono formulate in termini di assenso o dissenso e indicano, ove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso. [...] la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito.";
 - ai sensi del co. 4 dell'art. 14 bis della medesima legge "la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni. Restano ferme le responsabilità dell'amministrazione, nonché quelle dei singoli dipendenti nei confronti dell'amministrazione, per l'assenso reso, allorché implicito";
 - ai sensi del co. 7 dell'art. 14 ter del D.Lgs.241/90 "l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza, con gli effetti di cui all'articolo 14-quater, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti. [...]".
5. **RITENERE** acquisito l'assenso senza condizioni per quegli Enti/Amministrazioni che, ancorché invitati a partecipare alla Conferenza di Servizi, non hanno inteso partecipare o fornire il proprio parere nei termini di legge.
6. **ADOTTARE LA DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA** della Conferenza di Servizi ex art.14-quater della L.n.241/1990 nei termini ivi indicati, propedeutica all'approvazione dell'Accordo di Programma con atto formale del Presidente della Giunta regionale ai sensi del co. 4 dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 alla seguente condizione:
 - nella sede della conseguente istruttoria regionale, l'Ufficio competente, nelle sue diverse articolazioni, potrà determinarsi in via definitiva sciogliendo le riserve da esso stesso poste in sede di CdS (che in quanto inerenti profili che involgono la incolumità pubblica e privata non possono essere disattesi in ragione della mancata compilazione della forma prevista dalla Legge 241/90) e consentire o meno la sottoscrizione dell'Accordo di Programma;
 - per la definitiva autorizzazione dell'intervento edilizio, ove la Regione si



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

determini con il perfezionamento dell'Accordo di Programma, prima del rilascio degli atti abilitativi, a norma del DPR n. 380/2001 e s.m.i., occorrerà acquisire i pareri di merito attinenti sicurezza ferroviaria, antincendio, sanitaria e per la pubblica e privata incolumità secondo le disposizioni di cui alla Parte II del citato DPR n. 380/2001.

7. **DARE ATTO**, altresì che, per quanto attiene gli aspetti di Valutazione Ambientale Strategica n. 2 precedenti formulazioni sono state entrambe escluse da VAS rispettivamente con determinazioni dirigenziali del Settore regionale Autorizzazioni Ambientali n.245/2020 e n. 221/2022 e, con nota prot.n. 245758 del 13/07/2023 la Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali ha espresso proprio contributo.
8. **NOTIFICARE** copia della presente Determinazione in forma telematica alle Amministrazioni, agli Enti ed ai soggetti per legge intervenuti nel procedimento, ed al soggetto proponente nei confronti del quale il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti.
9. **DARE ATTO infine che:**
 - o la presente determinazione è immediatamente eseguibile con la sottoscrizione della stessa;
 - o alla presente determinazione sarà data adeguata pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari per 10 giorni consecutivi ai fini della conoscibilità dello stesso e dell'assolvimento dell'obbligo di pubblicità legale;
 - o gli atti inerenti il procedimento sono depositati presso la Ripartizione Governo e Sviluppo del Territorio alla Via F.S. Abbrescia n. 82-84 (IV piano), e accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità ed i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.
10. **INFORMARE che**, ai sensi del co. 1 dell'art. 14 quinquies della L.241/1990, avverso la determinazione motivata di conclusione della Conferenza di Servizi, entro 10 giorni dalla sua comunicazione, le Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali o alla tutela della salute e della pubblica incolumità dei cittadini possono proporre opposizione al presidente del Consiglio dei Ministri a condizione che abbiano espresso in modo inequivoco il proprio motivato dissenso prima della conclusione dei lavori della Conferenza.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Il Direttore
Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del
Territorio
Ing. Pompeo Colacicco

IL DIRIGENTE
Firmato digitalmente
Pompeo Colacicco



C_a662 - Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.02925510.U

Conferenza di Servizi ex art. 14 co. 2 della L. n. 241/1990

Verbale del 14/04/2023

Accordo di Programma per la "Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico - sportive e terziario - Via Capruzzi -Bari" ai sensi dell'art. 34 del TUEL

Soggetto proponente: Società SUDAREA s.r.l.

Il giorno 14 aprile 2023, alle ore 9:30, giusta convocazione a mezzo pec prot. n.109755 del 28/03/2023, in videoconferenza tramite apposita piattaforma attivata dal Comune di Bari, procedente, al link:

<https://meet.iit.si/AdPViaCapruzzi14.04.2023>

sono presenti:

- per il Comune di Bari
 - ing. Pompeo Colacicco, Direttore Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata
 - arch. Costanza Sorrenti, funzionario Settore Pianificazione del Territorio PRG – POS Varianti al PG
 - arch. Stefania Colella, funzionario Settore Pianificazione del Territorio PRG, verbalizzante
- per la Regione Puglia
 - ing. Luigia Brizzi, Dirigente Sezione Urbanistica
 - arch. Pierluca Lestingi, funzionario Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità urbana
- per il soggetto proponente:
 - ing. ██████████ proponente.

Preliminarmente l'ing. Colacicco introduce la presente riunione di CDS posta in essere per il riesame della proposta di Accordo di Programma presentato dalla Società SUDAREA s.r.l., come da ultima formulazione circostanziata nella istruttoria d'Ufficio, con note prot. nn. 363401 e 363426 del 15.11.2022.

Ricorda che la presente formulazione si collega ad un precedente Accordo ratificato e caducato di diritto, per mancata attuazione da parte del soggetto proponente nei termini dell'accordo medesimo e che la stessa rinviene dall'adempimento alle prescrizioni richieste da altri Enti nelle precedenti Conferenze di Servizi tra le quali principalmente:

- nota prot. n.80722 del 31.03.2020 del MIBACT di richiesta sostanziale di revisione della proposta;
- parere reso in conferenza dall'Ufficio di PAESAGGIO regionale di richiesta di revisione progettuale anche rispetto al contesto di riferimento;
- nota prot. n.121366 del 05.06.2020 di RFI di richiesta arretramento rispetto ai binari;
- nota prot. n.207850 del 30.06.2022 dell'URBANISTICA regionale di richiesta di revisione della modalità di calcolo degli standard.

L'ing. Colacicco precisa che risultano pervenuti nella presente riunione le seguenti comunicazioni, che si allegano al presente verbale:

- nota prot. n. 111138 del 28.03.2023 con la quale AMGAS ha richiesto di inviare a RETEGAS SPA, il cui indirizzo pec risulta già presente nella nota di convocazione;
- nota prot. n.129900 del 13.04.2023 con la quale il Servizio Autorità Idraulica regionale della Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture – ufficio deputato tra l'altro al rilascio del parere ex art. 89 DPR n. 380/2001 - ha chiesto, ai sensi del Capo VII del R.D. 523/1904 "Polizia delle acque pubbliche", di chiamare in CdS, in qualità di Autorità amministrativa competente alle valutazioni in ordine al sistema di gestione e delle tutele dei corsi d'acqua, il Consorzio di Bonifica territorialmente competente oppure la Città Metropolitana di Bari

In riferimento al parere su riportato, l'ing. Colacicco precisa che la Città Metropolitana è stata già notiziata con la nota di convocazione di Conferenza di Servizi e che si provvederà, tramite invio del presente verbale, ad informare il Consorzio di Bonifica territorialmente competente per l'eventuale parere di competenza.

Infine l'ing. Colacicco precisa che nel caso in cui, nei termini stabiliti per legge, non pervenissero dei pareri, lo svolgimento di un'ultima riunione di Conferenza, in modalità sincrona, concluderebbe le attività istruttorie dando atto che il parere degli Enti non intervenuti (o che non hanno trasmesso parere) deve intendersi, come per norma, in sede di determinazione conclusiva di conferenza di servizi, favorevole.

L'ing. ██████████ interviene precisando che l'attuale formulazione progettuale ha ottemperato a tutte le prescrizioni pervenute nelle precedenti Conferenze di Servizio e che in particolare questo ha comportato:

- una forte riduzione della volumetria in ottemperanza al parere reso dal Mibact, passando nel progetto riformulato da 5 piani fuori terra a 2 piani fuori terra;
- il calcolo al 100% degli standard diversamente dalla precedente formulazione in ottemperanza al parere reso dall'Ufficio Urbanistica regionale;
- la variazione di destinazione d'uso urbanistica da commerciale e terziaria a servizi per la residenza;



C_0662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0292510.U

- il recupero dell'area a verde nella medesima superficie prevista dal PRG con l'attrezzamento di uno spazio pubblico, che di fatto è uno 'standard costruito'.

L'ing. [REDACTED] considerata la circostanza che il progetto ha già recepito tutte le osservazioni e prescrizioni formulate dagli Enti interessati nei quattro precedenti procedimenti di AdP ad oggi avviati, chiede di poter ricevere, in tempi brevi, i nuovi pareri al fine di ridurre al minimo i tempi della CdS.

Evidenzia l'importanza di questa iniziativa, oggetto dell'AdP, per la società che rappresenta che ha sottoscritto un accordo con una società di livello internazionale per realizzare entro due anni e quindi entro il 2025 l'attività di servizio alla residenza prevista per l'edificio a realizzarsi.

Pertanto, ribadisce la necessità di comprimere al minimo possibile i tempi di istruttoria e procedurali dell'AdP sensibilizzando e rivolgendo vivo invito in merito a tutti gli Enti coinvolti nella CdS.

L'arch. Lestingi prende atto che, rispetto alla precedente formulazione, nelle elaborazioni oggetto della presente Conferenza di Servizi sono state riportate le revisioni richieste dalla Sezione Urbanistica regionale (standard calcolati al 100% e rinuncia alla destinazione commerciale) e chiede il motivo per cui la nuova formulazione non ha avuto il preliminare assenso della Giunta comunale.

L'ing. Colacicco precisa che, come noto, l'attivazione della conferenza di servizi per l'iniziativa che qui si valuta ha già avuto impulso da parte della Giunta comunale, su espressa richiesta degli uffici regionali, con due deliberazioni (DGC n.668/2020 e n.625/21) che già permettono di procedere con la attuale fase istruttoria (valutazione di un progetto reso in adeguamento a precedenti pareri e prescrizioni) su formale indizione della Conferenza e previa delega sindacale. Questo ovviamente, salvo diverso avviso dell'Ufficio urbanistico della Regione, da formalizzare, ove ritenuto necessario, con ogni possibile sollecitudine. Peraltro, a norma dell'art. 34 D. Lgs. 267/00, la conferma della volontà dell'Amministrazione al perfezionamento dell'Accordo verrà resa, secondo quanto previsto dalla legge, a conclusione della Conferenza medesima, al momento della ratifica da parte del Consiglio comunale dell'Accordo di programma sottoscritto tra Sindaco e Presidente della Giunta regionale da effettuarsi in tempi specificati, a pena di decadenza.

La riunione in video conferenza termina alle ore 10:00.

Letto, approvato e sottoscritto.

Fto. ing. Pompeo Colacicco
Fto. arch. Costanza Sorrenti
Fto. ing. Luigia Brizzi
Fto. arch. Pierluca Lestingi
Fto. ing. [REDACTED]
Fto. arch. Colella Stefania (verbalizzante)



c_a662. Comune di Bari - Prot. 04/08/2023. 0272533.0

Conferenza di Servizi ex art. 14 co. 2 della L. n. 241/1990

Verbale n.2 del 21/07/2023

Accordo di Programma per la "Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico – sportive e terziario - Via Capruzi -Bari" ai sensi dell'art. 34 del TUEL

Soggetto proponente: Società SUDAREA s.r.l.

Il giorno 21 luglio 2023, alle ore 9:30, giusta convocazione a mezzo pec n.247549 del 14/07/2023 per la riunione in forma simultanea e in modalità sincrona, ex art. 14-ter, legge n.241/1990 finalizzata alla adozione della determinazione motivata di conclusione della conferenza, in videoconferenza tramite piattaforma attivata dal Comune di Bari, precedente (al link <https://meet.jit.si/ConferenzaAdPviaCapruzi21.07.2023>) sono presenti:

per il Comune di Bari:

- ing. Pompeo Colacicco, direttore Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
- arch. Costanza Sorrenti, architetto (poEQ Varianti al PG e Procedure Speciali), Sett. Ufficio di Piano e Urban Center
- arch. Stefania Colella, funzionario specialista tecnico, Settore Ufficio di Piano e Urban Center, verbalizzante per la Regione Puglia- Sezione Urbanistica – Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana :

- ing. Claudia Piscitelli, funzionario tecnico

per il soggetto proponente:

- ing. [REDACTED]

L'ing. Colacicco introduce la riunione di conferenza di servizi convocata ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90, sincrona e simultanea volta alla valutazione contestuale e in via definitiva degli interessi pubblici sottesi all'iniziativa, quale momento di aggiornamento conclusivo dei lavori e chiede all'arch. Sorrenti di riepilogare i pareri pervenuti.

L'arch. Sorrenti, nel riepilogare il procedimento posto in essere, segnala che nei termini riportati nella nota prot. n. 109755/2023 (13.07.2023) di indizione della Conferenza di Servizi, sono pervenute le seguenti comunicazioni, richiamate in forma tabellare:

| n. | AMMINISTRAZIONE/ENTE | DATA/PROT. | CONTENUTI | RIF. |
|----|---|-------------------------|---|--|
| 1 | AMGAS | n. 111138 28.03.2023 | Richiesta invio documentazione a RETEGAS SPA | Verbale n. 1 |
| 2 | Regione Puglia Servizio Autorità Idraulica (Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture) | n. 129900 13.04.2023 | Richiesta, ai sensi del Capo VII del R.D. 523/1904 "Polizia delle acque pubbliche", di chiamare in CdS, il Consorzio di Bonifica, in qualità di Autorità competente alle valutazioni in ordine al sistema di gestione e delle tutele dei corsi d'acqua, e/o la Città Metropolitana di Bari in ragione della presenza (circa 2 Km ad ovest) del Torrente Valenzano, "Acqua Pubblica" di cui al R.D. 1775/1933. | Verbale n. 1 |
| 3 | ASL | n. 56605 21.04.2023 | Comunicazione relativa al fatto che il parere di competenza non è previsto dall'art. 5 co. 3 e dalle fattispecie comprese nell'Allegato A del D. Lgs. 222/2016. | Allegato alla nota n.153110/04.05.2023 di trasmissione del verbale n. 1 |
| 4 | Città Metropolitana di Bari | 163822 15.05.2023 | Attestazione di ricezione del verbale n. 1 (prot. n.153110 del 4.05.2023) | --- |
| 5 | Sezione regionale Autorizzazioni ambientali | n. 165339 16.05.2023 | Richiesta integrazioni sul procedimento VAS e segnalazione di interferenze con l'ambiente idrogeologico connesse alla realizzazione del 3° interrato. | Notifica al proponente (n. 174499, 23.05.2023) e successivo riscontro (n.228779, 30.06.2023 |
| 6 | Sezione regionale Urbanistica | n. 241551 11.07.2023 | Parere favorevole | Qui Allegato 1 |



c_a662.Comune di Bari - Prot. 04/08/2023.0272533.U

| | | | | |
|---|---|--------------------------|---|----------------|
| 7 | Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali | n. 245758 del 13.07.2023 | Parere favorevole con prescrizioni | Qui Allegato 2 |
| 8 | Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio | n. 246250 del 13.07.2023 | Parere favorevole | Qui Allegato 3 |

Circa i sopra richiamati pareri degli Uffici regionali, la Conferenza di servizi prende atto di quanto di seguito.

La Sezione regionale Urbanistica nel ritenere condivisibile per l'iniziativa il ricorso all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 "sotto il profilo urbanistico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico", ha evidenziato espressamente che:

- le superfici oggetto di cessione gratuita "risultano proporzionate al totale delle superfici destinate ad attività terziarie private, ai sensi del DM n. 1444/68 art. 5 comma 2";
- "La riduzione per forza maggiore dei posti-auto con il vincolo di pertinenzialità per i residenti nel raggio di 500 m, quale elemento di notevole interesse pubblico nell'Accordo ratificato, nell'attuale formulazione risulta bilanciata dal superamento delle criticità in ordine alla sottrazione di aree tipizzate a verde di quartiere, criterio di calcolo delle aree a standard ex art. 5 comma 2 DM n. 1444/68, contrasto con la programmazione comunale in materia di commercio".

La Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali ha reso contributo "ai fini dell'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento ex art. 7 della L241/1990, sviluppato con il modulo amministrativo della Conferenza di Servizi della L.n.241/1990", con prescrizione relativa all'impatto dell'intervento sulla matrice acquifera e all'impatto acustico, ritenendo "necessario che si proceda ad un'analisi sito-specifica di caratterizzazione idrogeologica per poter modellizzare il sistema dell'acquifero-opera. [...] Fatta salva in ogni caso ogni ulteriore analisi e valutazione della Conferenza di Servizi, dell'Autorità di Bacino e delle altre Autorità con profili di competenza in materia di assetto idrogeologico" evidenziando, inoltre, l'opportunità di "prevedere nella proposta di Accordo un capitolo dedicato alla "Descrizione degli impatti presumibili dell'intervento proposto" che faccia riferimento sia agli impatti che alle misure di mitigazione relativi alla matrice acqua", e ritenendo infine che "Per quanto concerne lo Studio di Valutazione di Impatto Acustico in Ambiente esterno si rimette all'ufficio dell'ASL Bari – Servizio di Igiene Sanità Pubblica per il parere di competenza".

La Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, nell'acquisire il parere favorevole della Sezione Urbanistica ha ritenuto che l'intervento "meritevole, ferma restando gli esiti della Conferenza di servizi, del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett. c) che verrà rilasciato dalla Giunta Regionale con propria Delibera".

L'arch. Sorrenti precisa infine che è pervenuta in data odierna comunicazione della Sezione regionale Opere Pubbliche (prot. n. 25594/2023) che in riferimento a pregressa corrispondenza (n. 9343 del 08.07.2021) afferente la precedente FORMULAZIONE 3 della proposta di Accordo di Programma, reca richieste delle integrazioni di ordine contenutistico e burocratico, che all'attualità risultano parzialmente riscontrate dal proponente. L'Ufficio regionale, competente all'espressione ex art. 89 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., dichiara che ad oggi non risulta il parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale sull'intervento e che "Tale circostanza non consente alla scrivente Sezione di poter completare l'iter istruttorio finalizzato al rilascio del parere previsto dall'art. 89 del d.P.R.380/2001 sulla variante urbanistica necessaria all'approvazione del progetto in questione" concludendo che "l'eventuale mancata comunicazione della determinazione relativa alla decisione oggetto della Conferenza non potrà in alcun modo, per le ragioni di cui sopra, ritenersi assenso senza condizioni" (Allegato 4).

Sul punto l'ing. Colacicco precisa che per la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, ai sensi del co. 7 dell'art. 14 ter della L.241/90, l'assenso dell'AdB sull'iniziativa oggetto della presente riunione, si considera acquisito senza condizioni, non avendo l'Ente espresso proprio parere né partecipato tramite delegato. Nel rammentare che, ai sensi del co. 3 dell'art. 14 ter, "Ciascun ente o amministrazione convocato alla riunione è rappresentato da un unico soggetto abilitato ad esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'amministrazione stessa su tutte le decisioni di competenza della conferenza, anche indicando le modifiche progettuali eventualmente necessarie ai fini dell'assenso", chiede all'ing. Piscitelli se è stata delegata per queste finalità alla partecipazione in CdS.

L'ing. Piscitelli, nel precisare che il proprio ufficio di riferimento è la Sezione Urbanistica, che ha già reso parere favorevole in ordine all'iniziativa, dichiara, in risposta a quanto richiesto dall'ing. Colacicco, di non avere alcuna delega da parte dell'Amministrazione Regionale, se non per quanto attiene strettamente alla materia di cui si occupa la sua Sezione di riferimento. Ad ogni buon conto, ritiene utile ai fini della discussione richiamare il contenuto del comma 3



C_a662. Comune di Bari - Prot. 04/08/2023. 0272533. U

dell'art. 89 del DPR n.380/2001 che recita "In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al comma 2 il parere deve intendersi reso in senso negativo".

L'ing. [redacted] dichiara che provvederà con immediatezza al pagamento degli oneri istruttori richiesti per quanto sia un "unicum" nell'ambito del procedimento in corso e non sia stato mai inviato dal suddetto Ente il bollettino allo scopo necessario. Invierà l'attestazione di avvenuto pagamento una volta comprese le relative modalità.

Evidenza di aver ottemperato per quanto di propria competenza a tutte le richieste della Regione Puglia – Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture - ricevute nell'ambito delle cinque CdS ad oggi tenutesi a partire dal 2010. L'ottenimento del parere dell'Autorità di Bacino, richiesto dal suddetto Ente Regionale, non è un adempimento a carico del proponente, come già emerso nel corso delle CdS ad oggi tenutesi. In ogni caso ritiene sia acquisito senza condizione ai sensi del c7 dell'art. 14 ter della Legge 241/90 non avendo mai l'Autorità di Bacino espresso proprio parere, né partecipato tramite proprio delegato alle citate CdS.

In merito, quindi, concorda con quanto precedentemente dichiarato dall'ing. Colacicco del Comune di Bari.

L'ing. Colacicco precisa che la L. 241/90 regolante il procedimento dell'Accordo di Programma costituisce norma di rango primario e di portata generale e le cui disposizioni in materia di Conferenza di Servizi trovano applicazione anche nel caso di specie. Richiama in merito il disposto di cui al comma 3 dell'art. 14 bis che testualmente dispone: *«Entro il termine di cui al comma 2, lettera c), le amministrazioni coinvolte rendono le proprie determinazioni, relative alla decisione oggetto della conferenza. Tali determinazioni, congruamente motivate, sono formulate in termini di assenso o dissenso e indicano, ove possibile, le modifiche eventualmente necessarie ai fini dell'assenso. Le prescrizioni o condizioni eventualmente indicate ai fini dell'assenso o del superamento del dissenso sono espresse in modo chiaro e analitico e specificano se sono relative a un vincolo derivante da una disposizione normativa o da un atto amministrativo generale ovvero discrezionalmente apposte per la migliore tutela dell'interesse pubblico.»* nonché quello di cui al co. 7 dell'art. 14 ter della L. 241/90 che testualmente statuisce: *«All'esito dell'ultima riunione, e comunque non oltre il termine di cui al comma 2, l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza, con gli effetti di cui all'articolo 14-quater, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti. Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso ai sensi del comma 3 la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza.»*

Pertanto in considerazione dell'assenza del parere art. 89 DPR n.380/2001 e di quanto reso dalla Sezione regionale OO.PP. in maniera non chiara ed esaustiva, nei termini previsti per norma (assenso o correttivi per il superamento del dissenso) conclude la presente riunione, stante la presa d'atto da parte della Conferenza dei pareri intervenuti sopra richiamati riservandosi l'adozione, ai sensi del co. 7 dell'art. 14 ter della L. 241/90, della determinazione motivata da notificare agli Enti coinvolti.

La riunione in video conferenza termina alle ore 10:15.

Letto, approvato e sottoscritto.

F.to ing. Pompeo Colacicco

F.to arch. Costanza Sorrenti

F.to ing. Claudia Piscitelli

F.to ing. [redacted]

F.to arch. Stefania Colella (verbalizzante)



c_a662.comune di Bari - Prot. 20/11/2023.0391224.U



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Questo documento viene trasmesso
esclusivamente a mezzo e-mail
(art. 47 Codice Amministrazione Digitale
D.Lgs. n.7 marzo 2005 n. 82 e s.m.l.)

Allegati:

1. prot. n. 320999/2023 Sezione Urbanistica regionale
2. prot. n. 366802/2023 Ad8
3. prot. n. 389157/2023 Sudarea

sudareasrl@pec.it

E, p.c.

protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it

Alla Società SUDAREA s.r.l.

Alla Ripartizione comunale IVOP

Alla Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Alla Regione Puglia
Sezione Urbanistica

Alla Regione Puglia
Servizio Riqualificazione Urbana e
Programmazione Negoziata

Alla Regione Puglia
Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture

Oggetto: Proposta di Accordo di Programma per la Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico – sportive e terziario - Via Capruzzi - Bari” ai sensi dell’art. 34 del TUEL. Soggetto proponente: Società SUDAREA s.r.l.
DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 quater L. 241/90 n. 12198 del 03/08/2023
Procedimento ex art. 21-quinquies L. 241/90: comunicazione di avvio ex artt. 7 e 8 della stessa L. 241/90.

Premesso che:

- Con nota prot. n.223591 del 13/09/2017 la Società SUDAREA s.r.l. ha inoltrato richiesta di Accordo di Programma per la “Realizzazione di un edificio multiplano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale, terziario e galleria di accesso al Sottovia ad integrazione della infrastruttura ferroviaria ubicato alla via G. Capruzzi Bari in prossimità dell’incrocio con la via E. Mola, in catasto al Fg. n.31 p.lle n.435, 436”, già sottoscritto e caducato di diritto, su aree tipizzate dal PRG - approvato con DPRG n.1475/1976 e successive varianti approvate - a “Verde di Quartiere”, interferenti in parte con il c.d. ‘corridoio urbanistico’ di cui alle delibere CIPE n.104/2012 e CIPE n.1/2015 rispettivamente di approvazione del progetto preliminare e definitivo del “Nodo di Bari-Bari Sud (tratta Bari centrale – Bari Torre a Mare)”.
- Successivamente la Società proponente ha prodotto istanze di rinnovo (Formulazione 1, Formulazione 2, Formulazione 3) concluse con esito non favorevole nella sede delle relative conferenze di servizi che qui si riepilogano in sintesi.
- In ordine alla Formulazione 1, con nota prot. n.127013 del 06/05/2019, a seguito di richiesta di rinnovo da parte della Società proponente e rilevata l’assenza di differenze sostanziali rispetto all’Accordo ratificato e

Il funzionario specialista tecnico arch. Stefania Colella

Via Francesco Saverio Abbrescia, 82-86 70121 - Bari - tel. 080/5773145 - rip.urbanisticaediliziaprivata@comune.bari.it

1/5
SC [Signature]



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

caducato, il Comune di Bari, Amministrazione precedente, ha convocato Conferenza di Servizi decisoria, in merito alla quale il Direttore *pro tempore* della Sezione regionale Urbanistica ha segnalato *"la necessità, prima dell'esame in sede di conferenza di servizi, ex art. 34 del TUEL, che la Giunta comunale si esprima sulla proposta con un atto di indirizzo"*; pertanto con determinazione dirigenziale n. 6486 del 29/05/2019, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ha adottato provvedimento di conclusione negativa ex art.14-quater della L.n.241/1990 della CdS e archiviato il procedimento.

- In ordine alla Formulazione 2, con nota prot. n.194840 del 09/07/2019, la Società proponente ha richiesto nuovamente il rinnovo, per il quale la Giunta comunale con deliberazione n.668 del 24/09/2019 - trattandosi di iniziativa già condivisa - ha espresso il proprio indirizzo favorevole al perfezionamento ed alla convocazione di apposita Conferenza di Servizi. In sede di Conferenza, indetta con prot. n.52648/2020, i pareri ed i contributi pervenuti (MIBAC; AdB, RFI) e resi in seno alla CdS (Uffici regionali) hanno evidenziato criticità per il prosieguo costituenti, tra l'altro, *"un ostacolo procedimentale alla conclusione favorevole dell'attuale conferenza di servizi decisoria"*. Con Determinazione dirigenziale n. 2020/10623 del 16/09/2020 è stato adottato provvedimento di conclusione negativa ex art.14-quater della L.n.241/1990 della CdS e archiviato il procedimento.
- In ordine alla Formulazione 3, effettuati gli adeguamenti necessari a seguito dei pareri pervenuti nella Conferenza di Servizi di cui al punto precedente, con note prot. n.243321 e n.243325 del 28/10/2020 e successive integrazioni (n.21438/2021 e n.45475/2021), la Società proponente ha presentato istanza di rinnovo dell'Accordo di Programma.
- La Giunta comunale con deliberazione n.625 del 20/10/2021 ha espresso il proprio indirizzo favorevole al perfezionamento ed alla convocazione di apposita Conferenza di Servizi.
- In sede di Conferenza indetta con prot. n.77040/2022, tra l'altro:
 - o la Sezione regionale Opere Pubbliche ha richiesto integrazioni, nel merito e procedurali, parzialmente riscontrate dal proponente (prot. n.111276 del 7/04/2022);
 - o la Sezione regionale Urbanistica ha precisato che *"non ricorrono i presupposti per procedere alla predisposizione dello schema di AdIP, in uno con lo schema di deliberazione di Giunta, da sottoporre all'approvazione degli organi regionali"* ravvisando un ostacolo alla conclusione favorevole della conferenza di servizi (prot. n.207850 del 30/06/2022).
- Il Direttore della Ripartizione Urbanistica, pertanto, ha assunto propria Determinazione n. 2022/10600 del 26/07/2022 di conclusione negativa ex art.14-quater della L.n.241/1990 della CdS e archiviato il procedimento.
- Con note prot. n.363401 e n.363426 del 15/11/2022 la Società proponente ha presentato la Formulazione 4 in riscontro e adeguamento a quanto reso dalla Sezione regionale Urbanistica.

Rilevato che in merito alla Formulazione 4:

- L'Ufficio ha formalizzato istruttoria tecnica in data 09/02/2023 verificando la permanenza delle condizioni di percorribilità in linea tecnica dell'iniziativa e ha convocato, ai sensi dell'art.14 co.2 e segg. della L.n.241/1990, Conferenza di Servizi (prot. n. 109755 del 28/03/2023).
- Con nota prot. n.255947 del 21/07/2023 la Sezione regionale Opere Pubbliche, competente all'espressione ex art. 89 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ha dichiarato che nell'ambito della CdS non risulta il parere dell'Autorità

Il funzionario specialista tecnico arch. Stefania Colella

Via Francesco Saverio Abbrescia, 82-86 70121 - Bari - tel. 080/5773145 - rip.urbanisticaediliziaprivata@comune.bari.it

2/5



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale sull'intervento e che *"Tale circostanza non consente alla scrivente Sezione di poter completare l'iter istruttorio finalizzato al rilascio del parere previsto dall'art. 89 del d.P.R.380/2001 sulla variante urbanistica necessaria all'approvazione del progetto in questione"*.

- Su precedente formulazione (Formulazione 2), l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Sede Puglia (prot. n.106356 del 18/05/2020 con richiamo a precedente comunicazione n. 6567/2019) aveva richiesto l'adeguamento dello studio idraulico (integrazioni recepite dal proponente nella Formulazione 3), ribadendo la percorribilità dell'iniziativa, esclusivamente in presenza di interventi di messa in sicurezza idraulica delle aree urbanizzate a valle della Lama Valenzano con finanziamento pubblico. In particolare si tratta della progettualità denominata *"Interventi di mitigazione dell'alveo Canale Valenzano nel tratto compreso tra Via Amendola e la Ferrovia Bari - Locorotondo"* di cui alla Delibera CIPE 3/2006.
- Nel Verbale di CdS n. 3 del 1/07/2022, avente ad oggetto la precedente Formulazione 3, in riscontro alla richiesta formulata dall'AdB sopra richiamata, la Ripartizione IVOP aveva segnalato *"con riferimento alle sole opere di mitigazione idraulica per il Canale Valenzano [...] che all'attualità, per i due progetti finanziati afferenti strettamente le opere di mitigazione e l'opera di scavalco, sono in fase di elaborazione le progettazioni definitive che verranno approvate contestualmente"*.

Considerato che in merito alla Formulazione 4:

- Spirati i termini previsti per la conclusione delle attività l'Ufficio procedente ha preso atto delle comunicazioni/pareri pervenuti attestandosi sulle previsioni degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e concludendo con esito positivo i lavori della CdS.
- La conclusione delle attività ha preso atto che l'AdB non è espressamente intervenuta nella CdS (né attraverso comunicazione di parere, né con partecipazione alla conferenza sincrona tramite delegato) e che a norma del comma 7 dell'art. 14 ter della L.241/90 *"[...] Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso ai sensi del comma 3 la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza"*.
- Conseguentemente, con DD n.12198 del 03.08.2023 il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, Autorità Procedente, ha adottato provvedimento positivo di conclusione della Conferenza di Servizi ex art.14-quater della L.n.241/1990 e - considerata l'importanza delle valutazioni dell'AdB in relazione alla salvaguardia della incolumità pubblica - ha rinviato alle decisioni dell'Ente regionale, chiamato secondo le disposizioni dell'art. 34 D. Lgs.267/00 ad autorizzare il Presidente della Giunta Regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di programma, ogni determinazione in merito al perfezionamento dell'iniziativa.
- Detto provvedimento, infatti testualmente precisa *"nella sede della conseguente istruttoria regionale, l'Ufficio competente, nelle sue diverse articolazioni, potrà determinarsi in via definitiva sciogliendo le riserve da esso stesso poste in sede di CdS (che in quanto inerenti profili che coinvolgono la incolumità pubblica e privata non possono essere disattesi in ragione della mancata compilazione della forma prevista dalla Legge 241/90) e consentire o meno la sottoscrizione dell'Accordo di Programma"*, concludendo che *"per la definitiva autorizzazione dell'intervento edilizio prima del rilascio degli atti abilitativi, a norma del DPR n. 380/2001 e s.m.i., occorrerà acquisire i pareri di merito attinenti sicurezza ferroviaria, antincendio, sanitaria e per la pubblica e privata incolumità secondo le disposizioni di cui alla Parte II del citato DPR n. 380/2001"*.

Il funzionario specialista tecnico arch. Stefania Colella

Via Francesco Saverio Abbrescia, 82-86 70121 - Bari - tel. 080/5773145 - rip.urbanisticaediliziaprivata@comune.bari.it

3/5



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

- La citata determinazione n.12198/2023 è stata notificata alle Amministrazioni e agli Enti di cui alla conferenza ed al Soggetto proponente con nota prot. n. 272533 del 4/08/2023.

Preso atto che:

- Con nota prot. n. 320999 del 26/09/2023 il Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana della Sezione Urbanistica regionale ha chiesto all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale di dare riscontro al procedimento amministrativo con proprio parere vincolante di competenza, ai fini del successivo rilascio del parere previsto dall'art.89 del DPR n.380/2001 (All.1).
- Con nota prot. n. 366802 del 31/10/2023 l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha comunicato all'Ufficio scrivente e agli Uffici regionali che *"si era già precedentemente espressa negativamente in merito al medesimo progetto con le note prot. DAM n.6567/2019, n.9241/2020 e n. 25460/22 [...] Occorre precisare che, sebbene i procedimenti siano diversi, non vi è alcuna variazione tra essi che possa giustificare una modifica dei contenuti delle note con le quali la scrivente Autorità ha espresso le valutazioni relative al rischio idrogeologico, e che con la presente si intendono integralmente confermate e che si allegano"* (All.2).
- La Società proponente, con nota al prot. n. 389157 del 17/11/2023, ha inviato *"per necessaria informazione"* all'Ufficio scrivente la richiesta di incontro urgente inoltrata all'Autorità di Bacino Distrettuale, essendo venuta a conoscenza della richiesta di parere all'Autorità medesima da parte della Regione Puglia, successivamente alla conclusione favorevole della CdS (All.3).

Rilevato che:

- a seguito dell'intervenuta nota 366802/2023 dell'Autorità di Bacino sull'iniziativa in esame risulta mutata la situazione di fatto che ha condotto all'adozione della determinazione dirigenziale n.12198/2023;
- in particolare con la citata nota prot. n. 366802/2023 l'Autorità di Bacino:
 - o *"condivide e conferma le perplessità espresse dalla Sezione regionale Autorizzazioni Ambientali in merito all'interferenza dell'intervento con la falda acquifera [...] e ritiene la soluzione progettuale proposta [...] non adeguata in rapporto alla criticità rappresentata dalla presenza del corpo idrico sotterraneo e dalla presenza di acque sotterranee salmastre"*;
 - o *"ritiene necessario evidenziare la complessità del tema trattato, nonché la gravità della pericolosità idraulica e idrogeologica riscontrata nell'area di intervento"*;
 - o *demanda al Dirigente dell'Ufficio tecnico di "intraprendere ogni opportuna attività progettuale di verifica e, in "extrema ratio", di protezione civile in funzione nella pericolosità dei luoghi e del rischio ad essa associato"*.

Ritenuto che risulta necessario avviare una verifica ulteriore sugli atti amministrativi formati in esito all'istruttoria di Conferenza di Servizi, in ragione del fatto che la comunicazione resa da AdB ed intervenuta successivamente alla conclusione di CdS costituisce elemento rilevante idoneo ad incidere sui contenuti della decisione dell'Amministrazione precedente, in quanto reso da Ente sovraordinato preposto a tutele inerenti la incolumità pubblica e privata.

Le manifestazioni di giudizio formalizzate da AdB, tenuto conto della rilevanza degli interessi sottostanti, non possono essere disattese in ragione della mera mancata partecipazione da parte della Autorità di Bacino alla CdS. Detto Ente, infatti, pur senza dare corso ai rimedi procedurali espressamente individuati per Legge (art. 14-

4/5



c_a662:Comune di Bari - Prot. 20/11/2023.0391224.U



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

quinquies L. 241/90) in favore delle amministrazioni dissenzienti, ha manifestato la propria contrarietà all'iniziativa richiamando una condizione di "gravità della pericolosità idraulica e idrogeologica riscontrata nell'area di intervento" cui in precedenza non aveva attribuito connotazione preclusiva, seppur ponendo condizioni specifiche per l'attuazione del programma.

IL DIRIGENTE

Comunica ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 comma 1 e 8 L. 241/1990:

- l'avvio del procedimento finalizzato al riesame degli atti in oggetto, per le ragioni sopra precisate;
- l'Ufficio competente è il Comune di Bari, Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio;
- il Responsabile del Procedimento è Arch. Costanza Sorrenti;
- il Dirigente responsabile del Provvedimento è il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, ing. Pompeo Colacicco;
- il termine di conclusione del procedimento è fissato in **centoventi giorni**, salvo proroghe e/o sospensioni dei termini.

Considerato che il procedimento in oggetto è finalizzato all'adozione di un provvedimento che può condurre anche alla **revoca** della DD n.12198/2023, codesta Società può produrre osservazioni, memorie ed ulteriori approfondimenti tecnici.

Nella nota di trasmissione delle osservazioni dovrà essere specificato il protocollo riportato nella presente comunicazione. La Codesta Società è invitata ad inoltrare la documentazione firmata digitalmente, all'indirizzo pec urbanistica.comunebari@pec.rupar.pulla.it

Si rappresenta che la presente comunicazione è inviata a garanzia del destinatario per favorire un intervento partecipativo al procedimento, secondo le previsioni della L. n.241/1990 e ss.mm.ii.

La presente viene inviata alla Ripartizione comunale IVOP competente per la progettualità "Interventi di mitigazione dell'alveo Canale Valenzano nel tratto compreso tra Via Amendola e la Ferrovia Bari – Locorotondo", perché fornisca ogni utile informazione sullo stato di avanzamento della stessa, salva ogni altra determinazione da parte della Ripartizione IVOP medesima in merito ad autonomi riscontri da fornire ad AdB in relazione alla citata nota 366802/2023 ed alle eventuali iniziative finalizzate alla mitigazione del rischio per le aree in argomento, avuto riguardo che la più volte citata comunicazione dell'AdB ha interessato questa Amministrazione ad "intraprendere ogni opportuna attività progettuale di verifica e, in "extrema ratio", di protezione civile in funzione nella pericolosità dei luoghi e del rischio ad essa associato".

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Costanza Sorrenti

Il Direttore

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Ing. Pompeo Colacicco



c_a662.comune di Bari - Prot. 13/05/2024.0169730.0



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Questo documento viene trasmesso
esclusivamente a mezzo e-mail
(art. 47 Codice Amministrazione Digitale
D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i.)

Allegati:

sudareasrl@pec.it

serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Alla Società SUDAREA s.r.l.

Alla Regione Puglia
Sezione Urbanistica

Alla Regione Puglia
Servizio Riqualificazione Urbana e
Programmazione Negoziata

E, p.c. Al Sindaco

Oggetto: "Proposta di Accordo di Programma per la Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico – sportive e terziario - Via Capruzzi - Bari" ai sensi dell'art.34 del TUEL.

Soggetto proponente: Società SUDAREA s.r.l.

Determinazione motivata di conclusione del procedimento Conferenza di Servizi ex art.14 quater L. n.241/1990, n.12198 del 03/08/2023

ARCHIVIAZIONE PROCEDIMENTO DI RIESAME DEGLI ATTI

Premesso che:

- con nota prot. n.223591 del 13/09/2017 la Società SUDAREA s.r.l. inoltrava istanza dell'Accordo di Programma richiamato in oggetto, già sottoscritto e caducato di diritto, comportante variante al PRG.
- Successivamente la Società proponente ha prodotto diverse istanze di rinnovo (Formulazione 1, Formulazione 2, Formulazione 3) in adeguamento a pareri e prescrizioni da parte di Enti sovraordinati intervenuti nella sede delle relative conferenze di servizi, conclusesi con esito non favorevole.
- Con note prot. n.363401 e n.363426 del 15/11/2022 la Società proponente ha presentato la Formulazione 4 per la quale l'Ufficio scrivente, formalizzata l'istruttoria di competenza e verificata la percorribilità in linea tecnica dell'iniziativa, ha convocato Conferenza di Servizi ex art.14 co.2 e segg. della L.n.241/1990, in atti.

Premesso inoltre che:

- nell'ambito della Conferenza di Servizi relativa alla Formulazione 4, la Sezione regionale Opere Pubbliche ha evidenziato la propria impossibilità a rilasciare parere ex art.89 del DPR n.380/2001 e s.m.i. risultando assente la pronuncia espressa dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- decorsi i termini previsti per la conclusione delle attività, l'Ufficio scrivente ha preso atto delle comunicazioni/pareri pervenuti attestandosi sulle previsioni degli artt.14 e seguenti della L.n.241/1990 e concludendo i correlati lavori con DD n.12198 del 03/08/2023 di adozione del provvedimento positivo di conclusione della CdS;
- la citata determinazione, notificata alle Amministrazioni e agli Enti convocati, nel prendere atto della assenza di pronuncia espressa da parte dell'AdB sulla Formulazione n.4, considerata l'importanza delle valutazioni in relazione alla salvaguardia della incolumità pubblica, ha rinviato il prosieguo del procedimento ex art.34 TUEL alle decisioni dell'Ente regionale.

Considerato che:

- la Sezione regionale Urbanistica dovendo dare corso al procedimento, con propria nota n.320999 del 26/09/2023, ha ritenuto richiedere all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale apposito parere vincolante di competenza in merito all'iniziativa;

1/2

Il funzionario specialista tecnico arch. Stefania Colella

Via Francesco Saverio Abbrescia, 82-06 70121 - Bari - tel. 080/5773145 - rip.urbanisticaediliziaprivata@comune.bari.it



c_a662: Comune di Bari - Prot. 13/05/2024.0169730.0



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

- l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con nota prot. n. 366802 del 31/10/2023, in riscontro alla richiesta regionale, ha precisato di essersi "espressa negativamente" in merito alle formulazioni precedenti dell'iniziativa e che, non rilevando variazioni in quella all'esame giustificative di modifiche del proprio parere, lo stesso risulta da intendersi come negativo;
- l'Ufficio scrivente ha, pertanto, avviato il procedimento finalizzato al riesame degli atti correlati alla DD n.12198 del 03/08/2023 di adozione del provvedimento positivo di conclusione della CdS, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 comma 1 e 8 L.n.241/1990, giusta nota prot. n.391224 del 20/11/2023.

Preso atto che:

- la Società proponente l'Accordo di Programma, con note in atti, ha inviato documentazione integrativa per le valutazioni di competenza dell'AdB, inoltrata dall'Ufficio scrivente con prot. n.86583/2024;
- con nota al prot. n.122260 del 4/04/2024, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha espresso parere di compatibilità al PAI con condizioni specificate nello stesso;
- con nota prot. n.144552 del 22/04/2024, sulla base dell'espressione di AdB, la Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture ha espresso parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato.

Visti:

- gli atti del procedimento di conferenza di servizi;
- la DD della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio n.12198/2023;
- l'avvio del procedimento di riesame atti n.391224 del 20/11/2023;
- il parere favorevole con prescrizioni n.122260/2024 di AdB;
- il parere favorevole con prescrizioni n.144552/2024 della Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture.

Considerato, per tutti i motivi innanzi evidenziati, che risultano venute meno le ragioni che hanno portato all'avvio del procedimento di riesame degli atti di cui alla DD n.12198/2023, avviato con prot. n.391224/2023,

con la presente si comunica

L'ARCHIVIAZIONE

del procedimento di riesame degli atti di cui alla DD n.12198/2023 recante positiva conclusione di Conferenza di Servizi per la "Proposta di Accordo di Programma per la Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico - sportive e terziario - Via Capruzzi - Bari", fatte salve le determinazioni degli uffici regionali competenti al perfezionamento del procedimento di Accordo, ex art. 34 TUEL.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis L. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 6.6f del PTPC, il responsabile del provvedimento finale, il responsabile del procedimento e il funzionario che ha curato l'istruttori dichiarano l'insussistenza di ipotesi di conflitto di interesse in relazione al procedimento in itinere.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Costanza Sorrenti

Il Direttore

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio
Ing. Pompeo Colacicco

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra

REGIONE PUGLIA, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale, dott. Michele EMILIANO

e

COMUNE DI BARI, rappresentato dal Sindaco, dott. Vito Leccese

per la *Realizzazione di un edificio con autorimessa, attività ginnico-sportive e terziario, alla via Capruzzi in Bari*, in variante al vigente strumento urbanistico generale vigente del Comune di Bari.

Premesso che

In data 3.4.2014 è stato sottoscritto, fra il Presidente della Giunta regionale e il Sindaco di Bari, un Accordo di Programma per la *Realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi in Bari*, successivamente ratificato con DCC n.23 del 29.4.2014, divenuto efficace con DPGR n.481 del 4.7.2014 (BURP n.91 del 10.7.2014) e caducato di diritto in data 10.1.2016, essendo decorso il termine di diciotto mesi dalla pubblicazione sul BURP, del citato DPRG n.481/2014, in assenza di effettivo inizio delle opere previste nell'AdP.

Con deliberazioni n.668 del 24.9.2019 e n.625 del 20.10.2021, la Giunta comunale, preso atto delle rinnovate istanze di sottoscrizione dell'Accordo di Programma ha espresso il proprio indirizzo favorevole in ordine al perfezionamento dell'iniziativa della Società proponente, dando atto, segnatamente nella seconda deliberazione, che «il Sindaco rinoverà la delega al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, incaricandolo della partecipazione, in rappresentanza del Comune di Bari, alla conferenza di servizi [...], autorizzandolo [...] a partecipare e rappresentare il Comune di Bari alla conferenza di servizi indicata; a riportare l'istruttoria tecnica predisposta dall'Ufficio [...]; a esprimere in modo vincolante la volontà del Comune di Bari su tutte le decisioni di propria competenza, salve le attività di ratifica in sede di Consiglio comunale a norma dell'art.34 del DLgs n.267/2000 smi».

In data 15.11.2022, dopo tre precedenti istanze di rinnovo concluse con esito non favorevole in sede di conferenza di servizi (23.5.2019; 8.9.2020; 1.7.2022), la società proponente ha presentato al Comune di Bari la quarta istanza di rinnovo dell'AdP caducato, per la *Realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico-sportive e terziario ubicato in via Capruzzi in Bari*.

Premesso, altresì, che

Con nota prot. n.109755 del 28.3.2023, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, procedente per Comune di Bari, a seguito di richiesta di rinnovo dell'AdP da parte della società proponente, ha convocato una conferenza di servizi sulla Formulazione n.4 della proposta, riveniente dall'adeguamento alle prescrizioni prodotte dai vari Enti e Amministrazioni nelle precedenti CdS, ostative dell'utile prosieguo.

Nell'ambito della CdS, esteso al procedimento di riesame degli atti avviato con prot. n.391224/2023, sono stati acquisiti i seguenti pareri

- con nota prot. n.241551 del 11.7.2023, il Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata della Sezione Urbanistica regionale ha rassegnato parere favorevole ritenendo condivisibile il ricorso all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del DLgs n. 267/2000 "sotto il profilo urbanistico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico";
- con nota prot. n.246250 del 13.7.2023, la Sezione regionale Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha reso parere favorevole, ritenendo l'intervento "meritevole, fermo restando gli esiti della conferenza di servizi, del parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett."c" che verrà rilasciato dalla Giunta regionale con propria deliberazione";
- con nota prot. n.245758 del 13.7.2023, la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale ha formulato considerazioni in ordine
 - all'impatto dell'intervento sulla matrice acquifera, ritenendo "necessario che si proceda a un'analisi sito-specifica di caratterizzazione idrogeologica per poter modellizzare il sistema dell'acquifero-opera", evidenziando, inoltre, l'opportunità di "prevedere nella proposta di Accordo un capitolo dedicato alla *Descrizione degli impatti presumibili dell'intervento proposto* che faccia riferimento sia agli impatti che alle misure di mitigazione relativi alla matrice acqua";
 - all'impatto acustico, rimettendo "all'Ufficio dell'ASL Bari Servizio di Igiene e Sanità Pubblica per il parere di competenza",
- con nota prot. n.194224 del 19.4.2024, la Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture regionale, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 ssmii in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato, con le seguenti prescrizioni:
 - in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di ogni edificio previsto nell'ampliamento in questione, vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio, al fine di verificare le condizioni

- geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;
- vengano previsti sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;
 - venga data piena attuazione al predetto parere reso dall’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale – sede Puglia (prot.n. 10506/2024 del 04/04/2024) con particolare riguardo alle “prescrizioni” nello stesso contenute;
 - qualunque modifica e/o variante all’intervento in questione venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un’approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.

Con DD n.2023/12198-2023/17/00225 del 3.8.2023, il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio (già Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata) comunale, preso atto dei verbali della conferenza e dato atto dei pareri intervenuti, ha adottato la determinazione di conclusione positiva della CdS, successivamente confermata con nota prot. n.169730 del 13.5.2024 con cui è stata comunicata l’archiviazione dell’intervenuto procedimento di riesame degli atti della conferenza.

Premesso, infine, che

Con deliberazione n. _____ del _____ la Giunta della Regione Puglia, nell’approvare lo schema di Accordo di Programma, in coerenza con le risultanze della conferenza di servizi, ha autorizzato il Presidente della Giunta regionale alla sottoscrizione dell’accordo richiesto dal Sindaco del Comune di Bari ai sensi dell’art.34 del TUEL.

La deliberazione di Giunta regionale n. _____ del _____ è stata notificata a mezzo pec al Comune di Bari in data _____ con prot. n. _____ e pubblicata sul BURP n. _____ del _____

Considerato che

L’Accordo di Programma, in variante alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente e in recepimento delle risultanze della conferenza di servizi, prevede la realizzazione di un edificio con autorimessa e attività ginnico-sportive e terziario, con accesso dalla via Capruzzi. L’area d’intervento, ampia circa 2.280 mq, ha forma pressoché quadrangolare e confina a nord con la proprietà ferroviaria RFI, a est con i prospetti interni degli edifici del primo Novecento prospicienti via Mola, a sud con via Capruzzi e a ovest con un basso edificio di altra proprietà. L’area risulta identificata nel NCT di Bari al foglio 31 particelle 435 e 436.

Dal punto di vista urbanistico, sulla base del vigente PRG approvato con DPGR n.1475/1976, come da ultimo variato con DGR n.2252/2014 e smi, l'area d'intervento è tipizzata in parte come *Aree a verde pubblico di tipo B – Verde di quartiere* (art.31 NTA) e in parte come *Viabilità di PRG* (artt.26-27-28 NTA). Tutta l'area è interessata del cosiddetto "corridoio urbanistico" di cui alle deliberazioni CIPE n.104/2012 e n.1/2015, rispettivamente di approvazione del progetto preliminare e definitivo del *Nodo di Bari – Bari Sud* (tratta Bari Centrale – Bari Torre a Mare): in particolare, una porzione dell'area in corrispondenza dell'angolo nord-est è coperta da *fascia di rispetto* e la restante parte da *fascia di vincolo urbanistico*.

L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio (tre piani fuori terra e tre piani entrotterra) con destinazioni sportiva e direzionale ai piani fuori terra, e autorimessa ai piani interrati, nonché nella sistemazione a verde pubblico attrezzato della parte dell'area non interessata dall'edificio, con la realizzazione di una piazzetta integrata con la galleria di collegamento al sottopasso ferroviario già realizzato da RFI che in progetto viene a prolungarsi. L'area a verde sarà così accessibile da tutte le strade che delimitano l'isolato urbano e quindi da via Capruzzi, da via Tunisi e da via Mola.

I piani fuori terra sono destinati prevalentemente ad attività ginnico-sportive, e in piccola parte a uffici da cedere al Comune di Bari ex DM 1444/68. In particolare:

- il piano terra è adibito ad attività ginnico-sportive (982 mq);
- il 1° piano è adibito ad attività ginnico-sportive (1.175 mq);
- il 2° piano è destinato in parte ad attività ginnico-sportive (875 mq) e in parte a uffici pubblici (300 mq);
- al 3° piano, occupato prevalentemente dall'impianto fotovoltaico, è previsto un locale destinato ad attività ginnico-sportive (61 mq) con terrazzo e un locale per impianti tecnologici.

Queste unità sono servite dal blocco scala/ascensore con atrio d'ingresso prossimo alla via Capruzzi e prospiciente la piazzetta.

Ai piani interrati 1°, 2° e 3° sono previsti posti auto e box (oltre ai locali tecnici a servizio dell'edificio). I parcheggi di pertinenza delle suddette superfici terziarie sono ubicati prevalentemente al 1° piano interrato e in piccola parte al 2° piano interrato, mentre nella prevalente parte del 2° piano interrato sono collocati i parcheggi privati con diritto di prelazione per complessivi 49 posti. In particolare:

- al 1° piano interrato, 1.179 mq di superficie a parcheggio di pertinenza ex legge 122/89 e locali tecnici;
- al 2° piano interrato, 1.463 mq (n.49 posti auto/box) di superficie a parcheggio privato con diritto di prelazione, per il 30% del loro ammontare, per i residenti nel raggio di 500 m; 232 mq

di superficie a parcheggio di pertinenza ex legge 122/89 (28 posti auto); 115,50 mq di superficie a parcheggio pubblico ex DM 1444/68;

- al 3° piano interrato, 1.812,50 mq di superficie a parcheggio pubblico ex DM 1444/68.

L'accesso carrabile ai piani interrati avverrà da via Capruzzi mediante una rampa a doppio senso di marcia rettilinea e arretrata rispetto alla via Capruzzi per favorirne l'accesso senza inficiare la viabilità incidente sulla stessa. L'accesso pedonale ai piani interrati avverrà sempre da via Capruzzi in corrispondenza dell'area prevista a verde attrezzato che separa il nuovo edificio a farsi dagli edifici esistenti sul lato est con il fronte su via Mola.

L'edificio lascia libera un'area destinata a verde a forma di L, della superficie di circa 1.300 mq. Il progetto prevede di sistemare quest'area realizzando una piazzetta pavimentata su via Capruzzi con aiuole, alberi, fioriere, panchine, cestini per i rifiuti, fontanella, giochi per bambini e adeguata illuminazione notturna conforme agli standard comunali in uso. La piazzetta è attraversata dal sottopasso ciclo pedonale che consente l'accesso diretto dalla via Capruzzi al sottopasso ferroviario di via Mola. Tale galleria è costituita da un percorso rettilineo in rampa, per 3/4 della lunghezza a cielo aperto, sulla direzione nord-sud, che collega il sottopasso realizzato da RFI a via Capruzzi, con sbocco nella piazzetta integrato con la prevista area a verde attrezzato. È prevista la demolizione dell'impianto ascensore attualmente esistente su via Tunisi e del muro che delimita la proprietà, consentendo l'accesso diretto all'area a verde attrezzato da ogni strada che delimita l'isolato. La galleria sarà illuminata e dotata di impianto di videosorveglianza con collegamento da remoto a presidio comunale.

I parametri urbanistico-edilizi risultano i seguenti.

| | |
|--|--------------|
| Volume fuori terra | 15.587,50 mc |
| Volume totale | 34.893,68 mc |
| Superficie totale - attività terziarie private | 3.110 mq |
| Parcheggi pertinenziali (L 122/89) | 1.411,00 mq |
| Superfici a standard (DM 1444/68) totali | 2.490,00 mq |
| uffici comunali (2° piano) | 300 mq |
| tunnel sottopasso (piano terra) | 140 mq |
| parcheggio uffici comunali (2° piano int.) | 122 mq |
| parcheggio pubblico (3° piano int.) | 1.928 mq |
| Verde pubblico attrezzato | 1.300 mq |

Dato atto che

Dal punto di vista urbanistico l'intervento è ammissibile, così come si riporta nella deliberazione della Giunta regionale n. _____ del _____.

Dal punto di vista paesaggistico, con deliberazione di Giunta regionale n. _____ del _____ è stato rilasciato **Parere di Compatibilità Paesaggistica**, ai sensi dell'art.96 comma 1 lett."c" delle NTA del PPTR, per la variante urbanistica a valle dell'Accordo di Programma ex art.34 del D.Lgs. n.267/2000 del vigente strumento urbanistico.

In ordine agli aspetti ambientali, le due formulazioni precedenti della proposta progettuale sono state escluse da VAS giusti AADD n.245/2020 e n.221/2022 del Dirigente della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, il quale, in merito alla Formulazione n.4 oggetto del presente AdP, con nota prot. n.245758 del 13.7.2023, ha formulato considerazioni in ordine

- all'impatto dell'intervento sulla matrice acquifera, ritenendo "necessario che si proceda a un'analisi sito-specifica di caratterizzazione idrogeologica per poter modellizzare il sistema dell'acquifero-opera", evidenziando, inoltre, l'opportunità di "prevedere nella proposta di Accordo un capitolo dedicato alla Descrizione degli impatti presumibili dell'intervento proposto che faccia riferimento sia agli impatti che alle misure di mitigazione relativi alla matrice acqua";
- all'impatto acustico, rimettendo "all'Ufficio dell'ASL Bari Servizio di Igiene e Sanità Pubblica per il parere di competenza".

Con riferimento al "beneficio pubblico", inteso come *Contributo Straordinario di Urbanizzazione* da corrispondere all'Ente pubblico per interventi in variante urbanistica, di cui alla LR n.18/2019 ssmii art.9, esso si concretizza nella realizzazione e cessione al Comune, da parte del proponente, di

1. una galleria-sottopasso ciclo-pedonale, integrata nel verde pubblico attrezzato, che ha lo scopo di collegare direttamente alla via G. Capruzzi il sottopasso ferroviario esistente già realizzato da RFI a seguito della chiusura del passaggio a livello di via E. Mola. Tale opera viene computata dal proponente come voce di costo;
2. ufficio comunale di mq 300,00 da realizzare al secondo piano fuori terra, con 122 mq di area a parcheggio di pertinenza, oggetto di cessione. Tale parte dell'edificio costruito viene computata dal proponente come voce di ricavo in analogia con le altre parti dell'edificio per le quali è prevista la vendita;
3. area a verde pubblico attrezzato di superficie pari a 1.300 mq, che compensa in termini dimensionali l'originaria previsione di PRG a verde pubblico di quartiere. Tale opera viene computata dal proponente come voce di costo;
4. standard di legge tutti "costruiti" allocati nella volumetria a farsi. Tale parte dell'edificio costruito viene computata dal proponente come voce di ricavo in analogia con le altre parti dell'edificio per le quali è prevista la vendita.

Le opere su riportate corrispondono a un beneficio pubblico dichiarato pari a **2.855.348 €**.

Rilevato che

Lo scopo perseguito dall'accordo di programma risponde essenzialmente all'esigenza di individuare una forma di partnership tra soggetti pubblici e privati, rivolta al perseguimento di finalità di pubblico interesse, segnatamente per quel che concerne

- il conseguimento degli effetti di variante al vigente PRG del Comune di Bari finalizzata alla riorganizzazione urbanistica dell'area attualmente in stato di degrado;
- la realizzazione senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici, di opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, verde, parcheggi e infrastrutture a rete).

In siffatto contesto, l'utilizzo del modulo dell'Accordo di Programma consente:

- il conseguimento della variante urbanistica connessa alle opere e interventi, previa ratifica da parte del Consiglio comunale nei trenta (30) giorni successivi alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del menzionato art.34 del DLgs n.267/2000;
- il conseguimento, all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune di Bari e soggetto privato attuatore, degli effetti di immediata cessione, con ogni conseguente effetto di legge, al Comune di Bari della proprietà della prevista quota di uffici e degli standards pubblici;
- la previsione, in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno, a carico del soggetto privato attuatore, alla progettazione ed esecuzione, sulle aree di sedime (sia pubbliche che private) del compendio oggetto del presente Accordo di Programma, delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e relative al beneficio pubblico;
- la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, della consegna materiale delle opere di infrastrutturazione, su semplice richiesta del Comune di Bari e nel rispetto delle tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori.

Il presente Accordo di Programma risulta attivato ai sensi dell'art.34 comma 5 del D.Lgs. n.267/2000.

Ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Bari e oggetto di Decreto del Presidente della Giunta regionale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente e produce gli effetti delle intese di cui all'art.81 del DPR n.616/77.

Visti

- gli atti tecnici relativi alla proposta progettuale oggetto del presente Accordo di Programma;
- la determinazione dirigenziale n.2023/12198-2023/17/00225 del 3.8.2023, con la quale il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio comunale ha adottato la determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi;
- i contenuti dei pareri espressi dai rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti nella conferenza di servizi summenzionata compreso il procedimento finalizzato al riesame degli atti;
- la Deliberazione n. _____ del _____ con la quale la Giunta regionale ha autorizzato il Presidente della stessa Giunta regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del D.Lgs. n.267/2000 e smi.

Le parti:

Regione Puglia e Comune di Bari

CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del *presente "Accordo di Programma"*.
2. Viene preso atto della proposta progettuale per la *Realizzazione di un edificio con autorimessa, attività ginnico-sportive e terziario, alla via Capruzzi in Bari*, brevemente riepilogata nell'iter procedurale fin qui esposto.
3. Per una completa identificazione della proposta progettuale, dei relativi contenuti e obblighi delle parti, si fa riferimento agli elaborati progettuali richiamati nella Delibera di Giunta regionale n. _____ del _____, come elaborati in ottemperanza agli esiti delle conferenze di servizio tenutesi e successive determinazioni connesse, che si intendono integralmente recepite.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art.34, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000, le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma comportano, con le condizioni di cui al precedente punto, variante allo strumento urbanistico generale vigente.
5. Al fine di rendere esecutivo il presente Accordo di Programma, lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Bari entro e non oltre trenta (30) giorni dalla data della sua sottoscrizione. L'Accordo di Programma, inoltre, sarà approvato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come sopra indicato, con le condizioni di cui innanzi e gli effetti delle intese di cui all'art.81 del DPR n.616/1977.
6. Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
7. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preliminare sottoscrizione della Convenzione Urbanistica a stipularsi tra Comune di Bari e soggetto privato attuatore.
8. Il presente Accordo di Programma si intenderà caducato di pieno diritto, e conseguentemente posto nel nulla, nel caso in cui i lavori di realizzazione dell'opera non abbiano effettivo inizio entro il termine improrogabile di diciotto (18) mesi dalla data di pubblicazione sul BURP del decreto del Presidente di Giunta regionale di approvazione dello stesso.

9. Ai sensi del comma 4 dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e dell' art.5 della L.R. n.4/1995, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma, con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi, è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Bari, a nominarsi entro novanta giorni dalla sottoscrizione di questo atto e comunque improrogabilmente entro la data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica a stipularsi con il soggetto attuatore.
10. 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;
 - un componente nominato dal soggetto proponente;
 - un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.
11. I collegi di cui ai precedenti punti 9) e 10) dovranno essere riportati nella Convenzione Urbanistica a stipularsi con il soggetto attuatore.

Bari, il _____

Il Sindaco del Comune di Bari

Il Presidente della Regione Puglia

ELENCO ELABORATI

ELABORATI DESCRITTIVI:

- ASE1 Relaz_ sost economica e tecnica;
- CME 1 opere private;
- CME 2 opere pubbliche;
- CP1 - Cronoprogramma dei lavori;
- IPI - L'intervento ed il pubblico interesse;
- RA1 - Relazione Attualizzazione;
- RCG - Relazione compatibilità geomorfologica;
- RCP - Parere di Compatibilità Paesaggistica;
- RG - Relazione Geofisica con Indagini Sismiche;
- RT - Relazione tecnica illustrativa;
- SCI Studio di Compatibilità Idraulica (PAI);
- ST1 - Specifiche tecniche IS;
- SVIA - Studio di Valutazione di Impatto Acustico;
- VAS - Verifica di Assoggettabilità Semplificata;

ELABORATI GRAFICI:

- Prot__15-11-2022_0363401_E - elenco_elaborati;
- A0 Inquadramento Urbanistico;
- A1 PLANIMETRIA GENERALE;
- A2 PIANTA 3° INTERRATO;
- A3 PIANTA 2° INTERRATO;
- A4 PIANTA 1° INTERRATO;
- A5 PIANO TERRA;
- A6 PIANO PRIMO;
- A7 PIANO SECONDO;
- A8 PIANO TERZO;
- A9 PIANO COPERTURA;
- A10 PROSPETTI;
- A11 SEZIONI;
- A12 SISTEMAZIONI ESTERNA (OPERE PUBBLICHE);
- A13 GALLERIA CICLO PEDONALE-PIANTA E SEZIONI;

- *A14 - Render in costesto fotografico;*
- *A15 - Render di progetto;*
- *A16 GALLERIA CICLO PEDONALE-DISPOSITIVI DI SICUREZZA;*
- *A17 RILIEVO CELERIMETRICO;*
- *A18 Plan. sup.e volumi _ verifica parametri di intervento;*
- *A19 PIANO TERRA Ver.Rapp.Aeroillum;*
- *A20 PIANO 1° Ver.Rapp.Aeroillum;*
- *A21 PIANO 2° Ver.Rapp.Aeroillum;*
- *A22 Ver.Rapp.Aeroillum.;*
- *A27 SISTEMAZIONE A VERDE.*

SCHEMA DI CONVEZIONE URBANISTICA

Allegato F

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SUDAREA S.r.l. ed Altri SCHEMA

L'anno il giorno del mese di in Bari presso la sede della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, innanzi a me Dott. Notario in Bari ed iscritto al Collegio notarile del distretto di Bari, si sono costituiti i Signori

- 1) Ing. Pompeo COLACICCO, [REDACTED], domiciliato per la carica di Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio presso la Sede Municipale del Comune di Bari, C.F. 80015010723, che interviene nel presente atto per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta della Regione Puglia n. _____ del __/__/__, pubblicata sul BURP n. __ del __/__/__, esecutiva nei modi di legge, avente ad oggetto "Accordo di Programma per la Realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico - sportive e terziario - Via Capruzzi - Bari" e del Consiglio comunale n. __ del __/__/__, avente ad oggetto la ratifica dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgvo n. 267 del 2000 tutte allegate al presente atto sub "a" e "b", onde farne parte integrante e sostanziale;
- 2) Ing. [REDACTED] ATARDESE, [REDACTED] in Bari alle [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società SUDAREA s.r.l. [REDACTED] proprietaria dell'area oggetto dell'Accordo di Programma per circa i 3/4 della complessiva estensione ed in qualità di delegato con procura speciale del 01/02/2010, reg. 46549, Raccolta 8962 per Notaio Teresa Castellaneta, degli eredi di Ginefra Giuseppina proprietari del restante 1/4 circa della suddetta area, nel seguito denominato "Soggetto Attuatore";

Premesso che

- a) la Società "SUDAREA s.r.l." e gli eredi di [REDACTED] (nel seguito Soggetto Attuatore) sono proprietari con differenti quote dell'area in Bari Via Capruzzi, tra via E. Mola ed il sottopasso alla P.zza Luigi di Savoia, distinta in Catasto, Foglio 31, p.lle n. 435, 436, come riveniente dall'atto di compravendita per notaio Cesare Cerasi stipulato in data 27/04/1992 e registrato a Bari il 14/05/1992 al n.7099 e dall'atto di divisione ed attribuzione delle quote per notaio Vito De Pinto in data 24/08/1950, registrato a Bari il 14/09/1950 al n. 196;
- b) la proposta di intervento presentata dal Soggetto Attuatore, recepita dal Comune di Bari e conseguentemente approvata con le forme dell'Accordo di Programma di cui infra, ha per oggetto la realizzazione di un edificio con autorimessa ed attività ginnico sportive e terziario, ubicato alla via Capruzzi in Bari con finalità anche di carattere pubblico quali la realizzazione di una galleria ciclopedonale integrata al previsto sottopasso ferroviario completa di dispositivi di videosorveglianza/sicurezza per la chiusura del passaggio a livello di via Mola, di verde attrezzato, di uffici da cedere al Comune di Bari e di parcheggi pubblici, privati e pertinenziali coperti;
- c) l'area di proprietà del Soggetto Attuatore ha una superficie complessiva di circa mq. 2.280 come riportato negli elaborati grafici allegati. Il compendio immobiliare in particolare risulta censito nel N.C.T. del Comune di Bari, Foglio 31. p.lle nn. 435, 436;
- d) la proposta di accordo fa riferimento a precedente accordo di programma per il quale con deliberazione della Giunta Regionale n. 851 del 03/05/2013 il Presidente della Giunta era stato autorizzato alla sottoscrizione dell'accordo, di seguito sottoscritto in data 3/04/2014 tra Presidente della Regione Puglia e Sindaco del Comune di Bari, ratificato con la deliberazione del Consiglio Comunale di Bari n.23 del 29/04/2014, il cui relativo Decreto del Presidente di Giunta Regionale n.481 del 4/07/2014 è stato pubblicato in data 10/07/2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.91. Tale Accordo prevedeva un termine di 18 mesi dalla pubblicazione sul BURP per l'inizio dei lavori per cui in assenza di attività lo stesso è risultato caducato di diritto;



c_a662.Comune di Bari - Prot. 30/05/2024.0193668.U

- e) per la proposta in oggetto, il Direttore della Ripartizione Urbanistica (oggi Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio), con nota n. 109755 del 28/03/2023 - giusta delega sindacale allegata alla stessa - ha convocato apposita conferenza di servizi decisoria;
- f) con DD n.12198 del 03.08.2023 il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, Autorità Procedente, ha adottato provvedimento positivo di conclusione della Conferenza di Servizi ex art.14-quater della L.n.241/1990;
- g) con deliberazione di Giunta Regionale n. __ del __/__/__ il Presidente della Giunta Regionale è stato autorizzato alla sottoscrizione dell'Accordo;
- h) l'Accordo è stato sottoscritto dal Presidente della Giunta Regionale e dal Sindaco del Comune di Bari in data __/__/__ e ratificato ai sensi del comma 5 dell'art.34 del TUEL dal Consiglio Comunale con deliberazione n. __ del __/__/__;
- i) il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. __ del __/__/__ è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. __ del __/__/__;
- j) l'Accordo di Programma sottoscritto dalla Regione Puglia e dal Comune di Bari, con opere realizzate dal Soggetto Attuatore, persegue le seguenti finalità di pubblico interesse:
- riorganizzazione urbanistica dell'area in oggetto, attualmente recintata con alte murature cieche e in parte edificata con basse costruzioni e tettoie in stato di degrado;
 - incremento dell'offerta di parcheggi (n. 49 posti auto privati in vendita con diritto di prelazione per il 30% del totale per i residenti nel raggio di m. 500 dall'edificio) con conseguente decongestionamento della viabilità esistente e alleggerimento della pressione automobilistica;
 - acquisizione in proprietà da parte del Comune di Bari di parcheggi pubblici realizzati dal Soggetto Attuatore al terzo piano interrato, per una superficie complessiva pari a mq. 1.928,00;
 - acquisizione in proprietà da parte del Comune di Bari di una unità immobiliare, della superficie costruita di mq. 300 al secondo piano dell'edificio con destinazione d'uso ad uffici con annessi n. 4 posti auto corrispondenti ad una superficie di parcheggio di 122 mq. collocati al secondo piano interrato;
 - ricucitura urbana dell'isolato compreso tra via Capruzzi, via Mola e via Tunisi con la sistemazione e cessione di area a verde pubblico attrezzato di mq. 1.300,00, che restituisce negli stessi termini dimensionali l'originaria previsione di Piano Regolatore a "Verde pubblico di quartiere", con la realizzazione di una piazzetta integrata che collega il sottopasso ferroviario tra via Dieta a via Capruzzi realizzato nell'ambito della soppressione del P.L. lungo la Via E. Mola già realizzato da RFI;
- k) progettazione ed esecuzione senza oneri a carico del Comune di Bari, né di altri soggetti pubblici, dell'edificio con autorimessa ed attività ginnico sportive e terziario e delle relative sistemazioni esterne ed a parcheggi, come meglio individuato negli elaborati grafici allegati e di tutte le seguenti opere infrastrutturali al servizio della collettività a carico del Soggetto Attuatore:

Opere pubbliche di urbanizzazione primaria:

- sistemazione area a verde pubblico attrezzato dell'area;
- completamento del sottopasso ciclo pedonale tra via Dieta e via Capruzzi, munito di dispositivi di videosorveglianza/sicurezza;

Opere pubbliche di urbanizzazione secondaria:

- realizzazione degli uffici comunali, oggetto di cessione, di mq.300 (secondo piano) con annessi n. 4 posti auto pertinenziali;
- realizzazione di parcheggi pubblici di superficie pari a mq 1.928,00 (standard urbanistici ex DM 1444/1968 - terzo piano interrato).

Le suddette opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate in conformità al progetto oggetto dell'Accordo di Programma su superfici dell'edificio che sarà costruito dal Soggetto Attuatore e saranno cedute gratuitamente al Comune di Bari entro 60 giorni dall'avvenuto collaudo dell'edificio costruito.

Considerato che



c_a662.Comune di Bari - Prot. 30/05/2024.0193668.U

- l'efficacia dell'Accordo di Programma determina fra l'altro:
 - soppressione della prevista viabilità di P.R.G. che interessava una parte dell'area oggetto d'intervento che comunque non si sarebbe potuta realizzare, sia per la presenza sul tracciato previsto dal PRG di immobili ed edifici pluripiano privati già da tempo realizzati e sia per la incompatibilità con il tracciato della rete ferroviaria di Bari;
 - parziale soppressione della previsione di P.R.G. "*verde pubblico - verde di quartiere*", che interessava in quota parte l'area d'intervento, ma che non poteva essere realizzata per lo stato dei luoghi che, già in data antecedente all'adozione del vigente P.R.G., risultava interessata dalla presenza di edifici privati già costruiti con destinazione residenziale e commerciale;
- la sottoscrizione della presente Convenzione determina i seguenti effetti giuridici:
 - il conseguimento degli effetti di cessione - con ogni conseguente effetto di legge - al Comune di Bari della proprietà delle superfici che saranno costruite e di cui al precedente punto k) e l) entro 60 giorni dalla data di collaudo;
 - l'assunzione dell'impegno, a carico del Soggetto Attuatore, ad eseguire la progettazione e la costruzione delle opere a farsi a propria cura e spese sulle aree di proprietà ed in particolare di tutte le opere oggetto dell'Accordo di Programma e della presente Convenzione;
 - l'assunzione dell'impegno al trasferimento della proprietà di tutte le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria entro 60 giorni dalla data di collaudo;

Tutto ciò premesso e considerato

fra le costituite Parti come sopra indicate, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

(Approvazione delle premesse)

1. Si approvano espressamente le premesse, che formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2

(Attuazione dell'Accordo di Programma)

1. L'attuazione dell'Accordo di Programma da parte del Soggetto Attuatore avrà luogo in conformità alle previsioni della presente Convenzione.
2. Al progetto edilizio, saranno ammesse eventuali varianti progettuali che non incidano sul dimensionamento globale volumetrico dell'edificio oggetto dell'Accordo di Programma, che prevedano destinazioni di uso conformi a quelle previste nello stesso e, comunque nell'ambito delle attività terziarie, commerciali e direzionali come previste dalle vigenti NTA del PRG.
3. L'Accordo di Programma ha durata pari a _____ come previsto dalla D.G.R. n. __ del __/__/____ a far data dalla pubblicazione sul BURP del relativo Decreto del Presidente della Giunta Regionale che ha determinato l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come sopra indicato, con le condizioni di cui innanzi, e gli effetti delle intese di cui all'art. 81 del DPR n.616/77.
4. Nel caso in cui il presente Accordo di Programma non abbia attuazione, lo stesso si intenderà caducato di diritto e conseguentemente posto nel nulla qualora i relativi lavori non inizino, a qualsiasi titolo e ragione, entro il termine improrogabile di 18 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto del Presidente di Giunta Regionale, relativo all'accordo medesimo, riacquistando le aree interessate la originaria destinazione prevista nel vigente strumento urbanistico generale.

Art. 3

(Cessione delle aree)

1. Il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, cede a titolo gratuito al Comune di Bari che, come sopra rappresentato accetta, le superfici costruite indicate nelle premesse, così come individuate nel progetto oggetto dell'accordo di programma di cui ai precedenti punti k) e l) .



c_a662.Comune di Bari - Prot. 30/05/2024.0193668.U

2. Le superfici cedute si intendono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno a corpo e non a misura in conformità alle previsioni della presente Convenzione e degli elaborati alla stessa allegati.
3. Per le aree oggetto di cessione, qualunque sia la loro destinazione, il Soggetto Attuatore, prima della stipula della Convenzione, si impegna a demolire qualsiasi manufatto e/o costruzione presente nelle predette aree, fatte salve quelle di cui ne è prevista la conservazione, come da piano approvato. Il Soggetto predetto potrà riutilizzare i materiali provenienti dagli scavi accatastandoli temporaneamente su aree proprie nel rispetto della normativa di settore vigente.

Art. 4

(Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie)

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga alla realizzazione a propria cura e spese di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie conformemente a quanto previsto nell'Accordo di Programma, ed in particolare:
 - alla costruzione dei parcheggi pubblici al terzo piano interrato dell'edificio;
 - alla costruzione degli Uffici comunali al secondo piano dell'edificio e dei relativi parcheggi al secondo piano interrato dell'edificio;
 - alla sistemazione di un'area a verde pubblico attrezzato;
 - agli allacciamenti alle reti esterne di pubblico servizio (acque bianche e nere, acqua potabile, energia elettrica e gas).
2. Le opere pubbliche sopra richiamate saranno realizzate contemporaneamente all'edificio e, comunque, prima del rilascio del certificato di agibilità.
3. L'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione primaria e secondaria avverrà previa presentazione all'Amministrazione della progettazione esecutiva effettuata a stralcio della progettazione generale da approvarsi a cura della Ripartizione comunale IVOP, corredata da tutti gli elaborati necessari a norma di legge secondo quanto indicato al successivo art.6, ed in conformità con il DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, approvato con deliberazione GC. n. 452 del 18.07.2013, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, risulta ad essa allegato e comunque sottoscritto, in ogni sua parte, dal Soggetto attuatore.
4. Ai sensi del settimo comma dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 5 L.R. 4/95, come stabilito nell'Accordo di Programma sottoscritto tra la Regione Puglia e il Comune di Bari, la vigilanza sull'esecuzione dello stesso Accordo è esercitata con controlli annuali da un Collegio presieduto dal Presidente della Giunta regionale o dall'Assessore competente per materia se delegato, dal Commissario di Governo nella regione Puglia e dal Sindaco del Comune di Bari.
5. A garanzia dell'esatto adempimento relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e delle superfici costruite da cedere al Comune, il Soggetto Attuatore, presta idonea polizza fideiussoria in allegato sub ____, rilasciata dalla _____ il cui importo di € 822.201,00 è pari all'ammontare del valore totale del costo dell'iniziativa relativamente alle opere di interesse pubblico, quantificate come segue, in conformità con il Contributo Straordinario per l'Urbanizzazione – CSU ex art. 9 L.R. n. 18/2019, così come ritenuto congruo dalla Ripartizione IVOP:

| | |
|--|--------------|
| Sottopasso ciclo pedonale (da QTE) | € 245.574,00 |
| Aree verdi attrezzate (da QTE) | € 275.910,00 |
| Uffici (voce desunta parametricamente) | € 300.717,00 |
| Totale | € 822.201,00 |

6. Le Parti, come in premessa costituite, si danno reciprocamente atto che la garanzia fideiussoria innanzi riportata, seppure commisurata all'ammontare delle opere pubbliche da eseguire e cedere alla Pubblica Amministrazione è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione dell'Accordo di Programma, da questo richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.



c_a662.Comune di Bari - Prot. 30/05/2024.0193668.U

Inoltre, la predetta garanzia, coprirà i danni comunque derivanti nel periodo di sei mesi di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, una volta divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia potrà essere svincolata su richiesta del Soggetto Attuatore in modo progressivo e correlato agli stati di avanzamento lavori:

- 25% dell'importo garantito in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 50% dell'importo garantito in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 75% dell'importo garantito in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 100% dell'importo garantito dopo l'emissione del certificato di collaudo/regolare esecuzione formulato con esito favorevole e comunque entro 90 giorni dalla emissione del certificato di collaudo medesimo.

Lo svincolo della polizza assicurativa avverrà solo a seguito di avvenuta regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e previo rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica da parte della competente Ripartizione Lavori Pubblici.

In caso di accertata mancata, parziale o totale esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune potrà intervenire direttamente in danno utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere l'eventuale eccedenza di spesa e di imporne il versamento con le modalità previste per le quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di inadempienza.

Inoltre, per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune di Bari a disporre della polizza fideiussoria stessa nel modo più ampio, anche al fine di risarcimento del danno. La garanzia fideiussoria potrà essere escussa da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi e dovrà contenere l'espressa determinazione della liquidazione preventiva del danno, la espressa esclusione della escussione dell'obbligato principale, nonché la dichiarazione di essere soggetto autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni.

La vigilanza in corso dell'opera per la realizzazione delle urbanizzazioni riguardanti l'attuazione dell'Accordo di Programma compete all'Amministrazione Comunale, nella fattispecie alla Ripartizione comunale competente in materia di Lavori Pubblici, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale autorizzazione da parte della stessa.

Trattandosi di Accordo di Programma per decorso termine per l'attuazione di precedente proposta approvata, a garanzia della affidabilità della proposta il soggetto attuatore presta apposita garanzia, denominata "garanzia provvisoria" pari al 2% del costo complessivo dell'iniziativa.

7. La costruzione e il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione (quest'ultimo nel caso ricorrono le condizioni di cui alla vigente disciplina dei contratti pubblici), delle opere di urbanizzazione, devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione/comunicazione all'agibilità dell'edificio.

Art. 5

(Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

1. Prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero di titolo equipollente previsto dalla legge, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001, sono dovuti, salve esenzioni espressamente previste per legge, in relazione alle caratteristiche dell'intervento a farsi:
 - a) oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
 - b) oneri correlati al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
 - c) contributo relativo al costo di produzione;
 - d) deposito degli atti di vincolo (garage, parcheggio, autorimessa, spazi riservati per attività comuni nel terziario) ai sensi delle disposizioni di legge e di regolamento e comunque richieste dall'Amministrazione Comunale al momento del rilascio del permesso di costruire.
2. I contributi di cui ai punti a), b) e c) dovranno essere versati con le modalità e garanzie in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire e/o titolo equipollente.

Art. 6

(Obblighi del Soggetto Attuatore)



c_a662.Comune di Bari - Prot. 30/05/2024.0193668.U

1. Tutte le opere di urbanizzazione, indipendentemente dagli importi, a lavori ultimati sono soggette al collaudo o alla emissione del certificato di regolare esecuzione, secondo quanto previsto dalla vigente disciplina dei contratti pubblici e, comunque a seguito delle decisioni assunte dalla Ripartizione comunale che cura le Opere Pubbliche.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre:
 - a) data la connotazione dell'iniziativa, ad eseguire le opere relative all'intero immobile facendo riferimento ad operatori del settore edile dotati della categoria e classifica corrispondenti a quelle previste dalla vigente normativa sui contratti pubblici per opere pubbliche di pari importo e di analoga natura;
 - b) ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 secondo le procedure della vigente normativa sui contratti pubblici;
 - c) ad effettuare, a propria cura e spese, il collaudo delle opere oggetto dell'Accordo di Programma e della presente convenzione, conferendo specifico incarico a tecnici abilitati;
 - d) a comunicare al Comune di Bari l'inizio effettivo dei lavori e la relativa ultimazione;
 - e) a comunicare al Comune di Bari l'inizio e la fine delle operazioni di collaudo;
 - f) a consegnare al Comune di Bari i certificati di collaudo delle opere di propria competenza/proprietà.
3. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio e sino all'approvazione del certificato di collaudo delle opere e alla consegna al Comune delle stesse, che dovrà avvenire comunque entro 120 giorni dalla data del certificato predetto, la manutenzione delle stesse è in capo al Soggetto Attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo.
Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il Comune, su segnalazione della Ripartizione competente per i Lavori Pubblici, applicherà la disciplina sanzionatoria di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7

(Vincoli di destinazione)

1. Il Soggetto Attuatore si impegna realizzare l'edificio così come definito in sede di Accordo di Programma.
2. Potranno essere consentiti anche usi diversi delle superfici private destinate nel progetto ad attività commerciali, uffici e/o attività ginnico - sportive purché espressamente ed inequivocabilmente rientranti fra quelle previste nell'ambito delle attività terziarie, commerciali e direzionali come previste delle vigenti NTA PRG.

Art. 8

(Diritto di prelazione sui posti auto)

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a riservare n. 49 posti auto privati in vendita con diritto di prelazione per il 30% del totale per i residenti nel raggio di m. 500 dall'edificio per sopperire al deficit di aree a parcheggio nel quartiere, ed aggiuntivi rispetto a quelli vincolati alla destinazione d'uso (terziario e commerciali/attività ginnico sportive), previsti nell'edificio.
2. Il suddetto diritto di prelazione viene riservato per un periodo di un anno dall'ultimazione dei lavori.
3. Decorso il suddetto periodo di un anno, i suddetti posti auto saranno liberamente posti in vendita e/o gestiti dal Soggetto Attuatore in base a criteri di propria convenienza, senza alcun vincolo e/o condizionamento, ferma restando la loro destinazione d'uso.

Art. 9

(Obblighi del Comune)

1. In considerazione del termine previsto dall'art. 2 dell'Accordo di Programma sottoscritto di 18 (diciotto) mesi per l'inizio dei lavori a decorrere dalla pubblicazione sul BURP del Decreto di approvazione, il Comune, con la stipula della presente convenzione, si obbliga:



c_a662.Comune di Bari - Prot. 30/05/2024.0193668.U

- a) a rilasciare il permesso di costruire entro trenta giorni dalla presentazione del progetto, a fronte di istanza (formulata dal Soggetto Attuatore) corredata di tutti i pareri e/o autorizzazioni di enti terzi previsti per legge;
 - b) a rilasciare, in tempo utile tutte le autorizzazioni di propria competenza necessarie per la realizzazione delle opere oggetto dell'Accordo di Programma e della presente convenzione;
2. Il Comune si riserva la facoltà di esercitare la sorveglianza sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione come definite ai punti che precedono, nonché di esercitare il diritto di sostituirsi eventualmente in tutto o in parte, nel caso in cui il Soggetto Attuatore non adempia agli obblighi assunti in relazione a dette opere, rivalendosi in danno per quanto realizzato a propria cura e spese, ciò previa valutazione e constatazione in contraddittorio.

Art. 10
(Asservimento aree)

1. Il Soggetti attuatore, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, asserve sin d'ora con la presente Convenzione, ai sensi del 2° comma dell'art. 29 della L.R. n. 56 del 31/5/1980, modificato dal comma 2 dell'art. 11 della L.R. 19/2003, a favore del Comune di Bari l'area dell'intero piano ai manufatti o immobili che sono realizzabili ed indicati nel progetto convenzionato con il presente atto.

Art. 11
(Obbligazioni del Soggetto Attuatore nel caso di cessione totale delle aree di proprietà)

1. In caso di alienazione totale delle aree di proprietà oggetto della presente convenzione, il Soggetto Attuatore si obbliga a trasferire ai propri successori o aventi causa, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Art.12
(Spese)

1. Tutte le spese, inerenti e conseguenti il presente atto, saranno in carico al Soggetto Attuatore.

Per il **COMUNE di BARI**

IL SOGGETTO ATTUATORE
