



COMUNE DI BARI N. 2014/00023 D'ORDINE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 29 APRILE 2014

OGGETTO

RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ARTICOLO 34 D.LGS N.267/2000 , SOC. SUD AREA SRL, TRA LA REGIONE PUGLIA E IL COMUNE DI BARI, PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIPIANO CON DESTINAZIONE AD AUTORIMESSA CON ANNESSA ATTIVITA' COMMERCIALE ,TERZIARIA E GALLERIA DI ACCESSO AL SOTTOVIA AD INTEGRAZIONE DELLA INFRASTRUTTURA FERROVIARIA UBICATO ALLA VIA CAPRUZZI BARI.

L'ANNO DUEMILAQUATTORDICI IL GIORNO VENTINOVE DEL MESE DI APRILE,ALLE ORE 12,40 CON CONTINUAZIONE IN BARI, NELLA SALA DELLE ADUNANZE "E. DALFINO" APERTA AL PUBBLICO SITA AL CORSO V.EMANUELE, SI È RIUNITO

IL CONSIGLIO COMUNALE

SOTTO LA PRESIDENZA DEL SIG. DI RELLA SIG. PASQUALE - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO E CON L'ASSISTENZA DEL DOTT. MARIO D'AMELIO - SEGRETARIO GENERALE ALL'INIZIO DELLA TRATTAZIONE DELL'ARGOMENTO SPECIFICATO IN OGGETTO, RISULTA ASSENTE IL SINDACO SIG. PASQUALE DI RELLA E SONO PRESENTI I SEGUENTI CONSIGLIERI COMUNALI:

N	COGNOME E NOME	Pres
1	ALBENZIO Sig. Pietro	NO
2	BISCEGLIE Dott. Antonio	SI
3	BRONZINI Ing. Marco	SI
4	CAMPANELLI Avv. Salvatore	NO
5	CARBONE Avv. Roberto	SI
6	CASCELLA Dott. Giuseppe	SI
7	CEA Avv. Domenico	SI
8	DAMMACCO Avv. Andrea	SI
9	DE CARNE Geom. Francesco	NO
10	DE SANTIS Geom. Giuseppe	NO
11	DELLE FONTANE Sig. Angelo	NO
12	DI GIORGIO Sig. Giuseppe	SI
13	DI RELLA Sig. Pasquale	SI
14	DURANTE Sig. Michele	SI
15	EMILIANO Sig. Marco	SI
16	FINOCCHIO Sig. Pasquale	SI
17	FRIVOLI Avv. Nicola	SI
18	FUIANO Luigi	SI
19	GEMMATO Dott. Marcello	SI
20	INTRONA Avv. Pierluigi	SI
21	LACOPPOLA Avv. Vito	NO
22	LADISA Geom. Fabio	NO
23	LAFORGIA Prof. Nicola	NO

N	COGNOME E NOME	Pres
24	LOIACONO Geom. Giuseppe	SI
25	MAIORANO Sig. Massimo	SI
26	MARGIOTTA Dott.Comm. Giuseppe	NO
27	MARIANI Dott. Antonio	NO
28	MARTINELLI Dott. Emanuele	SI
29	MATARRESE Dott. Antonio	NO
30	MAZZEI Prof.ssa Maria Assunta	SI
31	MELCHIORRE Dott. Filippo	SI
32	MELELEO Dott. Francesco	NO
33	MINIELLO Prof. Stefano	SI
34	MONGELLI Dott. Giancarlo	NO
35	MONTELEONE Dott. Costantino	NO
36	MUOLO Avv. Giuseppe	SI
37	PAOLINI Dott. Carlo	NO
38	PETRUZZELLI Dott. Pietro	NO
39	PIRRO Dott. Federico	SI
40	POSCA Geom. Massimo	SI
41	RADOGNA Dott. Donato	SI
42	RANIERI Rag. Romeo	SI
43	SANTACROCE Sig.ra Maria	SI
44	SCIACOVELLI Sig. Domenico	SI
45	SCIACOVELLI Dott. Nicola	NO
46	TOMASICCHIO Dott. Angelo	SI

Il Presidente, constatato che dei 46 consiglieri assegnati al comune sono presenti N° 29 ,dichiara valida ed aperta la seduta

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, ING. RAFFAELE SANNICANDRO, SULLA BASE DELL'ISTRUTTORIA CONDOTTA DALLA RIPARTIZIONE URBANISTICA, RIFERISCE :

1. PREMESSA

Con istanza prot. n° 108397 del 24.04.09 la Società "Sudarea s.r.l." con sede in Bari legalmente rappresentata dal dott. S. Matarrese unitamente ai Sigg. A. Bellino, P.T. Romito, R. Romito, O. Sallustio, B. Sallustio e D. Mariani nella Loro qualità di proprietari dei suoli siti in Bari (in catasto F. 31 p.lle n° 435, 436) alla via Capruzzi in prossimità dell'incrocio con la via E. Mola, hanno richiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. n°267/2000 finalizzata alla realizzazione di un edificio multipiano con destinazione autorimessa ed annesse attività terziarie-commerciali.

Nell'ambito della preliminare verifica generale di fattibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento anche tenuto conto della prossimità delle aree interessate dal proposto intervento alle aree ferroviarie del Nodo di Bari, in data 23.09.09 prot. n°2285O4, sono stati richiesti preliminari pareri e/o osservazioni di competenza rispettivamente alla RFI-Direzione Territoriale (anche in merito alla verifica delle distanze dalle rotaie ai sensi del DPR 753/80) ed alla Ripartizione Mobilità e traffico (in merito alla compatibilità con la pianificazione di settore relativa al traffico e/o ai parcheggi).

A seguito di Raccomandata A.R. da parte di RFI, prot. UA del 24.11.2009, il proponente comunicava la reiterazione della richiesta con inoltro della documentazione completa richiesta ed in data 17.03.2010, ns. prot. 80132 del 26.03.2010 trasmetteva ricezione del parere di compatibilità, emesso da RFI, relativamente alla realizzazione dell'autorimessa multipiano "... (omissis) con gli interventi connessi alla soppressione del P.L al km. 694+234, a condizione che venga recepita la soluzione progettuale del sottopasso ferroviario ciclopedonale che si allega e che tale soluzione sia formalmente approvata dagli Enti Territoriali preposti...". Nella stessa nota RFI precisava comunque la subordinazione dell'intervento alla concessione in deroga di cui all'art.60 del DPR 753/80 "... previo sottoscrizione di apposito Atto di Servitù ed alla preventiva realizzazione del suddetto sottopasso...". Peraltro, nell'ambito delle opere relative alla soppressione del P.L.- Nodo di Bari in data 12.05.2010 con prot BA/A00015/P/2010/0002614, la Direzione di RFI richiedeva convocazione di C.d.S. da parte dell'A.C. proprio in relazione alle opere sostitutive del P.L. al km. 694+234 (via E. Mola) secondo le prescrizioni segnalate nella predetta nota e così come concordate nel tavolo Tecnico del 18.02.2010 tenutosi presso la sede di R.F.I. S.p.A. di Bari.

In data 04.08.2010 prot. n°0190529, la Ripartizione Mobilità Urbana/Settore Traffico trasmetteva parere di compatibilità della proposta progettuale con la pianificazione e/o programmazione di settore in quanto, nell'ambito della pregressa pianificazione (Piano Urbano Parcheggi, Piano Generale del Traffico) si prevedeva intervento per la realizzazione di parcheggio lungo la via Capruzzi per un totale di 2000 p.a. nell'ambito di area più estesa comunque comprensiva delle particelle interessate dalla proposta.

2. LA FASE ISTRUTTORIA

La proposta progettuale insiste in parte su area tipizzata "viabilità di P. R. G." in parte su area tipizzata "verde pubblico - verde di quartiere" per una estensione totale di 2.280 mq. ca; si precisa che tale area risulta già compresa nel Piano Urbano Parcheggi - Variante al P.R. G. ai sensi dell'art. 6 della L. 122/89. approvato con Del. G.M 97/91 e Del. G.M 33/92 nonché nel successivo Piano Generale del Traffico Urbano approvato con Del. G.M

160/03.

In particolare si prevede la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione autorimessa ed annesse attività terziarie-commerciali per complessivi n° 10 livelli praticabili di cui n° 2 interrati articolato come segue:

- II° piano interrato (Q. - 6.00 m) destinato a parcheggi e corpi di collegamento e distribuzione per un totale di n° 56 stalli;
- I° piano interrato (Q. - 3.00 m) destinato a parcheggi e corpi di collegamento e distribuzione per un totale di n° 51 stalli;
- Piano terra (Q. + 0,00 m) destinato agli ingressi e alle uscite carrabili e pedonali, alla galleria di collegamento pedonale coerentemente alla soluzione RFI per la soppressione del PL di via E.Mola e a n° 2 locali commerciali con superficie lorda di mq. 1.253 ca. complessiva;
- Piano primo (Q. + 4.00 m) destinato ad uffici.
- Piano secondo (Q. + 7. 60m) destinato in gran parte a parcheggi per un totale di n° 37 stalli ed in parte ad uffici;
- Piano terzo (Q. +10.60 m)) destinato in gran parte a parcheggi, per un totale di n° 37 stalli ed in parte ad uffici;
- Piano quarto (Q. +13.60 m) destinato a parcheggi per un totale di n° 31 stalli;
- Piano quinto (Q. + 16. 60m) destinato a parcheggi per un totale di n° 37 stalli;
- Piano sesto (Q. + 19.60m) destinato a parcheggi per un totale di n° 24 stalli;
- Piano settimo (Q. +22.60m) destinato a parcheggi per un totale di n° 24 stalli con sovrapposti elementi modulari "di copertura" costituiti da pannelli fotovoltaici..

Da un punto di vista architettonico il progetto, al fine di mitigare l'impatto della tipologia edilizia tipica dei parcheggi in elevazione rispetto al contesto urbano d 'inserimento, propone lungo la via Capruzzi un prospetto caratterizzato da un sistema di facciata composto da elementi verticali traslucidi e multicolore del tipo "U-glass "che oltre a svolgere il ruolo estetico desiderato, assolvono alle funzioni tecniche richieste dalle destinazioni d'uso.

La sistemazione delle aree esterne prospicienti le viabilità pubbliche prevede oltre alla sistemazione delle viabilità veicolari e pedonali e l'inserimento di essenze arboree con cerchiature lungo la via Capruzzi, uno specifico allargamento della sede pedonale in prossimità della galleria di collegamento tra le vie Dieta di Bari e Capruzzi convenuta con RFI che avrà le seguenti caratteristiche tecniche:

- larghezza interna utile pari a m. 3,00;
- altezza variabile con media di m. 3,00 e minima di m. 2,40;
- sviluppo lineare di 40,00 m ca., con pendenza max. 8% e piattaforme orizzontali ogni 10 m. in osservanza della normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- illuminazione naturale e artificiale, spazi pubblicitari e vetrine espositive lungo le pareti laterali in muratura.

Da un punto di vista urbanistico, pur trattandosi d'intervento in relazione alla realizzazione dei parcheggi conforme alla destinazione di zona a causa della permanenza del vincolo conformati vo riveniente dal P.U.P. - Variante al P. RG. ai sensi dell'art. 6 della L. 122/89, il progetto presentato deve essere specificatamente approvato in variante secondo la procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 sia in quanto parzializzato alle sole particelle di proprietà dei richiedenti sia in quanto ospitante attività terziarie - commerciali nonché a servizi della residenza (sulla parte oggetto di cessione).

Da un punto di vista edilizio l'intervento risulta conforme fatta salva l'acquisizione di tutti i restanti pareri di conformità alle vigenti norme in materia di igiene, sicurezza e conformità impiantistica.

Pertanto in linea tecnica non emergono elementi ostativi all'avvio della procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

3. L'ACCORDO DI PROGRAMMA

L'accordo di programma è senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici. Ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, con tale Accordo di Programma si ravvisano le seguenti finalità:

Incrementare il numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella del Comune di Bari, come da Piano Parcheggi, Variante al PRG ai sensi dell' art. 6 della L. 122/89, approvato con delibera n. 97 del 25/03/1991 e successiva delibera della G.M. n. 33 del 31/01/92, nonché del successivo Piano Generale del Traffico Urbano approvato con delibera di Giunta Comunale n. 160 del 12/09/2003.

Il conseguimento degli effetti dell'accordo di programma consente l'insediamento in un'area attualmente con destinazione d'uso "verde di quartiere" e "viabilità" di realizzare un edificio multipiano che comprende attività terziarie - commerciali in aggiunta ai parcheggi ed ai servizi alla residenza destinati in compensazione al Comune di Bari. Tali spazi potranno essere messi a disposizione della Circoscrizione così come espresso dalla stessa per via breve.

In merito alla valutazione economica in fase preistruttoria si è analizzata la documentazione presentata dalla Società SUDAREA srl e ALTRI per determinare il rapporto costi/benefici tra pubblico/privato.

Sinteticamente, da un punto di vista economico, l'Accordo di Programma può essere così schematizzato:

- Totale Ricavi Società Proponente euro 15.162.670

- Totale costi Società Proponente euro 11.107.081

TOTALE VANTAGGIO ECONOMICO PRIVATO euro 4.055.589

- Valore beni ceduti al COMUNE DI BARI: euro 1.061.030

TOTALE VANTAGGIO ECONOMICO PUBBLICO euro 1.061.030”

In data 01.12.2010 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con nota n. 287010 ha indetto per il giorno 13.01.2011 apposita conferenza di servizi al fine di verificare la possibilità di sottoscrivere con la Regione l'accordo di programma, ex art.34 del D.Lgs. n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi allegando nel contempo la documentazione scritto-grafica presentata dalla Società "SUDAREA s.r.l." unitamente alla relazione istruttoria d'ufficio.

Con successiva nota prot. n°309244 del 29.12.2010 il Sindaco del Comune di Bari ha richiesto al Presidente della Regione Puglia, in relazione al riconosciuto interesse generale alla realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l.", la stipula di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti dell' art. 34 del D. Lgs. N. 267/2000.

Con nota n. 23303 del 31.01.2011 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari nel trasmettere copia del verbale della seduta di Conferenza di Servizi tenutasi in data 13.01.2011 comunicava l'aggiornamento della stessa al 15.02.2011.

Dal verbale della seduta del 13.01.2011 si rileva testualmente quanto segue:

“In data 13.01.2011, alle ore 10.00, sono convenuti presso il Palazzo di Città in sala Consigliere con sede in corso Vittorio Emanuele II n.84, i rappresentanti delle Amministrazioni e di altri soggetti pubblici interessati, i cui nominativi, previa verifica delle deleghe, sono indicati negli allegati.

Per RFI Spa -Ing. Quaglio Claudio; Ing. Roberto Pagone;
Per il Comune di Bari - Assessorato all'Urbanistica - Arch. Anna Maria Curcuruto; Per la SudArea srl - Ing. Salvatore Matarrese
Per la ASL.BA - Geom. Giuseppe Di Gioia (che consegna parere favorevole scritto)
Per i VVFF. Assenti (a seguito della comunicazione del Comando prot. 32785 del 14/12/10 la Società Sudarea trasmette copia del parere relativo al progetto rilasciato il 10/04/08 e successiva comunicazione del 16/10/20 10 per avvio del procedimento a completamento della variante apportata per sottopasso)

Funge da segretario verbalizzante:

Ing. Donald Lamberti - Comune di Bari

Presiede la Conferenza di Servizi: Arch. Arma Maria Curcuruto

Sono assenti i Rappresentanti delle tre Direzioni Regionali convocate.

L'ing. Giordano dell'Ass. Urbanistico Regionale, consultato telefonicamente fa sapere che farà pervenire una nota interlocutoria in merito.

Si procede comunque alla illustrazione del progetto evidenziando le relazioni con i lavori previsti da RFI per l'eliminazione del passaggio a livello di Via Mola.

Si concorda nell'evidenziare il vantaggio agli utenti fornito dalla galleria, che attraversa l'edificio proposto, in relazione alle opere di sottopasso sotto il profilo dell'inserimento, del decoro urbano e di una migliore mobilità. L'ing. Quaglio per quanto di competenza, nel ribadire l'interesse alla realizzazione dell'intervento e all'inclusa galleria di collegamento, esprime parere favorevole a condizione che RFI possa per l'intervento di sua competenza disporre delle aree private necessarie per la realizzazione dell'attraversamento dall'Estramurale Capruzzi alla ferrovia per la soppressione del passaggio a livello di Via Mola.

La Sudarea srl proprietaria delle aree confinanti la sede ferroviaria al fine di consentire la realizzazione dell'edificio così come proposto, dichiara la disponibilità all'occupazione temporanea delle suddette aree e offre la possibilità di realizzare un collegamento provvisorio nelle more di realizzare la galleria di collegamento nei termini e nei modi da definire in fase di definizione del progetto esecutivo da parte di RFI.

L'arch. Curcuruto rappresenta che comunque l'intervento di eliminazione del passaggio a livello, proposto da RFI e oggetto di separata procedura, si pone in maniera autonoma rispetto all'opera privata e non richiede nessuna variante urbanistica.

L'arch. Curcuruto acquisisce l'integrazione in merito alle problematiche del sottopasso (nota RFI del 13/1/2011), e si rende disponibile a individuare una soluzione congiunta per le dimensioni e i dettagli progettuali del collegamento entro i termini previsti dalla legge per la chiusura della relativa conferenza di servizi già convocata per il giorno 21 dicembre 2010 (20 marzo 2011).

La Conferenza si chiude alle ore 11.20.

La conferenza sarà riconvocata a data da destinarsi da concordare con la Regione senza la necessità della presenza degli Enti che abbiano espresso parere in questa sede o entro quella data.””

Il Servizio Urbanistica Regionale in ordine alla richiesta di Accordo di Programma in parola con nota n. 914 in data 01.02.2011 chiedeva integrazioni.

La suddetta richiesta regionale di chiarimenti e/o precisazioni veniva riscontrata dal Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunale in data 15.02.2011 con nota n. 37647 per “meglio integrare” il parere urbanistico espresso dall'Ufficio, integrando anche le convenienze pubblico privato.

RAPPORTO BENEFICI PUBBLICO/PRIVATO:

L'analisi economica del rapporto pubblico privato è pari ai 26,2%; la nuova iniziativa

inoltre esprime anche un interesse in relazione all'incremento del numero di parcheggi nel Quartiere Madonna come richiesto dal piano parcheggi, soddisfa le richieste da parte della Circoscrizione di poter usufruire di spazi ad uso uffici disponibili e muniti di parcheggi (Beni ceduti al Comune di Bari) e In generale garantisce una riqualificazione dell'intera area con la realizzazione della galleria ad uso pubblico che collegherà via Dieta a via Capruzzi.””

Con successiva nota prot. n. 39537 del 16.02.2011 sempre da parte del Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunale è stato trasmesso il verbale della seduta di Conferenza di Servizi del 15.02.2011 nonché comunicato il suo aggiornamento al 28.02.2011.

Dal verbale della riunione del 15.02.2011 si rileva testualmente:

“”In data 15.02.2011, alle ore 9.00, sono convenuti presso la Sede dell'Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia privata in Via Abbrescia n. 86, i rappresentanti delle Amministrazioni e di altri soggetti pubblici interessati, i cui nominativi, previa verifica delle deleghe, sono indicati negli allegati.

Per RFI Spa -Ing. Saverio Carone su delega dell'Ing. Claudio Quaglio;

Per il Comune di Bari - Assessorato all'Urbanistica - Arch. Anna Maria Curcuruto; Per la SudArea srl - Ing. Salvatore Matarrese

Per la Circoscrizione VII - Avv. Nicolò Muciaccia

Funge da segretario verbalizzante:

Ing. Donald Lamberti - Comune di Bari

Presiede la Conferenza di Servizi: Arch. Anna Maria Curcuruto

Sono assenti i Rappresentanti delle tre Direzioni Regionali convocate.

Successivamente alla convocazione della presente conferenza di servizi (31/12/2011 prot. n. 23303), l'Assessorato alla Qualità del Territorio ha inviato in data 01/02/2011 con prot. n. 37717 pervenuta il 10/02/2011, una richiesta di integrazione e chiarimenti in merito all'Accordo di programma. La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari in data 15/02/2011 con protocollo n. 37647 ha fornito le informazioni integrative richieste.

La Società Sud Area esibisce e chiede di allegare al presente verbale una relazione integrativa in merito ai quesiti posti dalla Regione.

L'Avv. Muciaccia fa rilevare l'interesse pubblico dell'intervento: la sede della Circoscrizione attualmente risulta di impossibile accesso per i portatori di disabilità e comunque ha dei costi assolutamente insopportabili per la pubblica amministrazione che ammontano a circa 53.000 a/annui relativi alla locazione di uffici di superficie inferiore a 300 mq. Inoltre, fa presente come sia in corso una procedura di sfratto da parte degli attuali proprietari. Infine, evidenzia l'interesse pubblico alla creazione della galleria interna al manufatto, che garantisce un accesso permanente tra le due parti del quartiere con un collegamento ciclo pedonale e sottolinea la rilevanza della creazione di nuovi parcheggi pertinenziali per il quartiere.

L'ing. Carone per RFI conferma in toto il contenuto del parere inviato alla SUD Area in data 15/03/2010 che si allega, in merito alla compatibilità del progetto in esame con i propri programmi, precisando che la richiesta di deroga è stata presentata nel marzo 2010 e che la procedura è in corso e sarà conclusa agli esiti della conferenza di servizi, riguardando la possibilità successiva di eseguire i lavori.

Inoltre, RFI sottolinea la necessità di concludere la procedura della presente conferenza per non creare incompatibilità con la propria procedura di conferenza di Servizi tenutasi a Roma il 21 dicembre 2010 che deve concludersi entro il 20/03/2011. La conferenza suddetta ha riguardato l'eliminazione del passaggio a

livello e ha recepito al proprio interno la galleria qui proposta in prosecuzione al sottopasso da realizzare a cura di RFI.

I VV.FF. hanno trasmesso in data odierna una nota che si allega che subordina la formulazione del parere richiesto al termine del loro periodo di istruttoria (90gg).

La Conferenza si chiude alle ore 11.00.

La conferenza sarà riconvocata, anche per la necessità manifestata da RFI, il 28/02/2011 alle 9.30 in questa sede, senza la necessità della presenza degli Enti che abbiano espresso parere in questa sede o entro quella data.””

Ancora dalla relazione integrativa proponente l'intervento in questione, allegata al verbale di cui innanzi si evince quanto testualmente di seguito si riporta:

“”1 - Rapporti intercorrenti tra Il progetto e gli strumenti di pianificazione/programmazione urbanistica.

L'area oggetto dell'accordo di programma ha un'estensione totale di circa mq. 2.280, tipizzata nel vigente P.R.G. in parte come "viabilità di P.R.G." e per la restante parte "verde pubblico - verde di quartiere".

La stessa tipizzazione interessa l'intera maglia della quale fa parte che è interamente edificata con immobili ad uso residenziale e commerciale.

Queste previsioni originarie del P.R.G. sono state superate dalle successive determinazioni e programmazioni dell'Amministrazione Comunale a partire dal 1990 fino ad oggi. In particolare il Piano Urbano dei Parcheggi, di cui il Comune di Bari si è dotato, ha destinato l'area su via Capruzzi a parcheggio nell'ambito della Programma Triennale dei Parcheggi, variante al PRG ai sensi dell'art.6 L. 122/89, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 97 del 25- 3-1991 e successiva Giunta Municipale n. 33 del 31-1-1992 e dal Piano Generale del Traffico Urbano approvato con delibera Giunta Municipale n. 160 del 12- 09-2003.

In merito si evidenzia che il citato Programma Urbano dei Parcheggi, ha anche una valenza di strumento di integrazione della pianificazione urbanistica comunale, atteso che l'art. 6 comma 6 della L. 122/89 così recita "il programma approvato (PUP) qualora contenga disposizioni in contrasto con quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, costituisce variante degli strumenti stessi". Pertanto la destinazione urbanistica a parcheggio impressa all'area dal PUP ha carattere permanente e sino a quando non intervenga una diversa destinazione impressa da un successivo strumento, generale o particolare o di settore avente valenza urbanistica.

Inoltre la Giunta Municipale con l'approvazione del progetto del nuovo nodo ferroviario ha modificato le originarie previsioni della viabilità di PRG eliminando la viabilità di PRG che interessava l'area in questione. Pertanto la Ripartizione della Mobilità Urbana, Traffico e Progetti speciali con nota del 4-8-2010 prot.190529 ha dichiarato la proposta progettuale oggetto dell'accordo di programma compatibile con la pianificazione di settore.

Infine si evidenzia che il Documento Programmatico Preliminare (D.P.P.) per il P.U.G. del Comune di Bari a pag. 121 della Relazione Generale, prevede per l'Estramurale Capruzzi a Sud e quindi in corrispondenza dell'area in questione" la necessità di un potenziamento del trasporto collettivo e dell'offerta di sosta pertinenziale..." "...con l'obiettivo di ricavare spazi da dedicare alla riqualificazione urbana e nell'intento di dare luogo ad una operazione di alleggerimento della pressione automobilistica che oggi soffoca le aree centrali recuperando spazi.

In merito si evidenzia che il progetto oggetto dell'accordo di programma risponde pienamente a queste finalità in quanto:

- riqualifica un'area attualmente degradata e caratterizzata da alcuni manufatti fatiscenti con un piazzale utilizzato come parcheggio a raso;*
- realizza parcheggi pertinenziali per la residenza che decongestiona la viabilità esistente e riducono la pressione automobilistica.*

2 - La necessità di individuare spazi da destinare a parcheggi per il miglioramento ambientale.

L'area oggetto d'intervento è su via Capruzzi una delle strade principali di accesso al centro della città. Tale strada è caratterizzata da un elevato traffico reso congestionato dalla mancanza di parcheggi pertinenziali. Tale circostanza restringe la carreggiata stradale per la presenza costante di auto parcheggiate su entrambi i lati della strada, cui si aggiungono parcheggi abusivi sui marciapiedi ed in doppia e tripla fila dovuti alla sosta temporanea per le numerose attività commerciali presenti sulla stessa strada.

La notevole carenza di parcheggi determina un'incidenza di traffico aggiuntivo dovuta alla percorrenza ripetuta della medesima strada e di quelle limitrofe per la ricerca del posto auto.

Tale circostanza, unitamente ai rallentamenti del traffico dovuti all'adiacente sottopasso di San Antonio, determinano un elevato inquinamento ambientale che necessita della realizzazione di parcheggi pertinenziali che riducano il numero di auto in sosta sulle strade e consentano un parcheggio a rotazione per i non residenti decongestionando la viabilità stradale e riducendo l'inquinamento. Pertanto la realizzazione di una piccola area a verde non ha la stessa valenza ambientale per il quartiere. Inoltre deve considerarsi che tale area risulterebbe compresa tra un'area di rispetto ferroviario ed una strada ad alta percorrenza quale via Capruzzi che di fatto la rendono poco accessibile e quindi poco fruibile da parte dei cittadini tenendo conto dei tassi di inquinamento da traffico innanzi evidenziati.

In altri termini il verde realizzato in un lembo residuale di terreno non ha alcuna valenza né alcun effetto sulle generali problematiche del verde di quartiere, ma rischia di penalizzare ulteriormente la vivibilità dello stesso quartiere.

Si evidenzia comunque che il progetto oggetto dell'intervento prevede, tra i benefici di interesse pubblico, la realizzazione della sistemazione delle aree pedonali sulla via Capruzzi e via Tunisi con la realizzazione di arredo urbano ed alberature che oltre a migliorare il decoro hanno un impatto sul miglioramento ambientale. Infine si sottolinea che la realizzazione di parcheggi pertinenziali nell'area in questione è in linea con la politica di mobilità sostenibile adottata dal Comune di Bari che prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali per i residenti ed il potenziamento dei mezzi pubblici di trasporto per ridurre il traffico di auto private.

Tale politica è stata ribadita nel citato D.P.P. per il P.U.G.

In merito lo stesso D.P.P. a pag. 122 della relazione Generale ritiene “..essenziale mettere in campo una strategia diversificata in base alla domanda da servire e alla sostenibilità tecnica economica ed ambientale delle soluzioni proposte in modo da garantire un equilibrio tra impegno di risorse pubbliche ed investimenti da parte dei privati indispensabile per dare concretezza e rapidità di attuazione ai progetti”.

In questo caso l'intervento oggetto dell'accordo di programma non prevede l'impiego di risorse pubbliche ma solo di quelle private che garantiscono concretezza e rapidità di attuazione di un progetto che consegue la pubblica utilità non solo nelle opere cedute gratuitamente al Comune, ma soprattutto nel contribuire alla risoluzione del problema generato dalla mancanza di parcheggi pertinenziali con tutti i conseguenti benefici sulla riduzione dell'inquinamento ambientale e sulla miglioramento della vivibilità e del decoro urbano per il quartiere.

3 - Precisazioni in merito all'interesse pubblico.

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

- mq. 300 ad uffici con relativi parcheggi pertinenziali da utilizzare quale sede della

circoscrizione attualmente in affitto in altri locali, con conseguente aumento del patrimonio immobiliare del Comune e riduzione delle spese per affitti;

- sistemazione delle aree pedonali su via Capruzzi e via Tunisi con realizzazione di alberature ed arredo urbano;**
- parcheggi pertinenziali che, se pur privati, assolvono all'interesse pubblico di decongestionare il traffico locale, ridurre l'inquinamento atmosferico e sopperire alla gravosa carenza di questa tipologia di parcheggi;**
- realizzazione a cura e spese del proponente di una galleria di collegamento ciclopedonale, compresi i varchi di accesso/uscita, tra via Capruzzi e il sottopasso ferroviario che sarà realizzato da RFI a seguito della soppressione del passaggio a livello di via Mola. 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. La suddetta galleria è quasi del tutto illuminata naturalmente ed accede su via Capruzzi in posizione centrale, ben visibile e di facile accessibilità da parte dell'utenza anche grazie all'arretramento dell'edificio che realizza uno slargo idoneo. La galleria è inoltre dotata di un sistema di videosorveglianza gestita dal proponente che ne consente l'utilizzo in sicurezza 24h/24h. Si evidenzia che lo stesso proponente si è dichiarato disponibile a realizzare e cedere gratuitamente tale opera al Comune, che invece ha preferito richiedere di realizzarlo a propria cura e spese sollevando lo stesso Comune da ogni relativo onere economico. Pertanto tale opera ha un uso ed una finalità esclusivamente pubblica e non è stata inserita nel quadro economico tra i benefici a favore del Comune in quanto si è richiesto che la proprietà rimanesse privata al fine di evitare ogni costo correlato alla gestione della stessa opera. Inoltre si evidenzia l'ulteriore beneficio derivante dalla riduzione nei tempi di attuazione del sottopasso ferroviario a cura di RFI (opera prevista nell'ambito del nodo ferroviario) in conseguenza della immediata disponibilità data dal privato delle proprie aree necessarie per realizzare la suddetta opera, qualora venga finalizzato la proposta di accordo di programma. Pertanto la galleria di collegamento non è una "previsione di adeguamento alla programmazione di RFI", ma è un'opera che sarà realizzata contestualmente all'edificio per autorimessa ed attività commerciali e terziarie. In termini economici, non considerando il valore del suddetto sottopasso, il vantaggio economico per il Comune è pari al 26,20% del margine imprenditoriali.""**

A seguito della suddetta riunione di Conferenza di Servizi, in data 9.3.2012 con nota prot. 57832 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari comunicava testualmente quanto segue:

“Facendo seguito a quanto richiesto nel verbale di conferenza del 14/02/2012, di verificare l'applicabilità prospettata dal proponente del ricorso alla norma del DM 1444/68 art. 5 ultimo comma alla luce anche dell'apparato normativo di cui all'art. 39 comma 8 delle NTA del PRG di Bari, si specifica ulteriormente quanto asserito in conferenza. Il lotto di proprietà della superficie di circa mq. 2.280, risulta tipizzato nel P.R.G. di Bari per una parte a "viabilità di PRG" e per un'altra parte a "verde pubblico - verde di quartiere"; dalla planimetria di PRG (1:10.000) si desume che la superficie a verde di quartiere è di circa mq. 1.170,00.

Ciò premesso l'intervento edilizio oggetto della Richiesta di Accordo di Programma garantisce una superficie complessiva di standards (a servizio della residenza) pari a mq. 1.431,00 superiore a quello previsto in PRG a verde (mq. 1.170). In particolare si evidenzia che lo standard realizzato è uno standard reale e "costruito", e quindi di maggior

valore, costituito da:

- parcheggi pubblici mq. 876,00
- ufficio pubblico sede della circoscrizione mq. 300,00
- galleria di uso pubblico collegamento al sottopasso ferroviario mq. 120,00
- allargamento del marciapiede con arredo urbano dello stesso mq. 135,00

Totale superficie a standard mq. 1.431,00

I suddetti servizi pubblici inoltre sono ritenuti allo stato attuale (dall'amministrazione comunale, dall'ufficio tecnico e dalla circoscrizione del quartiere) strategici e prioritari, più vicini alle rinnovate esigenze di sviluppo, programmazione e pianificazione urbanistica della città e del quartiere (P.U.P., P.G.T.U., Nuovo Progetto Nodo Ferroviario, D.P.P.).

Dunque esiste una compensazione in esubero tra superficie standard sottratta (il verde) e superficie a standard integrato (parcheggi e servizi) su più livelli. Tale compensazione è ancora più evidente e vantaggiosa in termini economici se si considera il valore di realizzazione e di mercato degli standards da cedere al Comune.

In merito poi all'art. 5 comma 2 DM 1444/68 riferito a nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale", si considera il caso in questione, (media struttura) di una attività commerciale di 1137 mq, oltre a 1146 mq di uffici, piuttosto affine alle "destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, ecc.)" indicati all'art. 3 del medesimo DM 1444/68.

In questo caso le aree destinate agli spazi previsti dell'art. 3 nelle zone A) e B) sarebbero computate in misura doppia a quelle effettive.

Del resto considerando l'intervento assimilabile ad una zonizzazione urbanistica specificamente terziaria (e non rientrante nella quota del 20% rispetto alla residenza dell'art. 3), anche l'art. 5 comma 2 ammette la riduzione dello standard "purché siano previste adeguate strutture integrative".

La galleria di accesso al sottovia ferroviario, costituisce senza dubbio integrazione all'infrastrutture ferroviaria del sottovia, già previsto da RFI, meglio inserito nel tessuto urbano, decorosa ed attrezzata per rispondere ad una funzione di grande rilievo, soprattutto dopo la chiusura del passaggio a livello di via E Mola, come caldeggiata dalla stessa società RFI.

Ciò non significa che lo standard compensativo sia stato ridotto alla metà, ma che avrebbe potuto esserlo anche sulla base normativa comunale dell'art. 39 delle NTA del PRG che conferma il dettato dell'art. 5 comma 2: "Le quantità degli spazi liberi e di autorimesse previsti nel comma precedente, si dimezzano nel caso in cui gli insediamenti direzionali - terziari sono il risultato del completamento di abitati esistenti e, comunque ubicate nella zona omogenea B, proprio come in questo caso.

Se ne conclude che:

- lo standard "costruito" da cedere al Comune è maggiore di quello previsto prima, mai realizzato;
- lo standard avrebbe potuto essere anche dimezzato;
- lo standard perché costruito, ha un valore di realizzazione e di mercato superiore; - sono

previste anche le strutture integrative all'infrastruttura di RFI.

Permangono tutte le considerazioni sull'interesse pubblico dell'intervento già rappresentate negli atti precedenti con particolare riguardo alle necessità della circoscrizione ormai pressanti.”

Alla predetta nota comunale n. 57832/2012 sono allegati gli atti elaborati progettuali rimodulati, a seguito della Conferenza di Servizi del 14.02.2012, presentati dalla Società proponente l'intervento in parola.

Con successiva nota n. 223918 del 04.10.2012, sempre il direttore della ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha precisato testualmente quanto segue:

“...si ribadisce che l'intervento previsto in oggetto è coerente con i lavori del nodo ferroviario di Bari e con i lavori di eliminazione del passaggio a livello di via E. Mola, anzi è prevista la sua integrazione con questi ultimi.

A riprova di ciò si trasmettono nuovamente i verbali di conferenza sottoscritti dai rappresentanti di RFI che testimoniano il loro specifico interesse alla realizzazione dell'autosilo che include a piano terra l'accesso al sottopassaggio.”

L'istruttoria regionale riporta testualmente inoltre:

La galleria di collegamento al previsto sottopasso ferroviario e sistemazione esterna è costituita da un percorso rettilineo in rampa, direzione nord-sud, che si collega, coerentemente con la soluzione tecnico progettuale della RFI per la soppressione del PL di via Mola al km. 649+234 della tratta Bari-Lecce, al previsto sottopasso ciclopedonale ferroviario (km. 649+215) in corrispondenza della via Tunisi per uscire, al piano terra dell'edificio (autorimessa/attività terziarie oggetto dell'accordo di programma) fronte via G. Capruzzi.

Il progetto così concepito risulta di grande qualità e funzionalità in quanto sposta l'ingresso al sottopasso (lato sud) previsto da via Tunisi e/o via Mola (strade chiuse e secondarie) a via Capruzzi in posizione centrale, ben visibile, e di facile accessibilità da parte dell'utenza che si concentra per la gran parte su tale via e che proviene in gran numero dalle popolate vie limitrofe del quartiere San Pasquale.

La ubicazione, all'interno di un edificio destinato ad autorimessa pertinenziale con integrate attività commerciale al piano terra e uffici al piano primo consente alcuni vantaggi, come prospettati nella relazione di progetto in atti:

- interscambio automobile - pedone favorendo l'accesso a piedi al centro città da parte degli utenti della stessa autorimessa;*
- realizzazione di un polo di attrazione rappresentato dall'attività commerciale di medie dimensioni e quindi visibilità dell'ingresso al sottopasso ferroviario posizionato in zona centrale rispetto gli ingressi alle attività commerciale e terziarie ed ingresso pedonale all'autorimessa;*
- conseguente costante presidio diretto e indiretto della galleria e quindi vantaggi in termine di sicurezza personale e antivandalismo. omissis*

In estrema sintesi la proposta progettuale prevede:

- l'incremento del numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella del Comune di Bari già contemplato nel Piano Parcheggi, Variante al PRG ai sensi dell' art. 6 della L 122/89, approvato con Del. G.M n. 97 del 25/03/1991 e successiva Del. G.M n. 33 del 31/01/92*
- la cessione di ambienti per uffici da destinare alla Circoscrizione territoriale così come dalla stessa auspicato per le vie brevi a seguito delle attuali esigenze;*
- garantire una riqualificazione dell'intera area tramite la realizzazione della galleria ad uso*

pubblico che collegherà via Dieta a via Capruzzi nell'ambito della prevista soppressione del P.L. lungo la Via E. Mola da parte di R.F.I..

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici (aggiornamento febbraio 2012) di seguito riportati:

- TAV. A0 Inquadramento urbanistico - Stralci planimetrici e documentazione fotografica*
- TAV. A1 Planimetria generale dell'area e dati dimensionali*
- TAV. A2 Pianta piano 2° interrato TAV. A3 Pianta piano 1° interrato TAV. A4 Pianta piano terra*
- TAV. A5 Pianta piano 1°*
- TAV. A6 Pianta piano 2°*
- TAV. A7 Pianta piano 3°*
- TAV. A8 Pianta piano 4°*
- TAV. A9 Pianta piano 5°*
- TAV. A10 Pianta piano 6°*
- TAV. A11 Pianta piano 7°*
- TAV. A12 Pianta piano copertura*
- TAV. A13 Prospetti*
- TAV. A14 Sezioni*
- TAV. A15 Sistemazione esterna*
- TAV. A16 Rendering*

Si dà atto, inoltre, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Per quanto attiene, infine, alle disposizioni del D.lvo n. 152/2006 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, nel prendere atto di quanto comunicato dal competente Ufficio Programmazione VIA e Politiche Energetiche/VAS con nota prot. n. 6557 del 16.06.2011, resta inteso che gli adempimenti del citato D.lvo se ed in quanto applicabili nel caso di specie sono demandati all'Amm.ne Comunale di Bari e da porre in essere prima dell'emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Bari nei termini innanzi prospettati. ""

A tale proposito in virtù dell'art.7 comma 2 lett.e) del Regolamento Regionale del 9/10/2013 n. 18 di attuazione della LR 14/12/2012 n.44, l'intervento è escluso dalla procedura di VAS, e non rientra nei progetti da assoggettare a VIA ai sensi della LR 11/2001.

La Giunta Regionale ha concluso la procedura con una prima delibera n.2494 il 27/11/2012, con le seguenti prescrizioni:

In particolare si prescrive che i parcheggi pubblici, ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune, comprensivi anche di quelli relativi alle previste attività commerciali vanno localizzati ai piani inferiori del proposto parcheggio multipiano, nelle quantità previste dallo stesso art. 5 - punto 2, non potendosi applicare nel caso di specie la riduzione a metà, atteso che non sono previste a tal fine adeguate attrezzature integrative che giustificano la stessa riduzione né peraltro il sottopasso pedonale può ritenersi una attrezzatura integrativa.

Con nota n. 22218 del 28.01.2013, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha trasmesso al Servizio Urbanistica Regionale il progetto oggetto di richiesta di Accordo di Programma adeguato in base alle indicazioni e

prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 2494/2012 presentato dalla Società "Sudarea s.r.l."

Ancora, con la stessa nota comunale n. 22218/2013 viene specificato, altresì, quanto di seguito testualmente si riporta:

“Questo Ufficio conferma per quanto di competenza parere favorevole al progetto e in particolare, in relazione alla prescrizione contenuta nella proposta di Deliberazione della Giunta Regionale in merito ai parcheggi pubblici, ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune, il progetto è stato adeguato localizzando i parcheggi pubblici ai piani inferiori ed in particolare al 1° e 2° piano dell'edificio nella quantità integrale rinveniente dall'applicazione del suddetto articolo.

Per quel che riguarda la soluzione alternativa alla rampa elicoidale, in risposta all'osservazione dell'Ing. Giordano, di cui alla Conferenza di Servizi del 14 febbraio 2012, si ritiene valida la soluzione presentata con sistema di rampe da piano a piano che prevede percorsi che si sviluppano a ciascun livello in maniera rettilinea in modo da essere più idonei in termini di sicurezza e viabilità.

Infine, si evidenzia che il rapporto pubblico/privato non è stato modificato mediante l'ottimizzazione degli spazi (realizzata con l'introduzione del nuovo sistema di rampe) ed il riallineamento del solaio del 7° piano al filo dei solai dei piani inferiori, il tutto mantenendo inalterate le linee generali architettoniche - distributive, funzionali ed urbanistiche del progetto.

A seguito dell'aggiornamento (Relazione tecnico-descrittiva e grafici aggiornati al gennaio 2013) la Giunta Regionale si è definitivamente espressa con Delibera n.851 del 3/05/2013 approvando e riconfermando la deliberazione di G.R. n. 2494/2012 con i relativi contenuti e valutazioni, in ordine alla richiesta di Accordo di Programma, come da elaborati adeguati secondo le prescrizioni della stessa delibera di G.R. n. 2494/2012 da intendersi sostitutivi degli elaborati originari, autorizzando il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi,, in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "Sudarea s.r.l.", secondo lo schema allegato alla delibera.

In sintesi, l'Accordo di Programma tiene insieme tematiche ed esigenze diverse, come evidenziato nella narrativa.

Il progetto ha tenuto conto dell'esigenza espressa dalla Circoscrizione Madonna, nella persona del suo Presidente Avv. Muciaccia presente alle conferenze di servizi, di trovare una sede adeguata per i propri uffici, inagibili ai disabili, con un oneroso contratto di locazione e con procedura di sfratto in corso.

Nel corso dell'acquisizione dei pareri necessari, RFI ha subordinato il proprio parere e la concessione della deroga alla sottoscrizione di un atto di servitù sulle aree della società interessate dalle opere infrastrutturali di RFI, nonché alla realizzazione di un sottopasso ferroviario ciclo-pedonale a cura dei privati in relazione alla soppressione del passaggio a livello di via E.Mola.

Nel progetto pertanto il sottovia pedonale, realizzato a cura e spese della società, è inserito nell'edificio privato e aperto all'uso pubblico, raccordandosi al sottovia di RFI in corrispondenza di via Tunisi e del fascio dei binari, garantendo così il collegamento diretto tra le viabilità parallele alla ferrovia: Via Capruzzi, Via Tunisi e Via Dieta da Bari .

Tutto ciò ha comportato un intricato sistema di conferenze di servizi a livello ministeriale con il MIT per RFI ed a livello locale con Comune e Regione, in cui parcheggio pluripiano, sottopasso ciclopeditonale e passaggio a livello sono rimasti legati fra di loro

nelle pattuizioni e nella progettazione, purtroppo con una sfasatura temporale nell'attuazione. Infatti **i lavori di soppressione del P.L. km. 694+234 sono iniziati il 28/10/2013 e rischiano di essere sospesi**, con il conseguente prevedibile disagio della cittadinanza, in assenza di certezze sulle modalità di raccordo con la galleria da Via Capruzzi e sui tempi di realizzazione.

In relazione a tali oggettive necessità in data 3/04/2014, il Sindaco di Bari ed il Presidente della Regione Puglia hanno sottoscritto l'accordo di programma, che si allega **sub "C"**, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto.

- L'accordo deve essere ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione ai sensi **dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000, pena la sua decadenza Omissis...** *“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.”*

La decadenza implicherebbe la ripetizione di tutte le fasi procedurali dall'inizio, con tempi imprevedibili e comunque inconciliabili con la realizzazione dell'opera pubblica infrastrutturale in corso.

- **La mancata realizzazione dell'infrastruttura privata, di raccordo e integrazione a quella pubblica, o un eccessivo ulteriore ritardo nella sua realizzazione non compatibile con le opere in corso, imporrebbe ad RFI l'obbligo di attivare la procedura per una variante progettuale in corso d'opera, soggetta a sua volta ad ulteriori approvazioni. Il prevedibile ritardo per la conclusione dei lavori alternativi al passaggio a livello soppresso sarebbe a scapito della sicurezza della popolazione e comunque comporterebbe un ulteriore periodo di grande disagio, data la distanza dei sottovia alternativi.**

Inoltre i motivi elencati prima possono costituire motivo di rischio per richiesta di danni da parte degli aventi titolo.

Tutto ciò premesso e considerato:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica ed edilizia privata Ing. Raffaele Sannicandro;

VISTA la delibera Giunta Regionale con n. 2494 del 27.11.2012 **all. A**;

Vista la deliberazione di G.R. n. 851 del 3/05/2013 **all. B**;

VISTO l'Accordo di Programma sottoscritto in data 3/04/2014 che si allega **sub "C"** al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO il vigente P.R.G.;

RITENUTO urgente, a norma dell'art. 34 del D.Lvo n.267/2000, procedere alla ratifica dell'Accordo di programma entro e non oltre il 3/05/2014;

VISTE la improrogabilità e l'urgenza del presente atto di ratifica ai sensi dell'art. 38 comma 5 del D.Lgs 267/2000;

PRESO ATTO che sulla proposta di deliberazione di che trattasi sono stati formulati i pareri prescritti dall'art.49 1° comma – D.Lvo. 267 del 18/08/00;

1) Parere di regolarità tecnica, in atti espresso dal Direttore della Ripartizione Urbanistica;

2) Ritenuto di omettere il parere di regolarità contabile in relazione al contenuto della proposta;

Visto quanto rappresentato dal Presidente della Circoscrizione di riferimento Avv. N. Muciaccia così' come riportato nel verbale della Conferenza di Servizi del 15/02/2011, allegato al presente atto in merito agli interessi pubblici della Circoscrizione ;
VISTA la scheda di consulenza legale del Segretario Generale;

Con Voti

DELIBERA

- 1) **Ratificare**, ai sensi dell'art. 34 del D.Lvo n.267/2000, per le motivazioni in premessa esplicitate che qui s'intendono integralmente riportate, l'Accordo di Programma, sottoscritto in data 3/04/2014 tra Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale Dott. Nichi Vendola ed il Comune di Bari rappresentato dal Sindaco di Bari Dott. Michele Emiliano, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale, terziaria e galleria di accesso al sottovia di integrazione all'infrastruttura ferroviaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G il cui progetto è costituito dai seguenti elaborati scrittografici (allegato **sub "D"**).

ELENCO ELABORATI

TAV. 00 Relazione Tecnica

TAV. A0 Inquadramento urbanistico - Stralci planimetrici e documentazione fotografica

TAV. A1 Planimetria generale dell'area e dati dimensionali

TAV. A2 Pianta piano 2° interrato

TAV. A3 Pianta piano 1° interrato

TAV. A4 Pianta piano terra

TAV. A5 Pianta piano 1°

TAV. A6 Pianta piano 2°

TAV. A7 Pianta piano 3°

TAV. A8 Pianta piano 4°

TAV. A9 Pianta piano 5°

TAV. A10 Pianta piano 6°

TAV. A11 Pianta piano 7°

TAV. A12 Pianta piano copertura

TAV. A13 Prospetti

TAV. A14 Sezioni

TAV. A15 Sistemazione esterna

TAV. A16 Rendering

2) Dare atto che il presente atto di ratifica, per i motivi specificati nelle premesse, ha i caratteri di urgenza e di improrogabilità ai sensi dell'art. 38 comma 5 del D.Lgs 267/2000;

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

4) Dare atto che con separato provvedimento di Giunta Comunale sarà approvato il relativo schema di convenzione in attuazione dell'accordo sottoscritto.

5) Dare atto del conseguimento degli effetti propri del permesso di costruire, successivamente alla stipula della convenzione.

6) Dare atto che in virtù dell'art.7 comma 2 lett. e) del Regolamento Regionale del 9/10/2013 n. 18 di attuazione della LR 14/12/2012 n.44, l'intervento di cui al punto 1) è escluso dalla procedura di VAS, e non rientra nei progetti da assoggettare a VIA ai sensi della LR 11/2001.

Allegati voluminosi firmati digitalmente dal Dirigente proponente, facenti parte integrante del presente provvedimento (scaricabili dall'Albo on line sul sito <http://albo.comune.bari.it>):

- 00-Relazione Tecnica

- A14-Sezioni

- A4-PT

- A12-Copertura

- A3-2° int

- A6-2°P

- A11-7°P

- A7-3°P

- A5-1°P

- A13-Prospetti

- A10-6°P

- A0-Inquadramento

- A8-4°P

- A9-5°P

- A1-Plan e Dati

- A16-Rendering

- *A15-Sist Esterna*

Esito Votazione

Il Consiglio Comunale,

con n. 33 presenti, come da scheda allegata, di cui:

n. 22 favorevoli (Michele Emiliano, Antonio Bisceglie, Marco Bronzini, Salvatore Campanelli, Roberto Carbone, Giuseppe Cascella, Andrea Dammacco, Giuseppe Di Giorgio, Michele Durante, Marco Emiliano, Nicola Frivoli, Luigi Fuiano, Pierluigi Introna, Fabio Ladisa, Massimo Maiorano, Emanuele Martinelli, Maria Assunta Mazzei, Giuseppe Muolo, Federico Pirro, Donato Radogna, Maria Santacroce, Angelo Tomasicchio)

n. 0 contrari

n. 11 astenuti (Domenico Cea, Pasquale Di Rella, Pasquale Finocchio, Marcello Gemmato, Giuseppe Loiacono, Filippo Melchiorre, Stefano Miniello, Costantino Monteleone, Massimo Posca, Romeo Ranieri, Domenico Sciacovelli)

approva la proposta

Indi il Presidente propone l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, stante l'urgenza;

IL CONSIGLIO

Aderendo alla suddetta proposta;

Con n. 32 voti favorevoli (Michele Emiliano, Antonio Bisceglie, Marco Bronzini, Salvatore Campanelli, Roberto Carbone, Giuseppe Cascella, Andrea Dammacco, Giuseppe Di Giorgio, Michele Durante, Marco Emiliano, Nicola Frivoli, Luigi Fuiano, Pierluigi Introna, Fabio Ladisa, Massimo Maiorano, Emanuele Martinelli, Maria Assunta Mazzei, Giuseppe Muolo, Federico Pirro, Maria Santacroce, Angelo Tomasicchio, Domenico Cea, Pasquale Di Rella, Pasquale Finocchio, Marcello Gemmato, Giuseppe Loiacono, Filippo Melchiorre, Stefano Miniello, Costantino Monteleone, Massimo Posca, Romeo Ranieri, Domenico Sciacovelli);

DELIBERA

RENDERE immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 comma 4 T.U.E.L. 18 agosto 2000, n.267.

Deliberazione n. 23 del 29.4.2014 ad oggetto: "RATIFICA E APPROVAZIONE DEL QUINQUENNIO SINDACALE PER IL BIENNIO 2014-2015 (C.C. N. 267/2014) SOTTO LA GUIDA DEL SINDACATO REGIONALE DEI COMUNI DI BARI PER LA REALIZZAZIONE DEL QUINQUENNIO SINDACALE CON DESTINAZIONE A FAVORI DELLA COMUNITA' ALTAVALENTINA (C.C. N. 267/2014) - L. 15.04.2014 N. 115 (C.C. N. 267/2014) SOTTO LA GUIDA DELL'AMMINISTRAZIONE DELLA C.S. RASVITELLI ASSIEME AL SINDACATO REGIONALE DEI COMUNI DI BARI".

RICONOSCIMENTO SULL'ESISTENZA DEI MOTIVI E TERMINI DI URGENZA (EX ART. 28, COMMA 1, REGOLAMENTO CONSILIARE)

AL MOMENTO DELLA COSTITUZIONE SONO PRESENTI: 63 TIRATI SECONDO I SEGUENTI 25 COMITATI COMUNALI

IN MERITO ALL'ESITO POSITIVO DELLE VOTAZIONI, SI RIFERISCE ALL'ALLEGATA TRACCEZIONE DELLE VOTAZIONI

PARTITO DEMOCRATICO	4	SINISTRA PER BARI	2	Popolo della Libertà	2
INSUBRIANI	X	INSUBRIANI	X	ALVA	X
CAMPANO	X	CAMPANO		SINIGLIANO	X
DELLA S.	X			SPINACCO	
L. GARDI	X	REALTA' ITALIA	1	AGNOLINO	
MACRAGLI	X	ALBINZANI		BRUNO	X
MARINELLI	X	DAVOLI CO.	X		
MEZZI	X	LABATA	X		
MIGNO	X				
PIZZELLI		LA	1	LISTA SIMONE	2
		FRONZANI	X	FRONZANI	X
FABIANNO PER BARI	2			MIGNO	
BRUNZINI	X				
CAMPANELLI	X	SINIGLIANO	X		
CANTILE	X			PIGLIA PRIMA DETTATO	1
DE CASO		GRUPPO MISTO		VALICRONI	
EMILIO	X	DE CASO			
MIGNO		DE CASO		MOVIMENTO SINISTRA	3
SANLEOPOLDO	X	DE CASO	X	DELLA PENNA	
		CAMPANO		FRONZANI	X
ITALIA DEI VALORI	2	VALICRONI	X	SANLEOPOLDO	X
PIGLIA	X	MIGNO			
ROVASECRO	X	FRONZANI			
		APP	4		
UBI	1	DELLA PENNA	X		
MIGNO		FRONZANI	X		
		SANLEOPOLDO			

LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA
"Consiglio, Comitatelli e Gruppi Consiliari"
(dr Riccardo Mignone)

DE SIGISFANIO CRIBELLI
(dr. Paolo D'Amico)

Deliberazione n. 23 del 29.04.2014 ad oggetto: TRATTATIVA ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ARTICOLO 34 D. LGS N. 267/2000 - SOC. SUO AREA ERL - TRA LA REGIONE PUGLIA E IL COMUNE DI BARI PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIPIANO CON DESTINAZIONE AD ATTIVITÀ PERMESSA CON ANNESSA ATTIVITÀ COMMERCIALE TERZIARIA E GALLERIA DI ACCESSO AL SOTTOSVIA AD INTEGRAZIONE DELLA INFRASTRUTTURA PRIMARIA INDICATA LA VIA CAPRUZZI (BARI) AL MOMENTO DELLA VOTAZIONE ALLA DELIBERA SONO PRESENTI OLTRE AL SINDACO SEGUENTI 52 CONSIGLIERI COMUNALI

FABRIZIO DI NICKERATO	9	SINISTRA PERLARI	2	Popolo della Libertà	7
BISCEGLIE	X	INTROVA	X	CEA	X
CARBONE	X	LAFORGIA		FINOXCHIO	X
DE RELLA	X			MILITTO	
DI LANC	X	RESALDIANO	3	MONTEDONE	X
MAIORANO	X	ALLENZIE		POSCA	X
MARTINELLI	X	DAMBIACCO	X		
MAZZI	X	LADISA	X		
MUOLO	X				
PETRUZZELLI		DI	1	LISTA SIMFONE	2
		TRIVOLI	X	LUCALFANO	X
EMILIANO PERBARI	7			MINIELLO	X
BRONZINI	X	SINDACO	X		
CAMPANELLI	X			PIÙ LA PRIMA DI LUPIO	1
CASCILLA	X	GRIPROVATO	7	MATARRESE	
DURANTE	X	DI CARNE			
EMILIANO	X	DI SANTIS		NOVITENSI DI RIESERA	3
MARIANI		GEMMATO	X	DELLE FONTANE	
SANTACROCE	X	LACOPPOLA		RANIERI	X
		MELICHOBBE	X	SCIACOVELLI	X
ITALO DEVALORI	2	MONGELLI			
PIRRO	X	PAOLINI			
HIMASCUCHIO	X				
		MI	5		
LIB	1	DEGHROGI	X		
MARGHIELLA		RATOGNA	X		
		SCIACOVELLI N.			

LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA
 "Consiglio, Commissioni e Gruppi Consiliari"
 (ex Raccordi elettorali)

IL SEGRETARIO GENERALE
 Paolo Maria D'Amico

Deliberazione n. 22 del 29/04/2014 ad oggetto: RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ARTICOLO 34 D LGS N.257/2000 SOC. SUD AREA SRL TRAMITA REGIONE PUGLIA E IL COMUNE DI BARI, PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIFUNZIONALE DESTINAZIONE AD AUTOPRIVILEGIATA CON ANNESSA ATTIVITA' COMMERCIALE TERZIARIA E GALLERIA DI ACCESSO AL SOTTOTERRAEO AD INTEGRAZIONE DELLA INFRASTRUTTURA FERROVIARIA UBICATO ALLA VIA CAPRUZZI BARI AL MOMENTO DELLA VOTAZIONE PER L'IMMEDIATA ESEGUIBILITA' SONO PRESENTI: OLTRE AL SINDACO 54 GIURISTI 21 CONSIGLIERI COMUNALI

PARTITO DEMOCRATICO	9	SINISTRA PER BARI	2	Popolo della Libertà	7
BISCEGLIE	X	INTRONA	X	CEA	X
CARBONE	X	LATOROLA		FINCULTRIO	X
DI RELLA	X			MELIFEO	
FUIANO	X	REALTA' ITALIA	3	MONTELEONE	X
MAIORANO	X	ALBENZIO		POSCA	X
MARTINELLI	X	D'AMMICO	X		
MAZZEI	X	LADISA	X		
MEULO	X				
PERLUZZELLI		DC	1	LISTA SIMEONE	2
		TRIVOLI	X	LOIACONO	X
EMILIANO PER BARI	7			MINELLI	X
BRONZINI	X	SINDACO	X		
CAMPANELLI	X			PIGIA PRIMA DISTRETTO	1
CASCILLA	X	GRUPPO UNITO	7	MATARRESE	
DURANTE	X	DE' CARNI			
EMILIANO	X	DE SANZIS		SESTO CENTRO DESTRA	3
MARIANI		GEMMATO	X	DELLI FONTANE	
SANTACROCE	X	LACOPPELA		RANIERI	X
		MELCHIORRE	X	SCIACOVELLI	X
ITALIA DEL VALORE	2	MONGELLI			
PIRRO	X	FANELLI			
TOMASCUCCIO	X				
		AD	3		
DC	1	DI GIORGIO	X		
MARGIOTTA		MARCONA			
		SCIACOVELLIN			

LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA
 "Consiglio, Comitati e Gruppi Consiliari"
 (a. Roberto Maroni)

N. SEGRETARIO GENERALE
 (Prof. Mario J. Scialoja)



PARERI ESPRESSI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.49 COMMA 1° DEL D.LGS.267/2000, SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

Positivo

Bari, 07/04/2014

(Anna Maria Curcuruto)

2) **VISTO RESPONSABILE PROCEDIMENTO RAGIONERIA:**

Bari,

3) **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

Bari,

()



CITTA' DI BARI

CONSIGLIO COMUNALE MINUTA DI DELIBERAZIONE

N. 2014/00023

del 29/04/2014

OGGETTO:RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ARTICOLO 34 D.LGS N.267/2000 , SOC. SUD AREA SRL, TRA LA REGIONE PUGLIA E IL COMUNE DI BARI, PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIPIANO CON DESTINAZIONE AD AUTORIMESSA CON ANNESSA ATTIVITA' COMMERCIALE ,TERZIARIA E GALLERIA DI ACCESSO AL SOTTOVIA AD INTEGRAZIONE DELLA INFRASTRUTTURA FERROVIARIA UBICATO ALLA VIA CAPRUZZI BARI.

SCHEDA TECNICA

TIPO PROPOSTA G.M. X C.C.

PARERE TECNICO: Positivo ---

VISTO RESPONSABILE PROCEDIMENTO RAGIONERIA:

PARERE CONTABILE:

COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 DECRETO LEGISLATIVO N. 267 DEL 18.8.2000.

ANNOTAZIONI :

Positivo NULLA DA OSSERVARE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA' DELLA PRESENTE PROPOSTA SULLA BASE DEL PARERE TECNICO COSI' COME ESPRESSO AI SENSI DI LEGGE.

**IL SEGRETARIO GENERALE
(Mario D'Amelio)**

- Dato della decisione della GM che nella seduta del 15/04/2014 così si è espressa: "Si al Consiglio Comunale";

Indi il Presidente propone l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, stante l'urgenza;

IL CONSIGLIO

Aderendo alla suddetta proposta;

Con n. 32 voti favorevoli (Michele Emiliano, Antonio Bisceglie, Marco Bronzini, Salvatore Campanelli, Roberto Carbone, Giuseppe Cascella, Andrea Dammacco, Giuseppe Di Giorgio, Michele Durante, Marco Emiliano, Nicola Frivoli, Luigi Fuiano, Pierluigi Introna, Fabio Ladisa, Massimo Maiorano, Emanuele Martinelli, Maria Assunta Mazzei, Giuseppe Muolo, Federico Pirro, Maria Santacroce, Angelo Tomasicchio, Domenico Cea, Pasquale Di Rella, Pasquale Finocchio, Marcello Gemmato, Giuseppe Loiacono, Filippo Melchiorre, Stefano Miniello, Costantino Monteleone, Massimo Posca, Romeo Ranieri, Domenico Sciacovelli);

DELIBERA

RENDERE immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 comma 4 T.U.E.L. 18 agosto 2000, n.267.



COMUNE DI BARI

RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

49
15/11/2014

COMUNE DI BARI
28 APR. 2014
ARRIVO

PER IL CONSIGLIO

Proposta n° 2014/130/00025

PRO MEMORIA DI DELIBERAZIONE ADOTTATA

Oggetto RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ARTICOLO 34 IL DGS N. 267/2000, SOC. SUI AREA SRL, TRA LA REGIONE PUGLIA E IL COMUNE DI BARI PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIPIANO CON DESTINAZIONE AD AUTORIMESSA CON ANNESSA ATTIVITA' COMMERCIALI TERZIARIA E GALLERIA DI ACCESSO AL SOTTOVIA AD INTEGRAZIONE DELLA INFRASTRUTTURA FERROVIARIA UBICATO ALLA VIA CAPRUZZI BARI

CARICHI: Esigete della Commissione Urbanistica Area Sotovia del 28-4-2014

LA COMMISSIONE ALL'UNANIMITA' ESPRIME PARERE FAVOREVOLE.

Deliberazione n° _____ del _____

LA RESPONSABILE
Luigi Paternò

15 APR. 2014
Consiglio Comunale

SEGRETARIA GENERALE
Ufficio Consiglio Comunale
Ricevuto il 15-04-2014 ore 16,30

L'IMPIEGATO

DELIBERAZIONE N. 23 DEL 29/04/2014
DIBATTITO

Presidente

Grazie dottor D'Amelio, constatata l'esistenza del numero legale, dichiaro aperta la seduta, il pubblico può accedere. Risultano giustificate le assenze dei colleghi Paolini per la seduta odierna, Laforgia per la seduta del 22 aprile ultimo scorso. Invito i presenti a porsi in piedi per ascoltare l'inno nazionale, grazie.

- Si procede all'ascolto dell'inno nazionale -

Grazie. Allora come è noto il consiglio comunale è stato convocato per la discussione della proposta di deliberazione avente ad oggetto **“ratifica accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 decreto legislativo 267 del 2000, società Sud area S.r.l. tra la Regione Puglia e il Comune di Bari per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale terziaria e galleria di accesso al sottovia ad integrazione dell'infrastruttura ferroviaria ubicato alla via Capruzzi, Bari.”** La proposta di deliberazione è proposta dall'Assessore Sannicandro che sta per raggiungerci a momenti. Intanto informo il consiglio che è stata depositata una risoluzione urgente che vi sarà fornita in fotocopia, per la quale tuttavia chiedo al Dottor D'Amelio un esame approfondito in merito all'accogliibilità della stessa. Grazie. Prego assessore Sannicandro.

Ass. Sannicandro

Si buongiorno scusate. Si tratta di un accordo di programma che va approvato con urgenza, le motivazioni sono state esplicitate in una nota a firma mia come assessore proponente del dirigente architetto Curcuruto e del Segretario Generale, perchè è stato sottoscritto l'accordo di programma dal Sindaco di Bari e dal Presidente della Regione Puglia il 3 aprile. Quindi a norma di legge bisogna approvarlo entro trenta giorni. Si tratta di un'opera pubblica molto importante, l'iter approvativo risale a ben sei anni fa, quindi era stato avviato dall'allora assessore alla mobilità Decaro con l'assessore all'urbanistica Abbaticchio, per cui io me ne sono occupato solo recentemente quando appunto è tornato dopo l'iter istruttorio regionale per l'approvazione finale. Si tratta di un parcheggio pluripiano sull'Estramurale Capruzzi nei pressi del passaggio a livello di Via Dieta di Bari e l'accordo prevede la realizzazione del sottopassaggio ciclo pedonale, che è un'opera molto importante, tra l'altro condivisa e concordata fra gli uffici del Comune, uffici tecnici comunali con le Ferrovie e per la verità doveva essere già avviato da tempo la realizzazione, perchè nel frattempo è stato chiuso il passaggio a livello e l'accordo con l'ente Ferrovie dello Stato era proprio quello di chiudere il passaggio a livello e realizzare il passaggio ciclo pedonale. Nell'accordo poi sono stati inserite anche delle altre opportunità in favore del Comune, tra queste ci sono degli uffici per 300 mq che nell'accordo risalente ad alcuni anni fa erano ipotizzati per la realizzazione degli uffici della Circoscrizione Madonnella, infatti fu un'esplicita richiesta concordata con l'allora Presidente Muciaccia, Presidente della Circoscrizione Madonnella. Inoltre ci sono degli altri posti auto riservati all'amministrazione e poi tutto l'edificio è sostanzialmente destinato a parcheggio pertinenziale quindi a uso dei residenti della zona, una zona che è quella a confine del quartiere San Pasquale che è molto congestionato e dove c'è un'elevata esigenza di parcheggi. Io per eventuali ulteriori approfondimenti tecnici, lascerei la parola all'architetto Curcuruto che ha seguito in maniera più approfondita l'iter progettuale.

Presidente

Prego collega Loiacono.

Cons. Loiacono

Si, Presidente. Assessore io vorrei soltanto conoscere la data di sottoscrizione dell'accordo di programma da parte del Presidente della Regione, rispetto a quella del Sindaco di Bari, tutto qui.

Assessore Sannicandro

Non è un'informazione in mio possesso, mi posso informare, però io so che il Sindaco l'ha firmata il 3 aprile e da quella data decorrono i 30 giorni. Ci siamo anche posti il problema dei 30 giorni perchè appunto, conoscendo la situazione di scadenza del consiglio, ci siamo posti il problema se rinviare la firma del Sindaco alla nuova amministrazione. Però il problema è che comunque essendoci un'opera pubblica di notevole interesse, essendoci questa situazione del passaggio a livello ormai chiuso, rinviare di ulteriori almeno 3 mesi, sarebbe stato abbastanza... C'è un timbro del gabinetto del Sindaco del 28 marzo, quindi probabilmente sarà quella la data di sottoscrizione, e poi c'è la firma definitiva del 3 aprile 2014, firma del Sindaco Emiliano e del Presidente Vendola. 28 marzo 2014. c'è una firma qua in arrivo del protocollo, le uniche date che ti posso dare io e c'è poi una firma di apposizione della firma del 3 aprile, a firma del Sindaco e del Presidente Vendola. Per ulteriori approfondimenti tecnici, non so se è il caso di farlo adesso, oppure se volete fare delle domande a cui l'architetto Curcuruto potrà rispondere.

Presidente

Grazie. Architetto Curcuruto vuole integrare o si riserva nell'eventuale replica? Prego architetto.

Architetto Curcuruto

Posso solo spiegare le ragioni dell'accordo di programma dal punto di vista urbanistico a livello di quartiere, era stata posta su una fascia sostanzialmente di vecchi fabbricati e depositi commerciali, quindi verde di quartiere non lo è mai stato e probabilmente non lo potrebbe mai essere. Mentre al fine degli anni '80, il suolo era inserito nel piano dei parcheggi, quindi dal punto di vista urbanistico, è ai margini la variante urbanistica, sostanzialmente è quasi una non variante. Nel piano dei parcheggi il suolo era però più esteso ed era un unico grande lotto che includeva sia questa proprietà sia le proprietà immediatamente adiacenti. Quindi la variante urbanistica è veramente marginale.

Presidente

Grazie architetto, prima di aprire la discussione mi corre l'obbligo di sottoporre, come di consueto, alla votazione per la conferma della sussistenza dei requisiti di urgenza, perchè come noto questo consiglio è stato convocato ai sensi dell'articolo 19, 7° comma del regolamento consiliare. Quindi colleghi in aula, votiamo per la conferma della sussistenza dei requisiti d'urgenza. Chi è favorevole alzi la mano. Grazie. Vi sono voti contrari? Nessuno. Astenuti? Allora i favorevoli Sindaco, Presidente del Consiglio e i colleghi di Centro Sinistra presenti in aula, si astengono colleghi di Centro Destra. Dei 30 presenti quanti a favore? Possiamo avere un numero preciso? Non è all'unanimità, i colleghi di centro Destra si sono astenuti. Allora 22 i voti a favore, nessun astenuto, o meglio nessun contrario, 8 astenuti. Quindi la votazione prevista dall'articolo 19 7° comma del regolamento è stata effettuata, possiamo procedere con la discussione che è aperta. Chi si iscrive a parlare? Collega Cea, prego, ne ha facoltà.

Cons. Cea

Grazie Presidente. Io prendo la parola innanzitutto per cogliere l'occasione, Presidente, del fatto che oggi è l'ultimo consiglio comunale, dovrebbe essere l'ultimo consiglio comunale, mi preme salutare innanzitutto lei Presidente e renderle merito per come ha saputo governare e gestire i lavori del consiglio comunale. Questo merito e questo riconoscimento proviene dai banchi dell'opposizione, lei sa perfettamente che dovremmo dire il contrario, ma per quanto mi riguarda e per mia cultura, onore al merito e quindi io credo che non bisogna mai essere ipocriti nella vita e saper attribuire l'ottimo lavoro svolto da chi in tantissime occasioni, obiettivamente si è rivelato super partes. Quindi io la ringrazio a titolo personale, ma penso di dover interpretare anche i pensieri dei miei amici consiglieri per come sono andati i lavori nei consigli comunali. Desidero anche salutare gli

amici di centro Sinistra con i quali abbiamo avuto spessissimo un dibattito molto acceso in consiglio comunale, ma credo che questo sia lo spirito e sia forse la passione per la politica, l'amore per la politica ma soprattutto per la città, che ha spinto entrambi gli schieramenti a un confronto dai toni duri, però sempre ed esclusivamente, ci tengo a sottolinearlo, per quanto mi riguarda, nell'interesse supremo della nostra città. È evidente che questo scontro non ha mai inciso sui rapporti personali che viaggiano al di fuori della politica e che naturalmente hanno dei riconoscimenti al di fuori della politica. Volevo anche ringraziare gli amici che in questi 5 anni mi hanno accompagnato durante l'opposizione in questo consiglio comunale. Voglio ringraziare in modo particolare coloro che realmente si sono alzati da questi banchi e si sono sbracciati per poter fare un'opposizione concreta e seria, piuttosto che da passerella e credo che sia doveroso, anche per la fiducia che hanno riposto in me per lunghi cinque anni, senza mai porre in discussione il mio ruolo. Volevo ringraziare gli elettori cittadini che hanno avuto la pazienza di ascoltarci, di seguirci nei dibattiti, di trarre anche delle considerazioni sull'operato di ciascuno di noi e di avere un'immagine e un'idea di quello che può essere il consiglio comunale quando si ama la città. Voglio augurare, per me oggi è l'ultimo giorno nella qualità di consigliere comunale, per cui ritengo doveroso augurare non solo per me ma nell'interesse dei cittadini e di tutta la città, che coloro che possano sedere su questi banchi, abbiano a cuore solo ed esclusivamente la passione per la politica e l'amore per una città che è capoluogo di regione, che non devono mai dimenticare. E io auspico che coloro che siederanno su questi banchi, possano essere giovani, ma soprattutto possano essere persone che siano qui davvero a lavorare per la città piuttosto che per un interesse personale o per una giustificazione al posto di lavoro, ma che vengano qui per dare il miglior contributo di se stessi, se dell'opposizione, criticando e magari dando anche un apporto costruttivo, se della maggioranza invece, governando e governando con dignità e con serietà e soprattutto con grande trasparenza e con grande lealtà. Sindaco, che dirle, io trovo difficoltà nel ringraziare lei, per la sua gestione di Sindaco, ma mi deve perdonare, non perché non voglia farlo, ma perché come dicevo prima al Presidente, non bisogna mai essere ipocriti, per cui sul piano personale lei rimane per me Michele Emiliano, il magistrato, la persona che ho conosciuto fuori dalla politica, sul piano politico rimane, da parte dell'opposizione una critica molto aspra. Ha avuto la fortuna di governare continuamente 10 anni la nostra città, avremmo preteso molto di più da lei, sia per le sue capacità che le sono riconosciute, uomo di cultura, uomo che per altro conosce la città. Immagino che la burocrazia le ha posto sicuramente moltissimi veti in questi dieci anni perché, è inutile nascondersi, l'apparato burocratico, anzi la burocrazia in Italia penso che sia l'ostacolo più grosso dello sviluppo del nostro paese e sicuramente ne ha sofferto anche lei, sappiamo perfettamente, abbiamo governato anche noi, che molti provvedimenti purtroppo prendono luce dopo anni e anni di percorsi itineranti nelle varie ripartizioni. Però rimane, come dire, mi perdoni, so che lei mi perdonerà, rimane però la critica politica all'operato di un primo cittadino che avremmo voluto essere diverso e forse più concreto nella nostra città. Nel merito, Presidente mi consenta, 5 anni ho tirato la carretta e l'ho tirata sempre con grande entusiasmo e con grande passione, penso che su questa delibera possa parlare chi un domani e debba parlare, un domani magari anche tra noi dell'opposizione, chi debba avere un ruolo di governo. Quindi io cedo volentieri la parola a chi ha le capacità, anzi stasera, oggi ha la possibilità di dimostrare competenze e capacità per essere uomini di governo, perché lo ribadisco, Bari non è una città per dare celebrità, Bari è una città che chiede, che chiede il riconoscimento assoluto di città capoluogo di regione, e la guida di persone che abbiano davvero a cuore le sorti della città e la competenza adeguata per governare la nostra città. Grazie per questi splendidi 5 anni in compagnia e la stima e l'amicizia rimane al di fuori del consiglio comunale, perché credo che la cosa più bella che debba rimanere dopo un confronto istituzionale, è poter dire che si è viaggiato insieme e che sia un bel ricordo di una persona o di persone che comunque sono state serie nel compito istituzionale a esse affidati dai cittadini elettori. Di nuovo grazie.

Presidente

Collega Cea la ringrazio per le belle parole che ha utilizzato e per la stima che ancora una volta ha testimoniato nei miei confronti, stima che lei sa essere ricambiata. Prima di cedere la parola al Sindaco, devo pur tuttavia, comunicare ai colleghi presenti e anche agli assenti, che non sarà questa l'ultima seduta consigliare prima del voto. Saremo chiamati almeno ancora una volta prima del voto, probabilmente una successiva dopo le votazioni. Prego Sindaco.

Sindaco

Volevo Ovviamente raccogliere il saluto dell'Avvocato Cea. Ovviamente, come posso dire, volevo anche rappresentare per quello che è possibile la consapevolezza, ecco, avendo ovviamente in questi anni anche avuto la possibilità di seguire l'attività amministrativa di altre grandi importanti città o anche città più piccole, ecco, volevo dare atto veramente a tutti voi di un straordinario lavoro, maggioranza e opposizione. Avete lavorato più di qualunque altro consiglio comunale credo in Italia, avete avuto un livello di produzione di provvedimenti assolutamente fuori dal normale, in tutte le materie, anche in quelle più difficili. E devo dire che la guida del Presidente Divella è stata molto molto importante, anche perchè come è noto, è una delle personalità politiche più importanti della città e devo dire di maggiore stima e di maggiore fiducia da parte del Sindaco. Quindi, come posso dire, questo consiglio comunale ha per la prima volta spostato, mi permetto veramente di dirlo, l'asse politico cittadino, dall'esecutivo al consiglio comunale. Noi abbiamo approvato solo negli ultimi mesi, un tale numero di provvedimenti importantissimi, cosa che non era mai accaduta in precedenza, e questo, come dimostra anche la presenza dell'opposizione oggi, è dovuto soprattutto a un diverso modo di intendere la politica. Cioè prima, in questo consiglio comunale la politica era, come posso dire, più di settore, oggi io vi vedo concentrati su un'idea, sia pur diversa fra maggioranza e opposizione, che però ha come oggetto fondamentale la città, non più cosa pensa il Sindaco, cosa pensano i partiti, cosa pensa quell'impresa, cosa pensa quell'altro singolo soggetto. In quest'aula i singoli non sono entrati in questi dieci anni. È un risultato estremamente importante. Capisco che il capo dell'opposizione, come posso dire, si è voluto riservare questo ultimo atto di critica nei confronti del Sindaco e io obiettivamente, ci speravo che lui alla fine mi dicesse, "senta Sindaco le dico la verità, io mi sono divertito a vederla lavorare in questi dieci anni"; perchè io sono convinto che l'Avvocato Cea in fondo al suo cuore, conoscendo al difficoltà del mio ruolo, sa, come sa un critico intelligente, che era veramente difficile fare qualche cosa in più. Però, ecco, ho forse la presunzione di leggere nel tono della voce e negli occhi del coordinatore dell'opposizione, e quindi mi accontento, nel senso che so perfettamente che tra di noi, e questa cosa è un risultato importantissimo sia dal punto di vista umano che dal punto di vista politico, tra di noi il rispetto non è mai mancato. Nel senso che io mi sono sempre sentito rispettato anche da coloro che mi facevano duramente opposizione, e questo evidentemente mi deve bastare, non si può pretendere di più. Io voglio anche dire che non potevo pretendere di più dalla città di Bari in questi dieci anni. Mi hanno sostenuto, mi hanno innanzitutto fatto diventare sindaco contro tutto e contro tutti, non c'era nessun partito politico che mi volesse candidare, e i baresi hanno detto quello deve fare il Sindaco e quello ha fatto il Sindaco, mi hanno sostenuto fino all'ultimo giorno, il livello, lo ammetto, di consenso di cui ho potuto godere in questa città, non ha precedenti per nessun sindaco nell'ultimo periodo nelle grandi città, e soprattutto nelle grandi città del sud. Fino all'ultimo giorno, credo di essere uno dei pochi sindaci a girare, nonostante la mia precedente professione, senza scorta. Io vado a piedi, non possiedo neanche l'automobile, e i baresi mi proteggono, oltre a San Nicola, ovviamente. E questo significa che la nostra città ha un patrimonio di civiltà, che è molto molto importante e che non si distingue tra Destra e Sinistra. È una caratteristica identitaria dei baresi che questo consiglio comunale incarna e custodisce, anche ovviamente con i nostri limiti, perchè poi non è che siamo diventati improvvisamente santi, la santità è un'altra cosa. Però credetemi, un'amministrazione comunale che in 10 anni non ha neanche un avviso di garanzia, e un consiglio comunale altrettanto, a parte qualche episodio così, però che è nato direttamente da denunce dello stesso Sindaco in persona. Ecco, in un'Italia complicata e difficile come questa, al punto che abbiamo trasformato in

barzulletta persino la distinzione tra cozze pelose e cozze nere, ecco queste barzullette che ormai ci consentono di avere l'affetto di tutta l'Italia perchè tutti si ricordano come io ero dispiaciuto in quei giorni e come questa vicenda poi si è trasformata in una cosa senza alcuna conseguenza. Ecco, questa consapevolezza di essere delle persone per bene, perchè voi siete delle persone per bene, io ve ne devo dare atto, non c'è un solo consigliere in questo consiglio comunale che si sia comportato come protesi o prolunga di qualcuno o di qualche cosa, questo per la maggioranza e per l'opposizione. E siccome ve ne do atto io che sono il Sindaco da 10 anni, e che non sono una persona facile da convincere da questo punto di vista, io credo che voi dobbiate essere orgogliosi di aver fatto parte in questi dieci anni, del governo della città. Mi auguro che nel futuro, molto rinnovato, ho visto che le liste sono profondamente rinnovate, mi auguro che il futuro abbia la stessa forza, perchè noi abbiamo avuto a disposizione la fiducia del popolo di Bari, e anche la stessa credibilità, e che soprattutto abbiano lo stesso entusiasmo di noi più anziani, avvocato Cea, lei si è battuto assieme all'opposizione con mezzi non sufficienti dal punto di vista numerico, ma si è battuto con un'energia e con una passione, come posso dire, che in qualche modo, distrae dall'età politica e dall'età anagrafica. E io mi auguro che le nuove generazioni abbiano lo stesso genere di passione, lo stesso genere di energia e soprattutto che gli interessi privati, che noi abbiamo tenuto fuori da questa aula per 10 anni, perchè di tutto possiamo dire, fuorché questo, che noi abbiamo servito in qualche modo interessi privati, che continuino a rimanere fuori, non che io abbia timori, perchè ho il convincimento che il prossimo sindaco sarà una persona che io in qualche modo io ho contribuito a scegliere, nel senso che, anzi devo anche dire che è la prima volta che mi è capitato di dover quasi costringere qualcuno a candidarsi a sindaco. Io mi auguro, è ovvio, che questo giovane ingegnere che abbiamo coltivato e al quale io voglio bene come un figlio, possa in qualche modo vincere le elezioni. Però sono convinto, aldilà, anche di alcune parole che mi hanno addolorato, che sono state dette ieri, ma fa parte della logica della campagna elettorale, che aldilà di questo ci sia anche la prossima volta un'opposizione bella, leale, pimpante, come quella che ho avuto io. Sono convinto che farete un ottimo lavoro anche nei prossimi anni e che contribuirete con la vostra esperienza, con la vostra energia a fare in modo che il prossimo sindaco, come avete fatto con me, non commetta errori. Lo so, dovrei parlare dall'altra parte, dite voi, però ovviamente io non sono ipocrita, faccio delle previsioni e anche devo dire, ho delle speranze, che ovviamente sono talmente palesi che è inutile pure che io le ripeta e le sottolinei. Rimane il fatto che oggi questo consiglio, lo voglio dire a chiare lettere, si riunisce su richiesta di una delle imprese, perchè di questo si tratta, che più "ha dato filo da torcere" al Sindaco. È giusto? Eppure siamo qui, perchè l'articolo 97 della Costituzione, quello che parla della imparzialità, noi oggi lo stiamo incarnando, cioè a noi non interessa il nome di chi ha richiesto il provvedimento e del privato che ne ha interesse, anche se, devo dire, mi viene un po' da sorridere in una giornata come questa nel fare quello che stiamo per fare, ma forse è un modo anche questo per rispettare il giuramento che abbiamo fatto sulla costituzione, cioè quello di agire sempre nell'interesse della nazione, nell'interesse del popolo italiano, senza discriminazioni e rispettando i diritti di ciascuno, persino qualche volta di quelli che non se lo meritano.

Presidente

Grazie Sindaco, anche per le belle parole di affetto che ha utilizzato nei miei confronti, affetto che lei sa benissimo, essere ricambiato. La discussione è aperta, chi si iscrive a parlare? Collega Carbone, a seguire Ranieri.

Cons. Carbone

Preliminarmente, io, Ninni Cea, io non ho titolo per parlare a nome della maggioranza, e quindi parlo a titolo personale, però io volevo dirti grazie, grazie per quello che hai fatto, e grazie per le parole che hai usato, e mi associo in questo senso totalmente a quello che ha detto il Sindaco. In secondo luogo, Presidente, soltanto e brevissimamente per dare conto del parer espresso dalla commissione, che è un parere favorevole espresso all'unanimità, per quanto riguarda la delibera,

perché si ritiene che questa sia un'opera indubbiamente che percorre degli interessi di tipo privatistico e quindi normali interessi aziendali, ma si ritiene che essa si inserisca in un contesto che viene anche a favorire la città, sia per quanto riguarda le opere complementari del sottopasso ciclo pedonale, sia per quanto riguarda gli immobili da cedere, all'epoca si era pensato alla Circostrizione Madonnella, adesso la circostrizione Madonnella non c'è più, quindi indubbiamente dovrà essere data una destinazione più puntuale e più specifica a questi immobili, sia per quanto riguarda la complementarietà con le opere a realizzarsi, da parte di RFI, anzi in corso di realizzazione da parte di RFI, che anche per questo motivo ha chiesto di dare il via libera a questo accordo di programma. Credo che per quanto riguarda l'urgenza, nonostante abbiamo già espresso il voto in questo senso, non vi possano essere dubbi, che la decisione dovesse essere, perché lo dice la legge, quindi, effettuata nei termini in cui viene effettuata anche perché le ripercussioni su RFI e sui lavori sarebbero stati assolutamente perniciosi e quindi anche sulla città. Credo che pacificamente il voto possa essere e sarà favorevole anche in aula e per quanto riguarda la Commissione urbanistica, non credo che vi sia null'altro da aggiungere, grazie.

Presidente

Grazie a lei. Sia consentito anche a me di rivolgere un ringraziamento particolare a tutti i quei colleghi e colleghe che non si ricandidano e che nonostante ciò sono qui oggi a onorare il mandato popolare ricevuto. Collega Ranieri.

Cons. Ranieri

Si grazie Presidente. Ovviamente noi avremmo preferito riscontrare un numero maggiore di interventi finalizzati a riqualificare la città e a dare servizi a questa città, servizi che ovviamente, tipo i parcheggi, mancano da anni. Ragion per cui strizziamo l'occhio in modo favorevole a questo tipo di intervento, ma soprattutto la raccomandazione che in futuro la prossima amministrazione, guardi più attentamente a questi tipi di accordo di programma, che, come dire, vanno più nella dimensione dell'interesse della collettività e quindi meno dell'interesse del soggetto privato stesso. E dopo, credo anche di dover raccomandare la prossima amministrazione, a che detti uffici che fanno parte dell'accordo di programma che vengono devoluti al comune di Bari, siano degli uffici che rimangano in seno all'amministrazione, quindi siano parte integrante dell'attività dei municipi, e che non vengano magari destinati a qualche associazione di chi non è facente parte il comune o l'amministrazione del Comune di Bari. Quindi la raccomandazione è questa qui, che noi del centro Destra facciamo all'amministrazione attuale, che in futuro ci si adegui a destinare quegli uffici che vengono ceduti al comune, a uffici comunali. Quindi, per questo piccolo complemento, noi ci asterremo dal voto, ma ribadisco, guardiamo già in modo favorevole alla prima parte dell'intervento. Grazie.

Presidente

Grazie. Vi sono ulteriori interventi? Nessuno? Discussione chiusa. Richiamate per cortesia i consiglieri in aula, assessore vuole effettuare una replica o fornire ulteriori delucidazioni in attesa che i consiglieri riprendano il proprio posto in aula?

Ass. Sannicandro

Sì, ovviamente io ho dimenticato di dire che chiaramente l'esigenza di realizzare lì gli uffici della circostrizione, è chiaro che non esiste più. Però in ogni caso noi 300 mq per uffici comunali, sono comunque utili all'amministrazione, potrebbero chiaramente servire per trasferire degli uffici che abbiamo in affitto da qualche parte oppure per ulteriori esigenze che a questo punto ritengo opportuno demandare alla prossima amministrazione e in particolare al prossimo municipio che avrà competenze su quella zona. Analogamente, anche per i parcheggi che sono collegati con gli uffici, il passaggio ciclo pedonale e l'opera pubblica, più ci preme realizzare, ovviamente abbiamo necessità di dare l'avvio a questi lavori al più presto proprio per dare un servizio agli abitanti del

quartiere e facilitare il passaggio tra il quartiere San Pasquale e il quartiere Madonnella, tra l'altro ricordo che c'è anche un problema di sicurezza, perchè attualmente si attraversano i binari e ovviamente questo costituisce un grave pericolo per i cittadini. L'altra utilità che noi trarremo dalla realizzazione, è la possibilità di disporre di ulteriori parcheggi pertinenziali, quindi lo ribadisco, per gli abitanti, quindi quello non è un parcheggio di scambio, che attrae traffico, ma un parcheggio che è stato pensato per i residenti. Ricordo che a Piazza Valenzano, quindi non molto distante, ma dall'altra parte della ferrovia a confine tra il quartiere Madonnella e il quartiere Murat, esiste un parcheggio che è molto utilizzato e quindi questo dimostra che nella zona, in particolare nella zona del quartiere San Pasquale, c'è una notevole esigenza di parcheggi per i residenti, per liberare le strade che in quella zona sono molto congestionate, molto intasate di parcheggi.

Presidente

Grazie assessore, vi sono dichiarazioni di voto? Nessuna. Colleghi in aula. Collega Radogna partecipa al voto? Allora stiamo per procedere al voto sulla proposta di deliberazione numero 2014 130 25, chi è favorevole alzi la mano. Il Sindaco, Radogna, Martinelli, Campanelli, Santacroce, Marco Emiliano, Durante, Cascella, Fuiano, Bronzini, Mazzei, Bisceglie, Maiorano, Muolo, Carbone, Introna, Tomasicchio, Pirro, Dammacco, Ladisa, Di Giorgio. Questi favorevoli. Vi sono voti contrari? Nessuno. Gli astenuti: il Presidente più i colleghi del centro Destra presenti in aula. Allora 33 presenti, Sindaco compreso, 22 i voti a favore, nessun contrario, 11 gli astenuti. La delibera è approvata, si propone l'immediata eseguibilità non prima che ricordi che occorrono 24 voti, affinché sia approvata l'immediata eseguibilità. Chi è favorevole alzi la mano. Voti contrari nessuno. Astenuti nessuno. L'immediata eseguibilità è approvata all'unanimità, 32 i presenti e i votanti. Bene. Il Sindaco ha depositato, vi è stata fornita copia fotostatica, una risoluzione urgente di cui vi darà lettura.



Comune di Bari



Regione Puglia

ACCORDO DI PROGRAMMA

Tra

Regione Puglia

E

Comune di Bari

“Società SUDAREA s.r.l.”



ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta regionale On. Nicola VENDOLA ed il Comune di Bari rappresentato dal Sindaco Dott. Michele EMILIANO, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. del Comune di Bari.

PREMESSO CHE:

1. In data 01.12.2010 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con nota n. 287010 ha indetto per il giorno 13.01.2011 apposita conferenza di servizi al fine di verificare la possibilità di sottoscrivere con la Regione l'accordo di programma, ex art.34 del D.Lgs. n°267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi allegando nel contempo la documentazione scritto-grafica presentata dalla Società "SUDAREA s.r.l." unitamente alla relazione istruttoria d'ufficio.
2. Il Sindaco del Comune di Bari con nota prot. n. 309244 in data 29.12.2010 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.lgs n.267/2000 per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi.
3. Allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha convocato, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n. 267/2000, apposite Conferenze di Servizi tenutesi in data 13.01.2011, 15.02.2009 e 14.02.2012.



4. In sede di Conferenza di Servizi sono state illustrate le finalità del progetto e le connesse varianti urbanistiche rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Bari e ciò sulla scorta degli atti ed elaborati prodotti, pervenendo alle decisioni riportate negli appositi verbali;
5. La Giunta Regionale con delibera n. 2494 in data 27.11.2012, ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi., in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "Sudarea s.r.l.".
6. Con successiva nota n. 22218 del 28.01.2013, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha trasmesso al Servizio Urbanistica Regionale il progetto oggetto di richiesta di Accordo di Programma adeguato in base alle indicazioni e prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 2494/2012 presentato in data 22.01.2013 ed acquisito al prot. com.le n. 17331 dalla Società "Sudarea s.r.l.".

CONSIDERATO CHE:

1. Gli elementi più significativi che caratterizzano il progetto in questione risultano i seguenti:
 1. Lo scopo perseguito dall'accordo di programma risponde essenzialmente all'esigenza di individuare una forma di partnership fra soggetti pubblici (Comune di Bari in testa) e privati, rivolta al perseguimento di finalità di pubblico interesse, sotto numerosi profili e segnatamente per quel che concerne:
 - a) il conseguimento degli effetti di variante al vigente P.R.G. del Comune di Bari finalizzata alla riorganizzazione urbanistica dell'area attualmente in stato di degrado;
 - b) la realizzazione senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici, di opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, verde, parcheggi ed infrastrutture a rete);
 2. In un siffatto contesto, l'utilizzo del modulo dell'Accordo di Programma consente:



- a) il conseguimento dei predetti effetti di variante urbanistica, previa ratifica da parte del Consiglio comunale nei 30 giorni successivi alla sottoscrizione dell'accordo di programma ai sensi del menzionato art. 34 del D.Lgvo n. 267 del 2000;
- b) il conseguimento - all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica successiva tra il Comune di Bari ed il soggetto privato attuatore - degli effetti di immediata cessione - con ogni conseguente effetto di legge - al Comune di Bari della proprietà di quota parte degli uffici previsti e degli standard pubblici;
- c) la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno a carico del soggetto privato attuatore alla progettazione ed alla esecuzione, sulle aree di sedime (sia pubbliche che private) del compendio oggetto del presente accordo di programma delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) 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 medesime tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori;
2. Il presente "Accordo di Programma" risulta attivato ai sensi dell'art.34 -5° comma- del D.lvo n.267/2000.
3. Ai sensi del 4° e 5° comma dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, l'Accordo di Programma ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Bari ed oggetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale, determina anche variante allo strumento urbanistico generale vigente e produce gli effetti delle intese di cui all'art.81 del D.P.R. 616/77.

VISTE:

- gli atti tecnici relativi al predetto progetto, adeguati in base alle indicazioni e prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 2494 del 27.11.2012, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi,



su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. in variante al P.R.G. vigente;

- i contenuti dei pareri espressi dai rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti alle conferenze dei servizi effettuate il 13.01.2011, 15.02.2011 e 14.02.2012 e/o successivamente resi ad esito della stessa, richiamati nelle premesse della delibera G.R. n. 2494 del 27.11.2012;
- la deliberazione n° 851 del 3 maggio 2013 con la quale la Giunta Regionale ha nuovamente autorizzato, il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del decreto legislativo n°267/2000 per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. vigente.

Le parti: Regione Puglia e Comune di Bari

CONVENGONO QUANTO SEGUE

- 1) La narrativa che precede costituisce parte integrante del presente "Accordo di Programma".
- 2) Viene preso atto della nuova soluzione progettuale per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, presentata in data 22.01.2013 dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. vigente.
- 3) Per una completa identificazione dell'intervento e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. 851 del 3 maggio 2013;
- 4) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.lvo n.267/2000, le determinazioni assunte con il presente "Accordo di Programma" comportano con le condizioni di cui al precedente punto variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 5) Al fine di rendere esecutivo, il presente "Accordo di Programma", lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Bari entro e non oltre 30 giorni dalla data di sua sottoscrizione. L'"Accordo di Programma" inoltre sarà adottato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento



urbanistico generale come indicato nella deliberazione di G.R. n. 851 del 3 maggio 2013, con le condizioni di cui innanzi, e gli effetti delle intese di cui all'art.81 del D.P.R. n°616/77.

- 6) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
- 7) Nell'eventualità che i lavori relativi alla realizzazione dell'intervento previsto nel presente A. di P. non inizino entro il termine improrogabile di diciotto mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto di approvazione dell'A. di P. il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.
- 8) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del Dlgs n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio o suo delegato e dal Sindaco del Comune di BARI.

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

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

Bari, li

3 aprile 2014

Il SINDACO del COMUNE di BARI
(Dott. Michele EMILIANO)



Il PRESIDENTE della REGIONE PUGLIA
(On. Nicola VENDOLA)





PER COPIA CONFORME
AGLI ATTI IN POSSESSO
DI QUESTO SERVIZIO
Il presente atto consta
di n. 21 ventiquattro fascicoli

Il Dirigente del S.U.R.
(Dr. Ing. Nicola GIORDANO)

REGIONE PUGLIA

Deliberazione della Giunta Regionale

N. **851** del 03/05/2013 del Registro delle Deliberazioni

Codice CIFRA: URB/DEL/2013/00023

OGGETTO: Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n°267/2000 avanzata dalla Società "SUDAREA s.r.l." per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi in Bari. Modifica ed integrazione della Delibera G.R. n. 2494 del 27.11.2012.

L'anno 2013 addì 03 del mese di Maggio, in Bari, nella Sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Regionale, previo regolare invito nelle persone dei Signori:

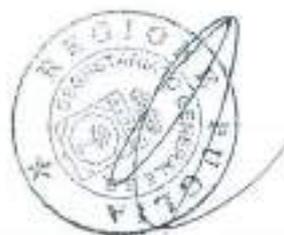
Sono presenti:

Presidente	Nichi Vendola
V.Presidente	Angela Barbanente
Assessore	Loredana Capone
Assessore	Leo Caroli
Assessore	Leonardo Di Gioia
Assessore	Giovanni Giannini
Assessore	Silvia Godelli
Assessore	Fabrizio Nardoni
Assessore	Lorenzo Nicastro
Assessore	Alba Sasso

Sono assenti:

Assessore	Elena Gentile
Assessore	Guglielmo Minervini

Assiste alla seduta il Segretario redigente: Avv. Davide F. Pellegrino



Il vice Presidente, Assessore Regionale alla Qualità del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. e confermata dal Dirigente di Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue.

In data 01.12.2010 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con nota n. 287010 ha indetto per il giorno 13.01.2011 apposita conferenza di servizi al fine di verificare la possibilità di sottoscrivere con la Regione l'accordo di programma, ex art.34 del D.Lgs. n°267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi allegando nel contempo la documentazione scritto-grafica presentata dalla Società "SUDAREA s.r.l." unitamente alla relazione istruttoria d'ufficio.

Con successiva nota prot. n°309244 del 29.12.2010 il Sindaco del Comune di Bari ha richiesto al Presidente della Regione Puglia, in relazione al riconosciuto interesse generale alla realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l.", la stipula di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti dell' art. 34 del D. Lgs. N. 267/2000.

La Giunta Regionale con delibera n. 2494 in data 27.11.2012, sulla base dell'articolato iter istruttorio puntualmente descritto nella narrativa dello stesso provvedimento, ha deliberato testualmente:

“- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore;

- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni, le motivazioni e le prescrizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi,, in variante al-vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "Sudarea s.r.l.", secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento."

In particolare con la predetta delibera di G.R. n. 2494/2012 veniva prescritto che i parcheggi pubblici, ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune, comprensivi anche di quelli relativi alle previste attività commerciali vanno localizzati ai piani inferiori del proposto parcheggio multipiano, nelle quantità previste dallo stesso art. 5 - punto 2, non potendosi applicare, nel caso di specie, la riduzione a metà, atteso che non sono previste a tal fine adeguate attrezzature integrative che giustificano la stessa riduzione.

Con nota n. 22218 del 28.01.2013, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha trasmesso al Servizio Urbanistica Regionale il progetto oggetto di richiesta di Accordo di Programma adeguato in base alle indicazioni e prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 2494/2012 presentato dalla Società "Sudarea s.r.l."

Ancora, con la stessa nota com.le n. 22218/2013 viene specificato, altresì, quanto di seguito testualmente si riporta:

"Questo Ufficio conferma per quanto di competenza parere favorevole al progetto e in particolare, in relazione alla prescrizione contenuta nella proposta di Deliberazione della Giunta Regionale in merito ai parcheggi pubblici, ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune, il progetto è stato adeguato localizzando i parcheggi pubblici ai piani inferiori ed in particolare al 1° e 2° piano dell'edificio, nella quantità integrale rinveniente dall'applicazione del suddetto articolo.



Handwritten signature and initials.

Per quel che riguarda la soluzione alternativa alla rampa elicoidale, in risposta all'osservazione dell'Ing. Giordano, di cui alla Conferenza di Servizi del 14 febbraio 2012, si ritiene valida la soluzione presentata con sistema di rampe da piano a piano che prevede percorsi che si sviluppano a ciascun livello in maniera rettilinea in modo da essere più idonei in termini di sicurezza e viabilità.

Infine, si evidenzia che il rapporto pubblico/privato non è stato modificato mediante l'ottimizzazione degli spazi (realizzata con l'introduzione del nuovo sistema di rampe) ed il riallineamento del solaio del 7° piano al filo dei solai dei piani inferiori, il tutto mantenendo inalterate le linee generali architettoniche - distributive, funzionali ed urbanistiche del progetto.

In allegato:

- n. 1 copia della Relazione Tecnica Descrittiva Aggiornata;
- n. 1 copia del Book in formato A3 contenente il raffronto delle tavole di progetto aggiornato con il progetto esaminato in Conferenza di Servizi scala 1:200;
- n. 2 copie del Book in formato A3 contenente la Relazione Tecnica Descrittiva aggiornata e le tavole di progetto in scala 1:200;
- n. 2 CD contenenti i files in formato pdf/A della Relazione Tecnica Descrittiva e di tutte le tavole di progetto in scala 1:100;
- n. 3 copie del Piano Economico/finanziario aggiornato."

Ciò premesso ed entrando nel merito degli atti ed elaborati progettuali, trasmessi con la predetta nota comunale n. 22218/2013 e adeguati sostanzialmente in considerazione delle indicazioni e prescrizioni richiamate nella delibera G.R. n. 2494/2912, per gli aspetti urbanistici si rappresenta quanto segue.

In primo luogo, si rileva, come meglio si esplicherà nel seguito, che l'adeguamento alle prescrizioni di cui alla delibera G.R. n. 2494/2012 ha di fatto comportato:

- a) modifiche, anche se di modesta entità, ai parametri urbanistico - edilizi caratterizzanti l'intervento e comunque rispettosi degli ordinari canoni urbanistici;
- b) una diversa articolazione delle destinazioni d'uso previste ai vari piani;
- c) la previsione prospettata dalla Società proponente - ove se ne presenti la necessità - di destinare in toto e/o in parte i piani originariamente previsti per uffici ed attività commerciali ad attività ginnico-sportive e ricreative.

Fermo restando quanto rappresentato nella deliberazione di G.R. in ordine alle motivazioni sottese alla richiesta di accordo di programma e alle valutazioni operate e qui riconfermate, qui di seguito si riporta il raffronto tra le previsioni progettuali originario di cui alla delibera di G.R. n. 2494/2012 e la proposta di adeguamento alle prescrizioni regionali trasmessa dal Comune di Bari con la nota n. 22218/2013.

Nello specifico:



PREVISIONI PROGETTUALI ORIGINARIE delibera di G.R. n. 2494/2012	PROPOSTA DI ADEGUAMENTO alle prescrizioni regionali (N.S.: In neretto le modifiche)
---	--

Ci

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio multipiano (piano terra, n. 6 piani fuori terra e n.2 piani entrotterra) con destinazione d'uso ad autorimessa, attività commerciale, attività terziarie e galleria di collegamento al previsto sottopasso ferroviario.

L'autorimessa è costituita dall'intero 2° piano interrato nonché dal 2°, 3°, 4° e 5° piano fuori terra dell'edificio e sviluppa una superficie complessiva di pavimento di circa mq. 6.450 (escluso gli spazi di accesso al piano terra, le rampe carrabili e i cavedi di aerazione).

Al piano terra sono ubicati gli ingressi e le uscite carrabili e pedonali, le aree distributive di pertinenza, la zona atrio ed il locale controllo.

In particolare l'area distributiva è costituita dalla viabilità carrabile perimetrale interna al lotto (in parte coperta ed in parte scoperta) che collega tra loro gli ingressi e le uscite carrabili ubicate rispettivamente su via G. Caprucci (ingresso e uscita autorimessa con barriere e controllo magnetico) e su via Tunisi traversa di via E. Moia (solo ingresso riservato allo scarico merci delle attività commerciali).

Sempre al piano terra dell'edificio, fisicamente separati dall'autorimessa e dagli spazi di pertinenza della stessa, sono ubicati due locali ad uso commerciale, con una superficie lorda complessiva di mq. 1.253 pari a circa il 9% del totale delle superfici coperte da edificare.

Detti locali hanno accesso ed affaccio principale lungo la via G. Caprucci:

- Il primo, di superficie lorda di circa mq. 1.137 (sup. di vendita + depositi e servizi), come Media Struttura Intermedia con superficie di vendita compresa tra mq. 601 e mq. 1500;
- il secondo, di superficie lorda di circa mq. 116, (sup. di vendita + depositi e servizi), come Esercizio di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250.

Lo stesso progetto prevede, altresì, di destinare ad uffici l'intero primo piano dell'edificio e parte del secondo e terzo piano; nello specifico:

- La superficie lorda di pavimento (al netto dell'atrio al piano terra, dei vani scala, pianerottoli di disimpegno e terrazzi) è pari a circa mq. 1.685; di questa superficie, mq. 300, posti al piano primo, saranno ceduti a titolo gratuito al Comune per essere destinati ad uffici comunali o circoscrizionali.

L'accesso agli uffici avviene dal piano terra mediante l'atrio prospiciente la via G. Caprucci utilizzando un blocco scala ed ascensore a servizio esclusivo dei locali con destinazione

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio multipiano (piano terra, n. 7 piani fuori terra e n.2 piani entrotterra) con destinazione d'uso ad autorimessa, attività commerciale, attività terziarie e galleria di collegamento al previsto sottopasso ferroviario.

L'autorimessa è costituita dal 1° e 2° piano interrato nonché da parte del 1°, 2° e 3° piano e dall'intero piano 4°, 5°, 6° e 7° (copertura). Al piano terra sono ubicati gli ingressi e le uscite carrabili e pedonali, le aree distributive di pertinenza, la zona atrio ed il locale controllo.

In particolare l'area distributiva è costituita dal sistema di rampe carrabili con ingresso da via G. Caprucci (ingresso e uscita autorimessa e/o parcheggi con barriere e controllo magnetico) e dalla viabilità di servizio, compresa tra l'edificio progettato e la recinzione ferroviaria, con ingresso da via Tunisi traversa di via E. Moia (ingresso di servizio e riservato allo scarico merci delle attività commerciali).

Sempre al piano terra dell'edificio, con accesso ed affaccio principale lungo la via G. Caprucci, fisicamente separati dall'autorimessa e dagli spazi di pertinenza della stessa, sono ubicati due locali con destinazione d'uso commerciale e/o attività ginnico-sportive e ricreative. I suddetti locali, della superficie lorda complessiva di circa mq. 1.292 (pari al 9% del totale delle superfici coperte), sono stati classificati, ai fini del calcolo degli standard urbanistici:

- Il primo, di superficie lorda mq. 1.146, come "Media Struttura Intermedia con superficie di vendita compresa tra mq. 601 e mq. 1500" a norma della L.R. 11/2003 e s.m.i., questo in quanto, restando gli standard urbanistici previste per la suddetta destinazione d'uso tra i più alti in valore assoluto, assorbono eventuali altre destinazioni d'uso;
- il secondo, di superficie lorda di circa mq. 146, (sup. di vendita + depositi e servizi), come Esercizio di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250;

Lo stesso progetto prevede, altresì, di destinare ad uffici e/o attività ginnico-sportive e ricreative una superficie lorda (al netto dell'atrio al piano terra, dei vani scala, pianerottoli di disimpegno e terrazzi) pari a circa mq. 1.508 distribuiti in parte del 1°, 2° e 3° piano dell'edificio; nello specifico:

- ▶ Al primo piano dell'edificio sono ubicati anche mq. 300 di uffici pubblici (Standard L. 1444/68 art. 5) da destinarsi a sede della



uffici.

- I parcheggi di pertinenza dei suddetti uffici, dimensionati nel rispetto della normativa, sono ubicati al 6° piano.

La galleria di collegamento al previsto sottopasso ferroviario e sistemazione esterna è costituita da un percorso rettilineo in rampa, direzione nord-sud, che si collega, coerentemente con la soluzione tecnico-progettuale della RFI per la soppressione del PL di via Mola al km. 649+234 della tratta Bari-Lecce, al previsto sottopasso ciclopedonale ferroviario (km. 649+215) in corrispondenza della via Tunisi per uscire, al piano terra dell'edificio (autorimessa/attività terziarie oggetto dell'accordo di programma) fronte via G. Caprucci.

Il progetto così concepito risulta di grande qualità e funzionalità in quanto sposta l'ingresso al sottopasso (lato sud) previsto da via Tunisi e/o via Mola (strade chiuse e secondarie) a via Caprucci in posizione centrale, ben visibile, e di facile accessibilità da parte dell'utenza che si concentra per la gran parte su tale via e che proviene in gran numero dalle popolate vie limitrofe del quartiere San Pasquale.

La ubicazione, all'interno di un edificio destinato ad autorimessa pertinenziale con integrate attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo consente alcuni vantaggi, come prospettati nella relazione di progetto in atti:

- interscambio automobile - pedone favorendo l'accesso a piedi al centro città da parte degli utenti della stessa autorimessa;
 - realizzazione di un polo di attrazione rappresentato dall'attività commerciale di medie dimensioni e quindi visibilità dell'ingresso al sottopasso ferroviario posizionato in zona centrale rispetto gli ingressi alle attività commerciali e terziarie ed ingresso pedonale all'autorimessa;
 - conseguente costante presidio diretto e indiretto della galleria e quindi vantaggi in termini di sicurezza personale e antivandalismo.
- I collegamenti verticali tra i diversi livelli dell'edificio sono garantiti da:
- n. 2 blocchi scala opportunamente filtrati (REI 120) di cui uno con annesso ascensore (idoneo anche ai disabili) a servizio esclusivo di tutti i piani dell'autorimessa e parcheggi di pertinenza;
 - n. 1 un ampio ascensore (idoneo anche ai disabili) opportunamente filtrato (REI 120) a servizio esclusivo dell'area commerciale per collegare direttamente il locale commerciale più grande ai relativi parcheggi di pertinenza del 1° piano interrato;
 - n. 1 blocco scala con annesso

Circoscrizione quartiere Madonnella. Queste unità sono servite dal blocco scala e ascensore con atrio d'ingresso prospiciente la via G. Caprucci.

- I parcheggi di pertinenza relativi alle suddette superfici, dimensionati nel rispetto della normativa (ex L122), sono ubicati al 7° piano e al 3° piano (i parcheggi di pertinenza degli uffici pubblici).

La galleria di collegamento al previsto sottopasso ferroviario e sistemazione esterna è costituita da un percorso rettilineo in rampa, direzione nord-sud, che si collega, coerentemente con la soluzione tecnico-progettuale della RFI per la soppressione del PL di via Mola al km. 649+234 della tratta Bari-Lecce, al previsto sottopasso ciclopedonale ferroviario (km. 649+215) in corrispondenza della via Tunisi per uscire, al piano terra dell'edificio (autorimessa/attività terziarie oggetto dell'accordo di programma) fronte via G. Caprucci.

Il progetto così concepito risulta di grande qualità e funzionalità in quanto sposta l'ingresso al sottopasso (lato sud) previsto da via Tunisi e/o via Mola (strade chiuse e secondarie) a via Caprucci in posizione centrale, ben visibile, e di facile accessibilità da parte dell'utenza che si concentra per la gran parte su tale via e che proviene in gran numero dalle popolate vie limitrofe del quartiere San Pasquale.

La ubicazione, all'interno di un edificio destinato ad autorimessa pertinenziale con integrate attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo consente alcuni vantaggi, come prospettati nella relazione di progetto in atti:

- interscambio automobile - pedone favorendo l'accesso a piedi al centro città da parte degli utenti della stessa autorimessa;
 - realizzazione di un polo di attrazione rappresentato dall'attività commerciale di medie dimensioni e quindi visibilità dell'ingresso al sottopasso ferroviario posizionato in zona centrale rispetto gli ingressi alle attività commerciali e terziarie ed ingresso pedonale all'autorimessa;
 - conseguente costante presidio diretto e indiretto della galleria e quindi vantaggi in termini di sicurezza personale e antivandalismo.
- I collegamenti verticali tra i diversi livelli dell'edificio sono garantiti da:
- n. 2 blocchi scala opportunamente filtrati (REI 120) di cui uno con annesso ascensore (idoneo anche ai disabili) a servizio di tutti i piani sia dell'autorimessa che degli uffici e/o attività ginnico sportive;



Ch.
M.

ascensore (idoneo anche ai disabili) a servizio esclusivo degli uffici;

- una rampa carrabile, a doppio senso di marcia, con carreggiata di larghezza utile m. 6,00, raggio esterno di m. 9,50, raggio interno di m. 3,50 e con pendenza compresa tra l' 8% e il 16% che serve tutti i piani dell'edificio destinati a parcheggio.

In definitiva l'intervento di cui trattasi consiste nel completamento di un isolato urbano esistente ubicato entro il perimetro della zona B del PRG vigente. L'edificio è stato progettato nel rispetto del regolamento edilizio e delle normative tecniche vigenti di carattere urbanistico generali e specifiche delle destinazioni d'uso previste, in particolare:

- distanza dai confini Dc = non inferiore a $H \times 0,5$ ed in ogni caso minimo ml. 5,00;
- distanza tra fabbricati Df = non inferiore alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata $\times 0,5 = ((H1 + H2) \times 0,5)$ e comunque con una distanza minima di ml. 10;
- altezze interne utili;
- I locali commerciali ubicati al P.T. dell'edificio avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt. 3,20;
- i locali adibiti ad uffici ubicati al 1° piano dell'edificio avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt. 2,70;
- gli spazi destinati ad autorimessa e ubicati nei due piani interrati e dal 2° al 6° piano avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt. 2,20 ;
- Spazi pubblici e pertinenziali (parcheggi ed attività collettive) Come rilevabile dalle tabelle seguenti risultano verificate la dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive (ai sensi dell' art. 5 del D.M.1444/68 e del comma 8 dell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.) e la dotazione dei parcheggi pertinenziale (ai sensi della legge 122/89 e R.R. n. 7/09 art. 4).

- un sistema di rampe carrabili a doppio senso di marcia con carreggiata di larghezza utile m. 5,00 e pendenza non superiore al 20% che serve tutti i piani dell'edificio destinati a parcheggio.

Tutti gli accessi relativi all'autorimessa, ai locali commerciali e agli uffici sono ubicati sulla via G. Capruzzi; nella parte posteriore, su via Tunisi è previsto l'ingresso carrabile per l'eventuale scarico merci delle attività commerciali.

La percorrenza pedonale risulta separata da quella veicolare, la prima posta sul lato est in corrispondenza dello slargo del marciapiede, la seconda al confine del lotto sul lato ovest.

In definitiva l'intervento di cui trattasi consiste nel completamento di un isolato urbano esistente ubicato entro il perimetro della zona B del PRG vigente. L'edificio è stato progettato nel rispetto del regolamento edilizio e delle normative tecniche vigenti di carattere urbanistico generali e specifiche delle destinazioni d'uso previste, in particolare:

- distanza dai confini Dc = non inferiore a $H \times 0,5$ ed in ogni caso minimo ml. 5,00;
- distanza tra fabbricati Df = non inferiore alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata $\times 0,5 = ((H1 + H2) \times 0,5)$ e comunque con una distanza minima di ml. 10;
- altezze interne utili;
- I locali commerciali ubicati al P.T. dell'edificio avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt. 3,20;
- i locali adibiti ad uffici ubicati al 1° piano dell'edificio avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt. 2,70;
- gli spazi destinati ad autorimessa e ubicati nei due piani interrati e dal 2° al 6° piano avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt. 2,20 ;
- Spazi pubblici e pertinenziali (parcheggi ed attività collettive) Come rilevabile dalle tabelle seguenti risultano verificate la dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive (ai sensi dell' art. 5 del D.M.1444/68 e del comma 8 dell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.) e la dotazione dei parcheggi pertinenziale (ai sensi della legge 122/89 e R.R. n. 7/09 art. 4).

Analogamente, di seguito si riportano il calcolo degli standards (spazi pubblici e parcheggi pertinenziali) e la verifica urbanistica, operando gli opportuni raffronti tra i dati riportati nella delibera di G.R. n. 2494/2012 e quelli rilevabili nella proposta di adeguamento trasmessa :

SPAZI PUBBLICI DM 1444/68



Chil

Le superfici da destinare a spazi pubblici sono proporzionali alle superfici che il progetto in oggetto ha destinato alle attività commerciali e a quelle direzionali come previsto dal punto 2) dell'art. 5 DM 1444/68 (2) :

CALCOLO SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI - previsioni progettuali originarie - (di cui almeno il 50% destinati a parcheggio) art. 5 punto 2 del D.M. 1444/1968 (1) (2)			
Superficie Lorda considerata mq	Coefficiente moltiplicativo	Coefficiente riduttivo zona "B"	Superficie minima spazi pubblici mq
1.253,00	x 0,80	50%	501,20
1.685,00	x 0,80	50%	674,00
Totale superficie minima standard da destinare a spazi pubblici			Totale mq. 1.175,20

CALCOLO SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI – progetto di adeguamento - (di cui almeno il 50% destinati a parcheggio) art. 5 punto 2 del D.M. 1444/1968 (1) (2)				
Destinazione d'uso	Superficie Lorda considerata mq	Coefficiente moltiplicativo	Coefficiente riduttivo zona "B"	Superficie minima spazi pubblici mq
Commerciale e/o att. Ginnico - sportive	1.292,00	x 0,80		1.033,60
Uffici e/o attività ginnico - sportive privati)	1.508,00	x 0,80		1.206,40
Totale superficie minima standard da destinare a spazi pubblici				Totale mq. 2.240,00

(1) N.T.A. Variante Generale P.R.G. del Comune di Bari Art. 39 — Zone per attività terziarie - comma 8

a norma dell'art. 5, comma 1 n.2 del D.M. 1444 del 2-4-68 (2) devono essere previsti spazi (pubblici), escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq x 100 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziario-direzionale; omissis...

Le quantità di spazi liberi e di autorimesse previste nel comma precedente, si dimezzano nel caso in cui gli insediamenti direzionali-terziari sono il risultato del completamento di abitati esistenti e, comunque, ubicati nelle zone omogenee B, mentre i parcheggi a norma dell'art. 18 della Legge 765 (leggi L. 122/89 art.2) restano inalterati.

(2) art. 5, comma C. n.2 del D.M. 1444 del 2-4-68 Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

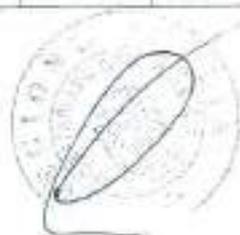
2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 leggi L. 122/89 art.2); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

VERIFICA SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI

PREVISIONI PROGETTUALI ORIGINARIE -

Il progetto prevede di destinare le seguenti superfici a spazi pubblici:

Destinazioni d'uso progetto	Spazi Pubblici di progetto		Verifica > <	Spazi Pubblici standard mq.
	mq.	percentuale		
• Parcheggio pubblico (7° piano)	876,00	61,14%	>	50%
- Uffici pubblici (1° piano)	300,00	21,00%		



Handwritten signature

- Galleria di collegamento al sottopasso ferroviario ad uso pubblico	120,00	8,40%		
- Area antistante edificio	135,00	9,46%		
Totale	1.431,00	100%	>	1.175,20

(*) i dati di progetto riportati in questa tabella sono evidenziati graficamente nella Tav. Al

- PROGETTO DI ADEGUAMENTO -

Il progetto prevede di destinare le seguenti superfici a spazi pubblici:

Destinazioni d'uso progetto	Spazi Pubblici di progetto		Verifica > <	Spazi Pubblici standard mq.
	mq.	percentuale		
• Parcheggio pubblico (1° e 2° piano)	1.534,00	67,84%		
- Uffici Circostrizione (1° piano)	300,00	13,25%		
- Parcheggio pubblico di pertinenza Uffici Circostrizione (3° piano)	135,00	5,96%		
- Galleria di collegamento al sottopasso ferroviario ad uso pubblico	125,00	5,52%		
- Area antistante l'edificio	169,00	7,43%		
Totale	2.263,00	100%	>	2.240,00

(*) i dati di progetto riportati in questa tabella sono evidenziati graficamente nella Tav. Al

PARCHEGGI PERTINENZIALI (L.122/89 e R.R. 7/09)

Le superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali sono proporzionali alle superfici e/o ai volumi delle attività commerciali e direzionali previste nel progetto come esplicitato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICI PARCHEGGI PERTINENZIALI E VERIFICA
- PREVISIONI PROGETTUALI ORIGINARIE -
 (L. 122/89 e R. R. 28/02/2009 n. 7 provvedimento attuativo L.R. 11/03 e s.m.i.)

	Normative di riferimento	Superficie di vendita o volume considerato	Coefficient e moltiplicat.	Sup. minima di parcheggi pertinenziali	Verifica > <	Superfici di progetto mq.
Commer	Superficie di vendita Media struttura (M2) Alimentare e misto	R.R. 28/02/2009 n. 7 provvedimento attuativo L.R. 11/03 e s.m.i. (4) in sostituzione della L.122/89	mq. 800,00	x 1	800,00	
	Superfici non vendita (depositi, servizi, ecc) relative alla Media struttura (M2) Alim. e misto	L.122/89 (3)	mq. 347,00 x 4,00(H)= mq. 1.348,00	x 0,1	134,80	
	esercizio commerciale	L.122/89 (3)	mq. 116,00 x 4,00(H)=			



			mc. 464,00			
Totale parziale				981,20		
	- art. 5 del R.R. 28/02/2009 n. 7 e punto 6) del Programma Triennale Comunale per il Commercio (5)	Riduzione del 15% dei parcheggi= mq. 981,20	x 0,15	- 147,18		
Totale Superficie parcheggio pertinenze commerciale				834,02	<	1007,00
Destinazione d'uso e piano	Normative di riferimento	Volume considerato	Coefficiente moltiplicativo	Sup. minima di parcheggi pertinenziali mq.	verifica > < =	Superficie di progetto mq.
uffici	Ufficio Privati piano 1°	mq. 846,00 x 3,60(-H)=	x 0,1	304,56		
		mc. 3.045,60				
	Uffici Privati piano 1°, 2° e 3°	mq. 539,00 x 3,40(H)=	x 0,1	183,26		
		mc. 1.832,60				
	Tot. Superficie parcheggio pertinenza uffici privati				487,82	<
Ufficio Pubblico piano 1°	- L.122/89 (3)	mq. 300,00 x 3,60(H)=	x 0,1	108,00		
		mc. 1.080,00				
Tot. Superficie parcheggio pertinenza uffici pubblici				108,00	=	108,00

- PROGETTO DI ADEGUAMENTO -

(L. 122/89 e R. R. 28/02/2009 n. 7 provvedimento attuativo L.R. 11/03 e s.m.i.)

Destinazione d'uso e piano	Normative di riferimento	Superficie di vendita o volume considerato	Coefficiente moltiplicativo	Sup. minima di parcheggi pertinenziali mq.	verifica > < =	Superficie di progetto mq.
Commerciale e/o attività ginnico sportive	Superficie di vendita Media struttura (M2) Alimentare e misto	R.R. 28/02/2009 n. 7 provvedimento attuativo L.R. 11/03 e s.m.i. (4) in sostituzione della L.122/89	mq. 800,00	x 1	800,00	
		L.122/89 (3)	mq. 346,00 x 4,50(H)=	x 0,1	155,70	
	mc. 1.557,00					
	esercizio commerciale di vicinato (sup. di vend. <mq. 250)	- L.122/89 (3)	mq. 146,00 x 4,50(H)=	x 0,1	65,70	
			mc. 657,00			
Totale parziale				1.021,40		
	- art. 5 del R.R. 28/02/2009 n. 7 e punto 6) del Programma Triennale Comunale per il Commercio (5)	Riduzione del 15% dei parcheggi= mq. 1.021,40	x 0,15	- 153,21		
Totale Superficie parcheggio pertinenza commerciale				868,19	<	1.038,00



Handwritten signature and initials.

Destinazione d'uso e piano		Normative di riferimento	Volume considerato	Coefficiente moltiplicativo	Sup. minima di parcheggi pertinenziali mq.	Verifica > +	Superfici e di progetto mq.
Uffici e/o attività ginnico	Uffici Privati piano 1°	L.122/89 (3)	mq. 735,00 x 3,50(H)=	x 0,1	257,25		
			mc. 2.572,50				
	Uffici Privati piano 2°	L.122/89 (3)	mq. 592,00 x 3,50(H)=	x 0,1	207,20		
			mc. 2.072,00				
	Uffici Privati piano 3°	L.122/89 (3)	mq. 181,00 x 3,50(H)=	x 0,1	63,35		
			mc. 633,50				
Tot. Superficie parcheggio pertinenza uffici privati					527,80	<	554,00
Uffici Pubblici Circostrizione 1° piano	L.122/89 (3)	mq. 300,00 x 3,60(H)=	x 0,1	105,00			
		mc. 1.050,00					
Tot. Superficie parcheggio pertinenza uffici pubblici					105,00	=	135,00

(*) I dati di progetto riportati in questa tabella sono evidenziati graficamente nella planimetria Tav.A)

(3) LEGGE 122/89 Disposizioni in materia di parcheggi - ex art. 2 nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (1mq/10mc) in sostituzione della Legge 122/89 ex art. 2, per la sola superficie di vendita della media struttura commerciale prevista nel progetto si adotta il:

(4) REGOLAMENTO REGIONALE 28 aprile 2009 n.7 - art. 4 Standard di parcheggio: prevede la realizzazione di standard minimi di parcheggio (pertinenziali) a servizio dell'utenza delle medie e grandi strutture di vendita; La superficie a standard viene calcolata per ogni metro quadro di superficie commerciale di vendita e varia in funzione della tipologia dell'esercizio commerciale (vedi classificazione delle strutture commerciali art. 3 della L.R. 11/2003). Nel caso specifico, prevedendo il progetto la realizzazione di una media struttura intermedia M2 (con superficie di vendita compresa tra mq 60) e mq 150; settore merceologico Alimentare e misto... lo standard minimo di parcheggio da rispettare è pari a 1P, metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita (1mq/1 mq).

(5) PROGRAMMA TRIENNALE PER IL COMMERCIO DEL COMUNE DI BARI punto 6) prevede misure di incentivo nei centri storici e nelle aree urbane, quali facilitazioni in materia di orari e deroghe agli standard a parcheggio del 15% per il settore alimentare misto, e fino al 40% per i settori non alimentari

I parcheggi pubblici (DM 1444/68) e pertinenziali (ex L122/89) relativi alla superficie di progetto terziario-direzionale sono così distribuiti:

PREVISIONI PROGETTUALI ORIGINARIE delibera di G.R. n. 2494/2012	PROPOSTA DI ADEGUAMENTO alle prescrizioni regionali
<ul style="list-style-type: none"> - parcheggi di pertinenza del commerciale = mq. 1.007,00 ubicati al 1° piano interrato; - parcheggio di pertinenza degli uffici privati e pubblici = mq. 487,82+mq. 108,00 ubicati piano 6°; - parcheggio pubblico = mq. 876,00 ubicati al piano 7°. 	<ul style="list-style-type: none"> - parcheggi di pertinenza del commerciale = mq. 1.038,00 ubicati al 1° piano interrato; - parcheggio di pertinenza degli uffici privati = mq. 554,00 ubicati piano 7°; - parcheggi pubblici = mq. 1.534,00 ubicati al piano 1° e 2° piano; - parcheggi di pertinenza degli uffici pubblici = mq. 135,00 ubicati piano 3°.

In sintesi la proposta progettuale prevede:

- l'incremento del numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella del Comune di Bari già contemplato nel Piano Parcheggi, Variante al PRG ai sensi dell' art. 6 della L. 122/89, approvato con Del. G.M n. 97 del 25/03/1991 e successiva Del. G.M n. 33 del 31/01/92;
- la cessione di ambienti per uffici da destinare alla Circostrizione territoriale così come dalla stessa auspicato per le vie brevi a seguito delle attuali esigenze;
- di garantire una riqualificazione dell'intera area tramite la realizzazione della galleria ad uso



pubblico che collegherà via Dieta a via Capruzzi nell'ambito della prevista soppressione del P.L. lungo la Via E. Moia da parte di R.F.I.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici (aggiornamento gennaio 2013) di seguito riportati:

- relazione tecnico - descrittiva;
- Elaborato Unico contenente: Tavole di raffronto tra il progetto esaminato in Conferenza di Servizi ed il progetto aggiornato in base alle prescrizioni della Giunta Regionale.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta, così come adeguata a seguito delle prescrizioni regionali di cui alla delibera G.R. n. 2494/2012, connessa all'Accordo di Programma in esame sostanzialmente si concretizza nella realizzazione di:

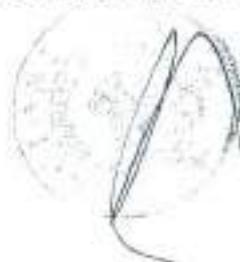
- un parcheggio multipiano, parte privata e parte pubblica ceduta gratuitamente al Comune di Bari, in luogo dell'originario "verde di quartiere" di difficile realizzabilità stante lo stato dei luoghi esistente in data antecedente all'adozione della variante generale al P.R.G. vigente (1973), caratterizzato da edifici con destinazione residenziale e commerciale;
- realizzazione di superficie da destinare rispettivamente ad uffici pubblici (Comune di Bari) ed uffici privati e/o attività ginnico-sportive e ricreative;
- realizzazione di superficie per attività commerciali e/o attività ginnico-sportive e ricreative, nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali in materia.

Nello specifico va rilevato che la Società proponente prevede, in alternativa alla realizzazione di uffici privati o superfici per attività commerciali, la realizzazione di spazi per attività ginnico-sportive e ricreative, per le quali resta invariata la verifica operata in positivo in ordine agli standards urbanistici ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68.

Ancora resta invariata la previsione di realizzazione della galleria ad uso pubblico che collegherà via Dieta a via Capruzzi nell'ambito della prevista soppressione del P.L. lungo la Via E. Moia da parte di R.F.I.; il tutto coerentemente con le previsioni ed i lavori previsti per la realizzazione del c.d. "nodo ferroviario" così come attestato dal Comune di Bari con nota n. 223918 in data 04.10.2012.

In particolare la proposta in atti evidenzia che la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali alla residenza (utilizzabili a rotazione) consente di decongestionare la viabilità esistente riducendo la pressione automobilistica su una delle principali arterie di accesso al centro della città; il tutto in coerenza con la programmazione di settore (PUP - programma urbano dei parcheggi) ad oggi adottata dall'Amm.ne Comunale.

Tutto ciò premesso e preso atto della impossibilità pratica di realizzazione del "verde pubblico di quartiere" previsto dal P.R.G. e tenuto conto della complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, attualmente in stato di degrado, unitamente ai vantaggi per l'Amministrazione Comunale in termini di opere ed infrastrutture pubbliche di cui si dota il quartiere, in coerenza con gli indirizzi assunti dall'Amm.ne Comunale e realizzate a totale carico dei privati, si ritiene la variante in questione, nei termini prospettati dall'Amm.ne Comunale e qui condivisi, ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico, in considerazione anche che le integrazioni alle destinazioni d'uso originariamente previste (cfr. attività ginnico-sportive e ricreative) sono comunque ricomprese nella più generale classificazione ex art.5 del DM1444/68



Ci. *[Handwritten signature]*

con relativa quantificazione dei correlati standards pubblici ex art. 5 - punto 2 - dello stesso D.M. 2.4.68 n. 1444 e la stessa proposta adeguata risulta rispettosa degli ordinari canoni urbanistici.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, v'è da rilevare che l'area in questione è da considerarsi inclusa nei "territori costruiti", atteso che trattasi di area ricompresa nel perimetro delle zone omogenee di tipo "B" e destinata a servizi della residenza per le stesse zone "B".

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di progetto ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico- approvato dal Comitato Istituzionale nel novembre 2005, per quanto accertabile dagli atti d'Ufficio si rileva che le aree in questione non sono interessate da prescrizioni del suddetto P.A.I..

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si propone alla Giunta:

- la riconferma della deliberazione di G.R. n. 2494/2012 con i relativi contenuti e valutazioni, così come esaustivamente integrati in questa sede, all'ordine alla richiesta di Accordo di Programma, come da elaborati adeguati secondo le prescrizioni della stessa delibera di G.R. n. 2494/2012 ed in precedenza elencati, da intendersi sostitutivi degli elaborati originari;
- la sottoscrizione dell'"Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Bari per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000.

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

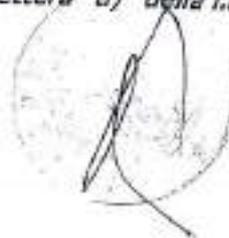
Il citato Accordo di Programma dovrà essere sottoscritto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Il presente provvedimento fa salvi eventuali ulteriori vincoli territoriali insistenti sulle aree in questione, per i quali, ove sussistenti, vanno richiesti i prescritti pareri e/o nulla osta ai sensi di legge.

Si dà atto, inoltre, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Per quanto attiene, infine, alle disposizioni del D.lvo n. 152/2006 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, nel prendere atto di quanto comunicato dal competente Ufficio Programmazione VIA e Politiche Energetiche/VAS con nota prot. n. 6557 del 16.06.2011, resta inteso che gli adempimenti del citato D.lvo se ed in quanto applicabili nel caso di specie sono demandati all'Amm.ne Comunale di Bari e da porre in essere prima dell'emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Bari nei termini innanzi prospettati."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.



Handwritten signature.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M.I."

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

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

LA GIUNTA

- **UDITA** la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;
- **VISTE** le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O. e del Dirigente del Servizio Urbanistica;
- **A** voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

D E L I B E R A

- **DI APPROVARE** la relazione dell'Assessore;
- **DI RICONFERMARE** la deliberazione di G.R. n. 2494/2012 con i relativi contenuti e valutazioni, così come esaustivamente integrati nella relazione che precede, in ordine alla richiesta di Accordo di Programma, come da elaborati adeguati secondo le prescrizioni della stessa delibera di G.R. n. 2494/2012 ed in precedenza elencati, da intendersi sostitutivi degli elaborati originari;
- **DI AUTORIZZARE**, per le considerazioni, le motivazioni e le integrazioni richiamate in narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi,, in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalla Società "Sudarea s.r.l.", secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;
- **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

IL SEGRETARIO DELLA G.R.

in

IL PRESIDENTE

in



in

I SOTTOSCRITTI ATTESTANO CHE IL PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO LORO AFFIDATO, E' STATO ESPLETATO NEL RISPETTO DELLA VIGENTE NORMATIVA REGIONALE E NAZIONALE E COMUNITARIA E CHE IL PRESENTE SCHEMA DI PROVVEDIMENTO, DAGLI STESSI PREDISPOSTO AI FINI DELL'ADOZIONE DELL'ATTO FINALE DA PARTE DELLA GIUNTA REGIONALE, E' CONFORME ALLE RISULTANZE ISTRUTTORIE.

IL RESPONSABILE P.O. (Geom. Nicola LOSCHIAVO) *Nicola Loschiavo*
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO (Ing. Nicola GIORDANO) *Nicola Giordano*

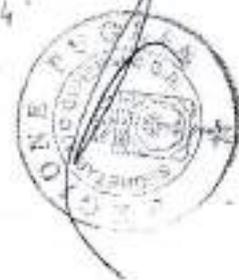
Il sottoscritto ravvisa / non ravvisa la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 15 e 16 del DPGR n. 161/2008.

Il Direttore dell'Area
"POLITICHE PER LA MOBILITA' E LA QUALITA' URBANA"
(Roberto GIANNI)

Roberto Gianni

L'Assessore proponente
(**prof.ssa Angela BARBANENTE**)
Angela Barbanente

Il presente provvedimento è esecutivo
Il Segretario della Giunta
4



ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale On. Nicola VENDOLA ed il Comune di Bari rappresentato dal Sindaco Dott. Michele EMILIANO, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. del Comune di Bari.

PREMESSO CHE:

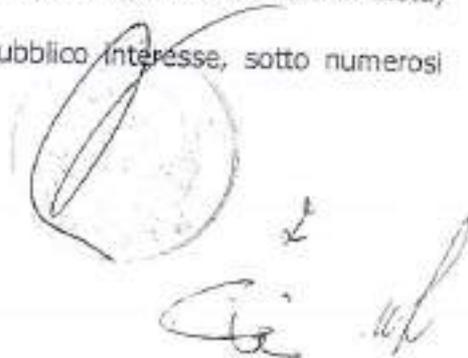
1. In data 01.12.2010 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con nota n. 287010, ha indetto per il giorno 13.01.2011 apposita conferenza di servizi al fine di verificare la possibilità di sottoscrivere con la Regione l'accordo di programma, ex art.34 del D.Lgs. n°267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi allegando nel contempo la documentazione scritto-grafica presentata dalla Società "SUDAREA s.r.l." unitamente alla relazione istruttoria d'ufficio.
2. Il Sindaco del Comune di Bari con nota prot. n. 309244 in data 29.12.2010 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.lgs n.267/2000 per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi.
3. Allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha convocato, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.

267/2000, apposite Conferenze di Servizi tenutesi in data 13.01.2011, 15.02.2009 e 14.02.2012.

4. In sede di Conferenza di Servizi sono state illustrate le finalità del progetto e le connesse varianti urbanistiche rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Bari e ciò sulla scorta degli atti ed elaborati prodotti, pervenendo alle decisioni riportate negli appositi verbali;
5. La Giunta Regionale con delibera n. 2494 in data 27.11.2012, ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi,, in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "Sudarea s.r.l.".
6. Con successiva nota n. 22218 del 28.01.2013, il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha trasmesso al Servizio Urbanistica Regionale il progetto oggetto di richiesta di Accordo di Programma adeguato in base alle indicazioni e prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 2494/2012 presentato in data 22.01.2013 ed acquisito al prot. com.le n. 17331 dalla Società "Sudarea s.r.l.".

CONSIDERATO CHE:

1. Gli elementi più significativi che caratterizzano il progetto in questione risultano i seguenti:
 1. Lo scopo perseguito dall'accordo di programma risponde essenzialmente all'esigenza di individuare una forma di partnership fra soggetti pubblici (Comune di Bari in testa) e privati, rivolta al perseguimento di finalità di pubblico interesse, sotto numerosi profili e segnatamente per quel che concerne:



A circular stamp is partially visible, with a handwritten signature below it. The signature appears to be 'Giulio' followed by a flourish. There is also a small arrow pointing to the signature.

a) Il conseguimento degli effetti di variante al vigente P.R.G. del Comune di Bari finalizzata alla riorganizzazione urbanistica dell'area attualmente in stato di degrado;

b) la realizzazione senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici, di opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, verde, parcheggi ed infrastrutture a rete);

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

a) Il conseguimento dei predetti effetti di variante urbanistica, previa ratifica da parte del Consiglio comunale nei 30 giorni successivi alla sottoscrizione dell'accordo di programma ai sensi del menzionato art. 34 del D.Lgvo n. 267 del 2000;

b) il conseguimento - all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica successiva tra il Comune di Bari ed il soggetto privato attuatore - degli effetti di immediata cessione - con ogni conseguente effetto di legge - al Comune di Bari della proprietà di quota parte degli uffici previsti e degli standard pubblici;

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

d) 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 medesime tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori;

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



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

VISTI:

- gli atti tecnici relativi al predetto progetto, adeguati in base alle indicazioni e prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 2494 del 27.11.2012, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. in variante al P.R.G. vigente;
- i contenuti dei pareri espressi dai rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti alle conferenze dei servizi effettuate il 13.01.2011, 15.02.2011 e 14.02.2012 e/o successivamente resi ad esito della stessa, richiamati nelle premesse della delibera G.R. n. 2494 del 27.11.2012;
- la deliberazione n° ___ del _____ con la quale la Giunta Regionale ha nuovamente autorizzato, il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del decreto legislativo n°267/2000 per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. vigente.

Le parti: Regione Puglia e Comune di Bari

CONVENGONO QUANTO SEGUE

- 1) La narrativa che precede costituisce parte integrante del presente "Accordo di Programma".



Handwritten signatures and initials, including a large 'G' and a signature that appears to be 'G. G.'.

- 2) Viene preso atto della nuova soluzione progettuale per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, presentata in data 22.01.2013 dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. vigente.
- 3) Per una completa identificazione dell'intervento e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. ___ del _____;
- 4) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.lvo n.267/2000, le determinazioni assunte con il presente "Accordo di Programma" comportano con le condizioni di cui al precedente punto variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 5) Al fine di rendere esecutivo, il presente "Accordo di Programma", lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Bari entro e non oltre 30 giorni dalla data di sua sottoscrizione. L'"Accordo di Programma" inoltre sarà adottato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come indicato nella deliberazione di G.R. n. _____ del _____, con le condizioni di cui innanzi, e gli effetti delle intese di cui all'art.81 del D.P.R. n°616/77.
- 6) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
- 7) Nell'eventualità che i lavori relativi alla realizzazione dell'intervento previsto nel presente A. di P. non inizino entro il termine improrogabile di diciotto mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto di approvazione dell'A. di P. il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.
- 8) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del Dlgs n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio o suo delegato e dal Sindaco del Comune di BARI.



Ch

5

del

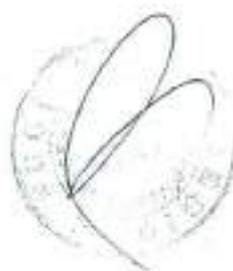
In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

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

Bari, li

**IL PRESIDENTE DELLA
REGIONE PUGLIA
(On. Nicola VENDOLA)**

**IL SINDACO DEL COMUNE DI BARI
(Dott. Michele EMILIANO)**



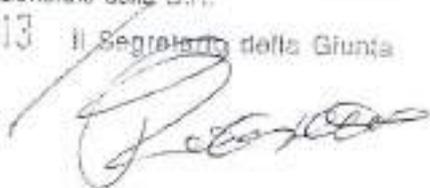
6
Ch. el

854 del 4 MAR 2013
Comitato n. 1 G (sec)
Il Segretario della Giunta

REGIONE PUGLIA
SECRETARIATO GENERALE G.R.

La presente copia, composta da n° 2 fasciate, è conforme all'originale depositato presso il Segretariato Generale della G.R.

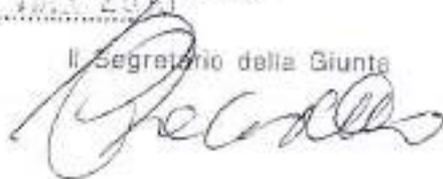
- 7 MAR 2013 Il Segretario della Giunta



REGIONE PUGLIA
SECRETARIATO GENERALE G.R.

Si trasmette in 2 fasciate
per gli adempimenti di competenza.
Bari, il 7 MAR 2013

Il Segretario della Giunta



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 novembre 2012, n. 2494

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n°267/2000 avanzata dalla Società "SUDAREA s.r.l." per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi in Bari.

L'Assessore Regionale alla Qualità del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. e confermata dal Dirigente di Servizio Urbanistica, riferisce quanto segue.

In data 01.12.2010 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con nota n. 287010 ha indetto per il giorno 13.01.2011 apposita conferenza di servizi al fine di verificare la possibilità di sottoscrivere con la Regione l'accordo di programma, ex art.34 del D.Lgs. n°267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi allegando nel contempo la documentazione scritto-grafica presentata dalla Società "SUDAREA s.r.l." unitamente alla relazione istruttoria d'ufficio.

Con successiva nota prot. n°309244 del 29.12.2010 il Sindaco del Comune di Bari ha richiesto al Presidente della Regione Puglia, in relazione al riconosciuto interesse generale alla realizzazione dell'intervento proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l.", la stipula di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti dell' art. 34 del D. Lgs. N. 267/2000.

Dalla predetta relazione istruttoria, allegata alla nota comunale n. 287010/2010 si rileva testualmente quanto di seguito si riporta:

"1. PREMESSA

Con istanza prot. n° 108397 del 24.04.09 la Società "Sudarea s.r.l." con sede in Bari legalmente rappresentata dal dott. S. Matarrese unitamente ai Sigg. A. Bellino, P.T. Romito, R. Romito, O. Sallustio, B. Sallustio e D. Mariani nella Loro qualità di proprietari dei suoli siti in Bari (in catasto

F. 31 p.lle n° 435, 436) alla via Capruzzi in prossimità dell'incrocio con la via E. Mola, hanno richiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. n°267/2000 finalizzata alla realizzazione di un edificio multipiano con destinazione autorimessa ed annesse attività terziarie-commerciali.

Nell'ambito della preliminare verifica generale di fattibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento anche tenuto conto della prossimità delle aree interessate dal proposto intervento alle aree ferroviarie del Nodo di Bari, in data 23.09.09 prot. n°228504, sono stati richiesti preliminari pareri e/o osservazioni di competenza rispettivamente alla RFI-Direzione Territoriale (anche in merito alla verifica delle distanze dalle rotaie ai sensi del DPR 753/80) ed alla Ripartizione Mobilità e traffico (in merito alla compatibilità con la pianificazione di settore relativa al traffico e/o ai parcheggi).

A seguito di Raccomandata A.R. da parte di RFI, prot. UA del 24.11.2009, il proponente comunicava la reiterazione della richiesta con inoltro della documentazione completa richiesta ed in data 17.03.2010, ns. prot. 80132 del 26.03.2010 trasmetteva ricezione del parere di compatibilità, emesso da RFI, relativamente alla realizzazione dell'autorimessa multipiano "... (omissis) con gli interventi connessi alla soppressione del P.L. al km. 694+234, a condizione che venga recepita la soluzione progettuale del sottopasso ferroviario ciclopedonale che si allega e che tale soluzione sia formalmente approvata dagli Enti Territoriali preposti...". Nella stessa nota RFI precisava comunque la subordinazione dell'intervento alla concessione in deroga di cui all'art.60 del DPR 753/80 "... previo sottoscrizione di apposito Atto di Servitù ed alla preventiva realizzazione del suddetto sottopasso...". Peraltro, nell'ambito delle opere relative alla soppressione del P.L. - Nodo di Bari in data 12.05.2010 con prot BA/A00015/P/2010/0002614, la Direzione di RFI richiedeva convocazione di C.d.S. da parte dell'A.C. proprio in relazione alle opere sostitutive del P.L. al km. 694+234 (via E. Mola) secondo le prescrizioni segnalate nella predetta nota e così come concordate nel tavolo Tecnico del 18.02.2010 tenutosi presso la sede di R.F.I. S.p.A. di Bari.

In data 04.08.2010 prot. n°190529, la Ripartizione Mobilità Urbana/Settore Traffico trasmet-

teva parere di compatibilità della proposta progettuale con la pianificazione e/o programmazione di settore in quanto, nell'ambito della progressiva pianificazione (Piano Urbano Parcheggi, Piano Generale del Traffico) si prevedeva intervento per la realizzazione di parcheggio lungo la via Capruzzi per un totale di 2000 p.a. nell'ambito di area più estesa comunque comprensiva delle particelle interessate dalla proposta.

2. LA FASE ISTRUTTORIA

La proposta progettuale insiste in parte su area tipizzata "viabilità di P. R. G." in parte su area tipizzata "verde pubblico - verde di quartiere" per una estensione totale di 2.280 mq. ca; si precisa che tale area risulta già compresa nel Piano Urbano Parcheggi - Variante al P.R. G. ai sensi dell'art. 6 della L. 122/89, approvato con Del. G.M 97/91 e Del. G.M 33/92 nonché nel successivo Piano Generale del Traffico Urbano approvato con Del. G.M 160/03.

In particolare si prevede la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione autorimessa ed annesso attività terziarie-commerciali per complessivi n° 10 livelli praticabili di cui n° 2 interrati articolato come segue:

- II° piano interrato (Q. - 6,00 m) destinato a parcheggi e corpi di collegamento e distribuzione per un totale di n° 56 stalli;
- I° piano interrato (Q. - 3,00 m) destinato a parcheggi e corpi di collegamento e distribuzione per un totale di n° 51 stalli;
- Piano terra (Q. + 0,00 m) destinato agli ingressi e alle uscite carrabili e pedonali, alla galleria di collegamento pedonale coerentemente alla soluzione RFI per la soppressione del PL di via E.Mola e a n° 2 locali commerciali con superficie lorda di mq. 1.253 ca. complessiva;
- Piano primo (Q. + 4,00 m) destinato ad uffici.
- Piano secondo (Q. + 7,60m) destinato in gran parte a parcheggi per un totale di n° 37 stalli ed in parte ad uffici;
- Piano terzo (Q. + 10,60 m) destinato in gran parte a parcheggi, per un totale di n° 37 stalli ed in parte ad uffici;
- Piano quarto (Q. + 13,60 m) destinato a parcheggi per un totale di n° 31 stalli;
- Piano quinto (Q. + 16,60m) destinato a parcheggi per un totale di n° 37 stalli;

- Piano sesto (Q. + 19,60m) destinato a parcheggi per un totale di n° 24 stalli;
- Piano settimo (Q. + 22,60m) destinato a parcheggi per un totale di n° 24 stalli con sovrapposti elementi modulari "di copertura" costituiti da pannelli fotovoltaici.

Da un punto di vista architettonico il progetto, al fine di mitigare l'impatto della tipologia edilizia tipica dei parcheggi in elevazione rispetto al contesto urbano d' inserimento, propone lungo la via Capruzzi un prospetto caratterizzato da un sistema di facciata composto da elementi verticali traslucidi e multicolore del tipo "U-glass" che oltre a svolgere il ruolo estetico desiderato, assolvono alle funzioni tecniche richieste dalle destinazioni d'uso.

La sistemazione delle aree esterne prospicienti le viabilità pubbliche prevede oltre alla sistemazione delle viabilità veicolari e pedonali e l'inserimento di essenze arboree con cerchiature lungo la via Capruzzi, uno specifico allargamento della sede pedonale in prossimità della galleria di collegamento tra le vie Dieta di Bari e Capruzzi convenuta con RFI che avrà le seguenti caratteristiche tecniche:

- larghezza interna utile pari a m. 3,00;
- altezza variabile con media di m. 3,00 e minima di m. 2,40;
- sviluppo lineare di 40,00 m ca., con pendenza max. 8% e piattaforme orizzontali ogni 10 m, in osservanza della normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- illuminazione naturale e artificiale, spazi pubblicitari e vetrine espositive lungo le pareti laterali in muratura.

Esaminata l'istanza, si riporta quanto segue:

Daunpunto divista urbanistico, pur trattandosi d'intervento in relazione alla realizzazione dei parcheggi conforme alla destinazione di zona q causa della permanenza del vincolo conformati vo riveniente dal P.U.P. - Variante al P. RG. ai sensi dell'art. 6 della L. 122/89, il progetto presentato dovrà essere specificatamente approvato in variante secondo la procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 sia in quanto parzializzato alle sole particelle di proprietà dei richiedenti sia in quanto ospitante attività terziarie - commerciali

nonché a servizi della residenza (sulla parte oggetto di cessione),

Da un punto di vista edilizio l'intervento risulta conforme fatta salva l'acquisizione di tutti i restanti pareri di conformità alle vigenti norme in materia di igiene, sicurezza e conformità impiantistica.

Pertanto in linea tecnica non emergono elementi ostativi all'avvio della procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

3. L'ACCORDO DI PROGRAMMA

L'accordo di programma è senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici. Ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, con tale Accordo di Programma si ravvisano le seguenti finalità:

Incrementare il numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella del Comune di Bari, come da Piano Parcheggi, Variante al PRG ai sensi dell'art. 6 della L. 122/89, approvato con delibera n. 97 del 25/03/1991 e successiva delibera della G.M. n. 33 del 31/01/92, nonché del successivo Piano Generale del Traffico Urbano approvato con delibera di Giunta Comunale n. 160 del 12/09/2003.

Il conseguimento degli effetti dell'accordo di programma consente l'insediamento in un'area attualmente con destinazione d'uso "verde di quartiere" e "viabilità" di realizzare un edificio multipiano che comprende attività terziarie - commerciali in aggiunta ai parcheggi ed ai servizi alla residenza destinati in compensazione al Comune di Bari.

Tali spazi potranno essere messi a disposizione della Circoscrizione così come espresso dalla stessa per via breve.

In merito alla valutazione economica in fase preistrutturativa si è analizzata la documentazione presentata dalla Società SUDAREA srl e ALTRI per determinare il rapporto costi/benefici tra pubblico/privato. Dall'analisi effettuata sono stati definiti i seguenti parametri valutativi:

Parcheggi: il valore di mercato dei parcheggi che verranno realizzati in base all'analisi dell'area e della tipologia di intervento vengono così stimati:

- Box euro 35.000
- Parcheggi coperti euro 24.000
- Parcheggi scoperti euro 18.000

Commerciale/terziario: per determinare il valore delle superfici a destinazioni d'uso terziario/direzionale e commerciale si stimano coerenti i prezzi di mercato indicati dalla società proponente (2.650 €/mq per le sup. con destinazione ad uffici e 2.600€/mq per il commerciale),

Costi dell'iniziativa: l'analisi economica presentata dalla società proponente fornisce una dettagliata descrizione dei costi di costruzione:

Costo ipotizzato costruzione Parcheggio	€/mq 525 X 13.843 mq = 7.267.644 €
Costo ipotizzato costruzione Uffici	€/mq 1.071 X 1.891 mq = 2.025.277€
Costo ipotizzato costruzione Commerciale	€/mq 1.080 X 1.253 mq = 1.353.121 €
Costo ipotizzato sist. Esterne Via Capruzzi	€/mq 110 X 320 mq 35.200€
Costo ipotizzato sist. Esterne Via Tunisi	€/mq 110 X 353 mq 38.830 €
Costo ipotizzato galleria	387.009 €
TOTALE	11.107.081 €

Sinteticamente, da un punto di vista economico, l'Accordo di Programma può essere così schematizzato:

- Totale Ricavi Società	
Proponente	euro 15.162.670
- Totale costi Società Proponente	euro 11.107.081
TOTALE VANTAGGIO ECONOMICO PRIVATO	euro 4.055.589
- Valore beni ceduti al COMUNE	
DI BARI:	euro 1.061.030
TOTALE VANTAGGIO ECONOMICO PUBBLICO	euro 1.061.030***

Con nota n. 23303 del 31.01.2011 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari nel trasmettere copia del verbale della seduta di Conferenza di Servizi tenutasi in data 13.01.2011 comunicava l'aggiornamento della stessa al 15.02.2011.

Dal verbale della seduta del 13.01.2011 si rileva testualmente quanto segue:

***In data 13.01.2011, alle ore 10.00, sono convenuti presso il Palazzo di Città in sala Consigliare con sede in corso Vittorio Emanuele II n.84, i rap-

presentanti delle Amministrazioni e di altri soggetti pubblici interessati, i cui nominativi, previa verifica delle deleghe, sono indicati negli allegati.

Per RFI Spa - Ing. Quaglio Claudio; Ing. Roberto Pagone;

Per il Comune di Bari - Assessorato all'Urbanistica - Arch. Anna Maria Curcuruto; Per la SudArea srl - Ing. Salvatore Matarrese

Per la ASL.BA - Geom. Giuseppe Di Gioia (che consegna parere favorevole scritto)

Per i VVFF. Assenti (a seguito della comunicazione del Comando prot. 32785 del 14/12/10 la Società Sudarea trasmette copia del parere relativo al progetto rilasciato il 10/04/08 e successiva comunicazione del 16/10/20 10 per avvio del procedimento a completamento della variante apportata per sottopasso)

Funge da segretario verbalizzante:

Ing. Donald Lamberti - Comune di Bari

Presiede la Conferenza di Servizi: Arch. Arma Maria Curcuruto

Sono assenti i Rappresentanti delle tre Direzioni Regionali convocate.

L'ing. Giordano dell'Ass. Urbanistico Regionale, consultato telefonicamente fa sapere che farà pervenire una nota interlocutoria in merito.

Si procede comunque alla illustrazione del progetto evidenziando le relazioni con i lavori previsti da RFI per l'eliminazione del passaggio a livello di Via Mola.

Si concorda nell'evidenziare il vantaggio agli utenti fornito dalla galleria, che attraversa l'edificio proposto, in relazione alle opere di sottopasso sotto il profilo dell'inserimento, del decoro urbano e di una migliore mobilità. L'ing. Quaglio per quanto di competenza, nel ribadire l'interesse alla realizzazione dell'intervento e all'inclusa galleria di collegamento, esprime parere favorevole a condizione che RFI possa per l'intervento di sua competenza disporre delle aree private necessarie per la realizzazione dell'attraversamento dall'Estramurale Capruzzi alla ferrovia per la soppressione del passaggio a livello di Via Mola.

La Sudarea srl proprietaria delle aree confinanti la sede ferroviaria al fine di consentire la realizzazione dell'edificio così come proposto, dichiara la disponibilità all'occupazione temporanea delle suddette aree e offre la possibilità di realizzare un collegamento provvisorio nelle more di realizzare

la galleria di collegamento nei termini e nei modi da definire in fase di definizione del progetto esecutivo da parte di RFI.

L'arch. Curcuruto rappresenta che comunque l'intervento di eliminazione del passaggio a livello, proposto da RFI e oggetto di separata procedura, si pone in maniera autonoma rispetto all'opera privata e non richiede nessuna variante urbanistica.

L'arch. Curcuruto acquisisce l'integrazione in merito alle problematiche del sottopasso (nota RFI del 13/1/2011), e si rende disponibile a individuare una soluzione congiunta per le dimensioni e i dettagli progettuali del collegamento entro i termini previsti dalla legge per la chiusura della relativa conferenza di servizi già convocata per il giorno 21 dicembre 2010 (20 marzo 2011).

La Conferenza si chiude alle ore 11.20.

La conferenza sarà riconvocata a data da destinarsi da concordare con la Regione senza la necessità della presenza degli Enti che abbiano espresso parere in questa sede o entro quella data."

Il Servizio Urbanistica Regionale in ordine alla richiesta di Accordo di Programma in parola con nota n. 914 in data 01.02.2011 comunicava testualmente quanto segue:

"... *omissis* ..."

Ciò premesso, e con riferimento agli aspetti urbanistici, ove si ritenga l'intervento, finalizzato alla realizzazione dei parcheggi, conforme alla destinazione di zona (di cui al Piano Urbano dei Parcheggi) come asserito in atti, lo stesso intervento comporta tuttavia Variante al P.R.G. sia in quanto interessante le sole particelle di proprietà dei richiedenti sia in quanto interessato dalla allocazione di attività terziarie - commerciali non previste dallo stesso P.R.G. nell'ambito delle aree "servizi della residenza".

A tal proposito, appare necessario che la Relazione Istruttoria d'Ufficio sia integrata con specificazioni che chiariscano i rapporti intercorrenti tra il progetto in questione e le previsioni e norme del P.R.G. vigente (regolanti l'attività edilizia sulle aree d'intervento), nonché i rapporti tra detto progetto e la pianificazione/programmazione riveniente dai successivi Piano Urbano Parcheggi (PUP) e Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) cui si fa riferimento in atti, ove vigenti.

Quanto innanzi, atteso che non è rilevabile in atti quale sia la pianificazione -programmazione prevista nei citati PUP e PGTU ivi compresa la efficacia di detti piani.

Sempre con riferimento agli aspetti urbanistici, perplessità suscita la sottrazione di aree tipizzate nel P.R.G. "verde di quartiere" in un ambito in cui si registra la quasi totale assenza di aree verdi fruibili dai residenti, ovvero non v'è in atti alcuna effettiva dimostrazione della necessità di individuare, in alternativa al verde di quartiere spazi da destinare a parcheggi pubblici.

In ogni caso, si evidenzia che per poter attivare le procedure ex art. 34 D.Lgvo n° 267/2000 va prestata particolare attenzione alla verifica preliminare del preminente interesse pubblico sotteso all'attuazione del progetto di cui trattasi, interesse pubblico da caratterizzare anche in termini di infrastrutture ed opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

A tal proposito, si evidenzia che l'unico onere posto in capo alla Società proponente riguarda la realizzazione e cessione al Comune di Bari di una quota parte degli uffici previsti (mq. 300,00) eventualmente da utilizzare quale sede della Circoscrizione ed i relativi parcheggi pertinenziali oltre alla sistemazione esterna delle aree prospettanti via Capruzzi e via Tunisi.

Ancora, per quanto attiene le aree per parcheggi ex art. 5 del D.M. n. 1444/68, si rileva che gli stessi risultano pertinenziali alle attività commerciali/direzionali previste in progetto ed in atti non è chiarito se gli stessi vengono ceduti gratuitamente al Comune di Bari, così come stabilito dal decreto ministeriale 2.4.68 n. 1444.

Infine, si chiede di voler chiarire se la Società proponente realizzerà il sottopasso ferroviario ciclopedonale di collegamento tra le vie Dieta di Bari e Capruzzi ivi compreso i varchi di accesso/uscita o se trattasi solo di una previsione progettuale di adeguamento alla programmazione di Rete Ferroviaria Italiana."

La suddetta richiesta regionale di chiarimenti e/o precisazioni veniva riscontrata dal Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunale in data 15.02.2011 con nota n. 37647 da cui si rileva testualmente:

"Con riferimento al procedimento in oggetto ed alla pervenuta Vs. comunicazione-richiesta

chiarimenti che, stante la mancata partecipazione ai lavori della Conferenza di Servizi del 13.01.2011, è stata inoltrata alla scrivente in data 02.02.2011, si riporta quanto segue:

1) *In merito alle "... specificazioni che chiariscano i rapporti intercorrenti tra il progetto in questione e le previsioni e norme del P. R. G. vigente... nonché i rapporti tra detto progetto e la pianificazione/programmazione riveniente dai successivi... (PUP) e... (PGTU) cui si fa riferimento in atti, ove vigenti)... atteso che non è rilevabile in atti quale sia la pianificazione -programmazione prevista nei citati PUP e PGTU ivi compresa la efficacia di detti piani..."*

Per "meglio integrare" il parere urbanistico espresso da questo Ufficio che testualmente riporta:

"Da un punto di vista urbanistico pur trattandosi d'intervento in relazione alla realizzazione dei parcheggi conforme alla destinazione di zona a causa della permanenza del vincolo conformativo riveniente dal P.U.P.- Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 6 della L. 122/89, il progetto presentato dovrà essere specificatamente approvato in variante secondo la procedura di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 sia in quanto parzializzato alle sole particelle di proprietà dei richiedenti sia in quanto ospitante attività terziarie -commerciali nonché a servizi della residenza (sulla parte oggetto di cessione)" si elenca puntualmente il combinato disposto normativo in base al quale è stato espresso, e viene riconfermato per quanto di competenza, il suddetto parere:

- a) Il P.R.G. di Bari ovvero "La variante generale al piano regolatore generale" adottata con Del. C.C 991/73 ed approvata con D.P.G.R. 1475/78" tipizzava l'area interessata dalla proposta in parte a "viabilità di P.R.G." in parte a "verde pubblico-verde di quartiere"
- b) Con Del. 6647/89 la Giunta Regionale, ai sensi del IV° comma dell'art.6 della L. 122/89 ha approvato il P.U.P. proposto dalla Città di Bari comprendente tra le localizzazioni a "parcheggio pubblico" anche l'area interessata dalla proposta nell'ambito di un compendio più esteso denominato "Parcheggio Capruzzi";
- c) Ai sensi dell'art.6, VI° comma della L. 122/89 il P.U.P. ha, ove occorra come nel caso di specie,

anche valenza di variante allo strumento urbanistico generale ed, alla stregua di uno strumento urbanistico esecutivo ha validità decennale;

- d) Ai sensi dell'art. 17 comma II° della L.R. 20/01 e ss.mm.ii. la decorrenza dei termini di validità non riguarda l'efficacia conformativa della destinazione permanendone l'obbligo di osservarne le previsioni;
- e) Con Del. G.R. 2415/08 è stata approvata la "Variante normativa alle N.T.A. del P.R.G. che disciplina ai sensi dell'art. 53 anche l'intervento privato nelle "Aree per i servizi della residenza delle zone omogenee A e B" e che, in osservanza delle attività elencate all'art. 40 III° comma e art. 43, comprendono anche le aree destinate a parcheggi;
- f) **Il progetto presentato, qualora sia verificata la possibilità di concordare l'attuazione per le finalità d'interesse generale dovrà essere specificatamente approvato in variante secondo l'attivata procedura di cui all'art.34 del D.Lgs. 267/2000 sia in quanto parzializzato alle sole particelle di proprietà dei richiedenti sia in quanto ospitante attività terziarie - commerciali nonché a servizi della residenza (sulla parte oggetto di cessione)";**
- g) Il P.G.T.U., che ha ottenuto con Del. G. C. 160/03, l'approvazione in via definitiva con la seguente dicitura " - Si- al Consiglio Comunale" ma non ha efficacia in quanto il C. C. non si è ancora espresso:

2) In merito alla "...sottrazione di aree tipizzate nel P. R. G. "verde di quartiere" in un ambito in cui si registra la quasi totale assenza di aree verdi fruibili dai residenti, ovvero non v'è in atti alcuna effettiva dimostrazione delle necessità di individuare, in alternativa al verde di quartiere spazi da destinare a parcheggi pubblici..."-

Le generali valutazioni sottrattive delle aree a standard la cui dotazione e concretizzazione, ove occorresse specificarlo, restano quotidianamente prioritarie negli interessi e nelle responsabilità nei confronti dei residenti e del territorio da parte della scrivente, per l'area in esame evidenzia uno stato di fatto e di diritto che attende, da più di vent'anni, la evidenziata destinazione principale a "parcheggio". Infatti tutta la pro-

grammazione e/o pianificazione esecutiva e generale successiva al 1976 (P.U.P., P.G.T.U., D.P.P. in fase di approvazione) ha evidenziato l'importanza strategica delle aree contermini alla "barriera ferroviaria" lato sud lungo tutta la direttrice est-ovest coincidente con la Via Capruzzi (da Bari-Parco Nord a Via E.Mola) al fine di (come testualmente riportato nella Relazione del D.P.P./Azioni strategiche integrate sul sistema insediativo/sella centrale):

"...favorire lo scambio intermodale nelle Porte est ed ovest (nodi di scambio tra gomma privata, trasporto extraurbano su gomme e ferro, attrezzati con parcheggi, servizi e funzioni a supporto delle aree urbane limitrofe), nella parte centrale (nodo ferroviario passante con fermate urbane coincidenti di tutte le linee concesse FNB, FAL-FSE) e nella Stazione centrale..." Tale tendenza, naturalmente opinabile, è responsabilmente condivisa da questo ufficio nell'ottica di perseguire il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e della vita dei cittadini (cd. Sistema insediativo) attraverso il miglioramento della mobilità e degli "scambi" per l'accessibilità concreta ai servizi.

- 3) In merito alla "...particolare attenzione alla verifica preliminare del preminente interesse pubblico sotteso all'attuazione del progetto...da caratterizzare i termini di infrastrutture ed opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune..."

A tal proposito si riporta in estratto il testo delle valutazioni espresse dalla scrivente:

Sinteticamente, da un punto di vista economico, l'Accordo di Programma può essere così sintetizzato:

- Totale Ricavi Società	
Proponente	euro 15.162.670
- Totale costi Società Prononente	euro 11.107.081
TOTALE VANTAGGIO ECONOMICO PRIVATO	euro 4.055.589
- Valore beni ceduti al COMUNE	
DIBARI	euro 1.061.030
TOTALE VANTAGGIO ECONOMICO PUBBLICO	euro 1.061.030

RAPPORTO BENEFICI PUBBLICO/PRIVATO:

L'analisi economica del rapporto pubblico privato è pari al 26,2%; la nuova iniziativa inoltre esprime anche un interesse in relazione all'incremento del numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella come richiesto dal piano parcheggi, soddisfa le richieste da parte della Circoscrizione di poter usufruire di spazi ad uso uffici disponibili e muniti di parcheggi (Beni ceduti al Comune di Bari) e in generale garantisce una riqualificazione dell'intera area con la realizzazione della galleria ad uso pubblico che collegherà via Dieta a via Capuzzi."

Con successiva nota prot. n. 39537 del 16.02.2011 sempre da parte del Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunale è stato trasmesso il verbale della seduta di Conferenza di Servizi del 15.02.2011 nonché comunicato il suo aggiornamento al 28.02.2011.

Dal verbale della riunione del 15.02.2011 si rileva testualmente:

"In data 15.02.2011, alle ore 9.00, sono convenuti presso la Sede dell'Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia privata in Via Abbrescia n. 86, i rappresentanti delle Amministrazioni e di altri soggetti pubblici interessati, i cui nominativi, previa verifica delle deleghe, sono indicati negli allegati.

Per RFI Spa -Ing. Saverio Carone su delega dell'Ing. Claudio Quaglio;

Per il Comune di Bari - Assessorato all'Urbanistica - Arch. Anna Maria Curcuruto; Per la SudArea srl - Ing. Salvatore Matarrese

Per la Circoscrizione VII - Avv. Nicolò Muciaccia Funge da segretario verbalizzante;

Ing. Donald Lamberti - Comune di Bari

Presiede la Conferenza di Servizi: Arch. Anna Maria Curcuruto

Sono assenti i Rappresentanti delle tre Direzioni Regionali convocate.

Successivamente alla convocazione della presente conferenza di servizi (31/12/2011 prot. n. 23303), l'Assessorato alla Qualità del Territorio ha inviato in data 01/02/2011 con prot. n. 37717 pervenuta il 10/02/2011, una richiesta di integrazione e chiarimenti in merito all'Accordo di programma. La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari in data 15/02/2011 con protocollo n. 37647 ha fornito le informazioni integrative richieste.

La Società Sud Area esibisce e chiede di allegare al presente verbale una relazione integrativa in merito ai quesiti posti dalla Regione.

L'Avv. Muciaccia fa rilevare l'interesse pubblico dell'intervento: la sede della Circoscrizione attualmente risulta di impossibile accesso per i portatori di disabilità e comunque ha dei costi assolutamente insopportabili per la pubblica amministrazione che ammontano a circa 53.000 €/annui relativi alla locazione di uffici di superficie inferiore a 300 mq. Inoltre, fa presente come sia in corso una procedura di sfratto da parte degli attuali proprietari. Infine, evidenzia l'interesse pubblico alla creazione della galleria interna al manufatto, che garantisce un accesso permanente tra le due parti del quartiere con un collegamento ciclo pedonale e sottolinea la rilevanza della creazione di nuovi parcheggi pertinenti per il quartiere.

L'ing. Carone per RFI conferma in toto il contenuto del parere inviato alla SUD Area in data 15/03/2010 che si allega, in merito alla compatibilità del progetto in esame con i propri programmi, precisando che la richiesta di deroga è stata presentata nel marzo 2010 e che la procedura è in corso e sarà conclusa agli esiti della conferenza di servizi, riguardando la possibilità successiva di eseguire i lavori.

Inoltre, RFI sottolinea la necessità di concludere la procedura della presente conferenza per non creare incompatibilità con la propria procedura di conferenza di Servizi tenutasi a Roma il 21 dicembre 2010 che deve concludersi entro il 20/03/2011. La conferenza suddetta ha riguardato l'eliminazione del passaggio a livello e ha recepito al proprio interno la galleria qui proposta in prosecuzione al sottopasso da realizzare a cura di RFI.

I VV.FF. hanno trasmesso in data odierna una nota che si allega che subordina la formulazione del parere richiesto al termine del loro periodo di istruttoria (90gg).

La Conferenza si chiude alle ore 11.00.

La conferenza sarà riconvocata, anche per la necessità manifestata da RFI, il 28/02/2011 alle 9.30 in questa sede, senza la necessità della presenza degli Enti che abbiano espresso parere in questa sede o entro quella data."

Ancora dalla relazione - integrativa presentata dalla società proponente l'intervento in questione, allegata al verbale di cui innanzi si evince quanto testualmente di seguito si riporta:

1 - Rapporti intercorrenti tra il progetto e gli strumenti di pianificazione/programmazione urbanistica.

L'area oggetto dell'accordo di programma ha un'estensione totale di circa mq. 2.280, tipizzata nel vigente P.R.G. in parte come "viabilità di P.R.G." e per la restante parte "verde pubblico - verde di quartiere".

La stessa tipizzazione interessa l'intera maglia della quale fa parte che è interamente edificata con immobili ad uso residenziale e commerciale.

Queste previsioni originarie del P.R.G. sono state superate dalle successive determinazioni e programmazioni dell'Amministrazione Comunale a partire dal 1990 fino ad oggi. In particolare il Piano Urbano dei Parcheggi, di cui il Comune di Bari si è dotato, ha destinato l'area su via Capruzzi a parcheggio nell'ambito della Programma Triennale dei Parcheggi, variante al PRG ai sensi dell'art.6 L. 122/89, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 97 del 25- 3-1991 e successiva Giunta Municipale n. 33 del 31-1-1992 e dal Piano Generale del Traffico Urbano approvato con delibera Giunta Municipale n. 160 del 12- 09-2003.

In merito si evidenzia che il citato Programma Urbano dei Parcheggi, ha anche una valenza di strumento di integrazione della pianificazione urbanistica comunale, atteso che l'art. 6 comma 6 della L. 122/89 così recita "il programma approvato (PUP) qualora contenga disposizioni in contrasto con quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti, costituisce variante degli strumenti stessi". Pertanto la destinazione urbanistica a parcheggio impressa all'area dal PUP ha carattere permanente e sino a quando non intervenga una diversa destinazione impressa da un successivo strumento, generale o particolare o di settore avente valenza urbanistica.

Inoltre la Giunta Municipale con l'approvazione del progetto del nuovo nodo ferroviario ha modificato le originarie previsioni della viabilità di PRG eliminando la viabilità di PRG che interessava l'area in questione. Pertanto la Ripartizione della Mobilità Urbana, Traffico e Progetti speciali con nota del 4-8-2010 prot.190529 ha dichiarato la proposta progettuale oggetto dell'accordo di programma compatibile con la pianificazione di settore.

Infine si evidenzia che il Documento Programmatico Preliminare (D.P.P.) per il P.U.G. del Comune di Bari a pag. 121 della Relazione Generale, prevede per l'Estramurale Capruzzi a Sud e quindi in corrispondenza dell'area in questione" la necessità di un potenziamento del trasporto collettivo e dell'offerta di sosta pertinenziale..." "...con l'obiettivo di ricavare spazi da dedicare alla riqualificazione urbana e nell'intento di dare luogo ad una operazione di alleggerimento della pressione automobilistica che oggi soffoca le aree centrali recuperando spazi.

In merito si evidenzia che il progetto oggetto dell'accordo di programma risponde pienamente a queste finalità in quanto:

- riqualifica un'area attualmente degradata e caratterizzata da alcuni manufatti fatiscenti con un piazzale utilizzato come parcheggio a raso;
- realizza parcheggi pertinenziali per la residenza che decongestiona la viabilità esistente e riducono la pressione automobilistica.

2 - La necessità di individuare spazi da destinare a parcheggi per il miglioramento ambientale.

L'area oggetto d'intervento è su via Capruzzi una delle strade principali di accesso al centro della città. Tale strada è caratterizzata da un elevato traffico reso congestionato dalla mancanza di parcheggi pertinenziali. Tale circostanza restringe la carreggiata stradale per la presenza costante di auto parcheggiate su entrambi i lati della strada, cui si aggiungono parcheggi abusivi sui marciapiedi ed in doppia e tripla fila dovuti alla sosta temporanea per le numerose attività commerciali presenti sulla stessa strada.

La notevole carenza di parcheggi determina un'incidenza di traffico aggiuntivo dovuta alla percorrenza ripetuta della medesima strada e di quelle limitrofe per la ricerca del posto auto.

Tale circostanza, unitamente ai rallentamenti del traffico dovuti all'adiacente sottopasso di San Antonio, determinano un elevato inquinamento ambientale che **necessita della realizzazione di parcheggi pertinenziali** che riducano il numero di auto in sosta sulle strade e consentano un parcheggio a rotazione per i non residenti decongestionando la viabilità stradale e riducendo l'inquinamento. Pertanto la realizzazione di una piccola area

a verde non ha la stessa valenza ambientale per il quartiere. Inoltre deve considerarsi che tale area risulterebbe compresa tra un'area di rispetto ferroviario ed una strada ad alta percorrenza quale via Capruzzi che di fatto la rendono poco accessibile e quindi poco fruibile da parte dei cittadini tenendo conto dei tassi di inquinamento da traffico innanzi evidenziati.

In altri termini il verde realizzato in un lembo residuale di terreno non ha alcuna valenza né alcun effetto sulle generali problematiche del verde di quartiere, ma rischia di penalizzare ulteriormente la vivibilità dello stesso quartiere.

Si evidenzia comunque che il progetto oggetto dell'intervento prevede, tra i benefici di interesse pubblico, la realizzazione della sistemazione delle aree pedonali sulla via Capruzzi e via Tunisi con la realizzazione di arredo urbano ed alberature che oltre a migliorare il decoro hanno un impatto sul miglioramento ambientale. Infine si sottolinea che la realizzazione di parcheggi pertinenziali nell'area in questione è in linea con la politica di mobilità sostenibile adottata dal Comune di Bari che prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali per i residenti ed il potenziamento dei mezzi pubblici di trasporto per ridurre il traffico di auto private.

Tale politica è stata ribadita nel citato D.P.P. per il P.U.G.

In merito lo stesso D.P.P. a pag. 122 della relazione Generale ritiene "...essenziale mettere in campo una strategia diversificata in base alla domanda da servire e alla sostenibilità tecnica economica ed ambientale delle soluzioni proposte in modo da garantire un equilibrio tra impegno di risorse pubbliche ed investimenti da parte dei privati indispensabile per dare concretezza e rapidità di attuazione ai progetti".

In questo caso l'intervento oggetto dell'accordo di programma non prevede l'impiego di risorse pubbliche ma solo di quelle private che garantiscono concretezza e rapidità di attuazione di un progetto che consegue la pubblica utilità non solo nelle opere cedute gratuitamente al Comune, ma soprattutto nel contribuire alla risoluzione del problema generato dalla mancanza di parcheggi pertinenziali con tutti i conseguenti benefici sulla riduzione dell'inquinamento ambientale e sulla miglioramento della vivibilità e del decoro urbano per il quartiere.

3 - Precisazioni in merito all'interesse pubblico.

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

- mq. 300 ad uffici con relativi parcheggi pertinenziali da utilizzare quale sede della circoscrizione attualmente in affitto in altri locali, con conseguente aumento del patrimonio immobiliare del Comune e riduzione delle spese per affitti;
- sistemazione delle aree pedonali su via Capruzzi e via Tunisi con realizzazione di alberature ed arredo urbano;
- parcheggi pertinenziali che, se pur privati, assolvono all'interesse pubblico di decongestionare il traffico locale, ridurre l'inquinamento atmosferico e sopperire alla gravosa carenza di questa tipologia di parcheggi;
- realizzazione a cura e spese del proponente di una galleria di collegamento ciclopedonale, compresi i varchi di accesso/uscita, tra via Capruzzi e il sottopasso ferroviario che sarà realizzato da RFI a seguito della soppressione del passaggio a livello di via Mola. 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. La suddetta galleria è quasi del tutto illuminata naturalmente ed accede su via Capruzzi in posizione centrale, ben visibile e di facile accessibilità da parte dell'utenza anche grazie all'arretramento dell'edificio che realizza uno slargo idoneo. La galleria è inoltre dotata di un sistema di videosorveglianza gestita dal proponente che ne consente l'utilizzo in sicurezza 24h/24h. Si evidenzia che lo stesso proponente si è dichiarato disponibile a realizzare e cedere gratuitamente tale opera al Comune, che invece ha preferito richiedere di realizzarlo a propria cura e spese sollevando lo stesso Comune da ogni relativo onere economico. Pertanto tale opera ha un uso ed una finalità esclusivamente pubblica e non è stata inserita nel quadro economico tra i benefici a favore del Comune in quanto si è richiesto che la proprietà rimanesse privata al fine di evitare ogni costo correlato alla gestione della stessa opera. Inoltre si evidenzia

l'ulteriore beneficio derivante dalla riduzione nei tempi di attuazione del sottopasso ferroviario a cura di RFI (opera prevista nell'ambito del nodo ferroviario) in conseguenza della immediata disponibilità data dal privato delle proprie aree necessarie per realizzare la suddetta opera, qualora venga finalizzato la proposta di accordo di programma. Pertanto la galleria di collegamento non è una "previsione di adeguamento alla programmazione di RFI", ma è un'opera che sarà realizzata contestualmente all'edificio per autorimessa ed attività commerciali e terziarie.

In termini economici, non considerando il valore del suddetto sottopasso, il vantaggio economico per il Comune è pari al 26,20% del margine imprenditoriale."

Sempre con riferimento alla seduta di conferenza di Servizi del 15.02.2011 si puntualizza che al relativo verbale risultano allegati i pareri in merito resi da RFI e dai VV.FF che di seguito testualmente si riportano:

"R.F.I.

In merito alla nota del 26.11.2009 e successive integrazioni tra cui l'ultima del 26.02.2010 da parte di Codesta Società, relativa alla richiesta di Parere di compatibilità e della eventuale autorizzazione in deroga in base all'art. 60 del DPR 753/80 si comunica quanto segue

1. *Nell'ambito del progetto del nodo di Bari, è previsto, tra l'altro, la soppressione del PL, al Km. 649+234 della linea Bari - Lecce mediante la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale al km 649+215 circa e delle necessarie rampe di raccordo alla viabilità esistente su via Tunisi lato monte e Via Dieta di Bari lato mare.*
2. *Con nota del 02.03.2010 RFI ha trasmesso al Comune di Bari, tra l'altro, la tavola progettuale degli interventi da apportare ai fini della soppressione del PL al km. 649+234 per l'approvazione della soluzione tecnica relativa alla realizzazione del futuro sottopasso ciclopedonale al fine di poter procedere alla successiva fase progettuale ed alla convocazione della relativa Conferenza di Servizi.*

Per quanto sopra e visto il nuovo progetto presentato da Codesta società con nota del 26.02.2010,

si rappresenta che lo stesso risulta compatibile con gli interventi connessi alla soppressione del PL, al km. 649+234, a condizione che venga recepita la soluzione progettuale del sottopasso ferroviario ciclopedonale che si allega e che tale soluzione sia formalmente approvata dagli Enti Territoriali preposti.

Si evidenzia, inoltre, che i futuri lavori per la realizzazione dell'autorimessa multipiano dovranno essere subordinati alla concessione in deroga in base all'art 60 del DPR 753/80 previa sottoscrizione di apposito Atto di Servitù ed alla preventiva realizzazione del suddetto sottopasso con l'interessamento delle aree così come evidenziato nella planimetria allegata.

VV.FF.

Con riferimento alla convocazione della Conferenza di Servizi indetta da codesto ufficio in data 15/02/2011 con nota prot. 23303 del 31/01/2011 riguardante l'oggetto, si evidenzia che il parere di conformità ex art. 2 del D.P.R. n. 37/98 sull'attività in oggetto, richiesto dalla Società Sudarea s.r.l. con istanza presentata in data 13/12/2010, verrà reso noto entro i termini previsti dall'art. 2 del citato D.P.R. ovvero entro il 13/03/2011 (rifer. allegato comunicazione di avvio del procedimento prot n 33030 del 16/12/2010).

La partecipazione alla suddetta conferenza rimane pertanto subordinata alla formulazione del parere richiesto." In data 14 febbraio 2012, presso la sede della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, via Abbrescia 86 - Bari, si è tenuta un'ulteriore riunione di conferenza di Servizi al fine di effettuare approfondimenti tecnici in ordine alla proposta in questione

Nel corso della riunione sono stati registrati gli interventi testualmente di seguito riportati:

"L'Ing. Nicola Giordano chiede che vada assicurata in termini di spazi pubblici, la stessa superficie già prevista nel PRG come verde di quartiere, in modo da non creare una diminuzione dello standard (a servizio della residenza).

Entrando nel merito del progetto si suggerisce di esplorare soluzioni alternative alla rampa elicoidale tramite mezzi automatici di sollevamento in relazione ai 7 livelli di percorso.

L'ing. Giordano inoltre, chiede di verificare l'applicabilità prospettata dal proponente del ricorso alle norme del DM 1444/68 art. 5 ultimo comma alla luce anche dell'apparato normativo di cui all'art. 39 comma 8 delle NTA del PRG di Bari.

Infine, ritiene opportuno precisare la destinazione pubblica dei parcheggi di cui al DM 1444/68.

L'Arch. Curcuruto ribadisce la posizione già chiarita dall'ufficio in base alla sufficienza degli standard, già integrati, sia in base all'ultimo comma dell'art. 5, sia in relazione alla considerazione che lo standard originario di circa 1200 mq (verde di quartiere) nella attuale proposta si trasforma in uno standard reale e "costruito" di maggior valenza pubblica. Si riserva comunque di approfondire ulteriormente e fornire integrazione scritta.

L'ing. Matarrese evidenzia che i tempi decorsi e la necessità di dover corrispondere al pubblico interesse ed alla necessità di dare avvio ai lavori di realizzazione del sottopassaggio ferroviario di Via Mola non giustificano ulteriori verifiche delle norme che sono state rispettate dal progetto.

Fa presente che ogni variazione di superficie relativa a standard comporterà le necessarie valutazioni sull'equilibrio economico e sulla fattibilità della proposta di accordo di programma.

Evidenzia infine la presenza di un contenzioso in essere al TAR che contrappone il proponente al Comune di Bari che non trae alcun vantaggio dal rinvio attuale di determinazione definitiva della conferenza di servizi in atto. Pertanto chiede che nel mese in corso possa chiudersi la conferenza di servizi per il proseguimento utile dell'accordo di programma avviato.

I presenti convengono che ad esito delle verifiche richieste al Comune la conferenza si riterrà conclusa.***

A seguito della suddetta riunione di Conferenza di Servizi, in data 9.3.2012 con nota prot. 57832 il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari comunicava testualmente quanto segue:

***"Facendo seguito a quanto richiesto nel verbale di conferenza del 14/02/2012, di verificare l'applicabilità prospettata dal proponente del ricorso alla norma del DM 1444/68 art. 5 ultimo comma alla luce anche dell'apparato normativo di cui all'art. 39 comma 8 delle NTA del PRG di Bari, si specifica ulteriormente quanto asserito in conferenza.

Il lotto di proprietà della superficie di circa mq. 2.280, risulta tipizzato nel P.R.G. di Bari per una parte a "viabilità di PRG" e per un'altra parte a "verde pubblico - verde di quartiere"; dalla planimetria di PRG (1:10.000) si desume che la superficie a verde di quartiere è di circa mq. 1.170,00.

Ciò premesso l'intervento edilizio oggetto della Richiesta di Accordo di Programma garantisce una superficie complessiva di standards (a servizio della residenza) pari a mq. 1.431,00 superiore a quello previsto in PRG a verde (mq. 1.170). In particolare si evidenzia che lo standard realizzato è uno standard reale e "costruito", e quindi di maggior valore, costituito da:

- parcheggi pubblici	mq. 876,00
- ufficio pubblico sede della circoscrizione	mq. 300,00
- galleria di uso pubblico collegamento al sottopasso ferroviario	mq. 120,00
- allargamento del marciapiede con arredo urbano dello stesso	mq. 135,00
Totale superficie a standard	mq. 1.431,00

I suddetti servizi pubblici inoltre sono ritenuti allo stato attuale (dall'amministrazione comunale, dall'ufficio tecnico e dalla circoscrizione del quartiere) strategici e prioritari, più vicini alle rinnovate esigenze di sviluppo, programmazione e pianificazione urbanistica della città e del quartiere (P.U.P., P.G.T.U., Nuovo Progetto Nodo Ferroviario, D.P.P.).

Dunque esiste una compensazione in esubero tra superficie standard sottratta (il verde) e superficie a standard integrato (parcheggi e servizi) su più livelli. Tale compensazione è ancora più evidente e vantaggiosa in termini economici se si considera il valore di realizzazione e di mercato degli standards da cedere al Comune.

In merito poi all'art. 5 comma 2 DM 1444/68 riferito a nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale", si considera il caso in questione, (media struttura) di una attività commerciale di 1137 mq, oltre a 1146 mq di uffici, piuttosto affini alle "destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, ecc.)" indicati all'art. 3 del medesimo DM 1444/68.

In questo caso le aree destinate agli spazi previsti dell'art. 3 nelle zone A) e B) sarebbero computate in misura doppia a quelle effettive.

Del resto considerando l'intervento assimilabile ad una zonizzazione urbanistica specificamente terziaria (e non rientrante nella quota del 20% rispetto alla residenza dell'art. 3), anche l'art. 5 comma 2 ammette la riduzione dello standard "purché siano previste adeguate strutture integrative".

La galleria di accesso al sottovia ferroviario, costituisce senza dubbio integrazione all'infrastruttura ferroviaria del sottovia, già previsto da RFI, meglio inserito nel tessuto urbano, decorosa ed attrezzata per rispondere ad una funzione di grande rilievo, soprattutto dopo la chiusura del passaggio a livello di via E. Mola, come caldeggiata dalla stessa società RFI.

Ciò non significa che lo standard compensativo sia stato ridotto alla metà, ma che avrebbe potuto esserlo anche sulla base normativa comunale dell'art. 39 delle NTA del PRG che conferma il dettato dell'art. 5 comma 2: "Le quantità degli spazi liberi e di autorimesse previsti nel comma precedente, si dimezzano nel caso in cui gli insediamenti direzionali - terziari sono il risultato del completamento di abitati esistenti e, comunque ubicate nella zona omogenea B, proprio come in questo caso.

Se ne conclude che:

- lo standard "costruito" da cedere al Comune è maggiore di quello previsto prima, mai realizzato;
- lo standard avrebbe potuto essere anche dimezzato;
- lo standard perché costruito, ha un valore di realizzazione e di mercato superiore; - sono previste anche le strutture integrative all'infrastruttura di RFI.

Permangono tutte le considerazioni sull'interesse pubblico dell'intervento già rappresentate negli atti precedenti con particolare riguardo alle necessità della circoscrizione ormai pressanti."

Alla predetta nota con.le n. 57832/2012 sono allegati gli atti elaborati progettuali rimodulati, a seguito della Conferenza di Servizi del 14.02.2012, presentati dalla Società proponente l'intervento in parola.

Con successiva nota n. 223918 del 04.10.2012, sempre il direttore della ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha precisato testualmente quanto segue:

"...si ribadisce che l'intervento previsto in oggetto è coerente con i lavori del nodo ferroviario di Bari e con i lavori di eliminazione del passaggio a livello di via E. Mola, anzi è prevista la sua integrazione con questi ultimi.

A riprova di ciò si trasmettono nuovamente i verbali di conferenza sottoscritti dai rappresentanti di RFI che testimoniano il loro specifico interesse alla realizzazione dell'autosilo che include a piano terra l'accesso al sottopassaggio."

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

L'area oggetto dell'intervento, di proprietà della società SUDAREA S.r.l. ed altri, è ubicata nel Comune di Bari alla via G. Capruzzi tra via E. Mola e il sottopasso alla Piazza Luigi di Savoia e confina a nord con la proprietà ferroviaria. L'area è interamente recintata ed in parte edificata, lungo il muro di confine ad Ovest e a Sud, con basse costruzioni fatiscenti in muratura di tufo, per complessivi mc.500 circa ed interessata dalla presenza di un parcheggio per autovetture aperto al pubblico.

Il lotto ha una superficie di circa mq. 2.280 e si affaccia sulla via G. Capruzzi con un fronte di circa ml. 57,00; è identificato nel N.C.T. di Bari con le particelle 435 e 436 del Foglio 31.

Le suddette particelle risultano:

- comprese nel Piano Parcheggio, Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 6 della L.122/89, approvato con delibera n. 97 del 25/03/1991 e successiva delibera della G.M. n. 33 31/01/92 nonché nel successivo Piano Generale del Traffico Urbano approvato con delibera di Giunta Comunale n. 160 del 12/09/2003 ed in attesa del parere del Consiglio Comunale.
- inserite in quota parte nella progetto presentato dalle RFI - Direzione Territoriale Produzione Bari - relativo alla realizzazione del futuro sottopasso ciclopedonale finalizzato alla soppressione del PL al km. 649+234 della tratta Bari-Lecce nell'ambito del progetto del nodo di Bari.
- destinate per una parte a viabilità e per mq. 1.170,00 a verde di quartiere.

Coerentemente con le suddette previsioni del Piano Parcheggio e della soluzione tecnica progettuale della RFI per la soppressione del PL al km. 649+234 della tratta Bari-Lecce mediante la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale al km. 649+215 circa e delle necessarie rampe di raccordo alla viabilità esistente, la Società SUDAREA s.r.l. intende realizzare sull'area un edificio multipiano con destinazione prevalente a parcheggi pertinenziali, con una quota parte ad uso commerciale e terziario, integrato con una galleria in rampa che raccorda il suddetto previsto sottopasso ferroviario direttamente alla Via Capruzzi.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio multipiano (piano terra, n. 6 piani fuori terra e n.2 piani entrotterra) con destinazione d'uso ad autorimessa, attività commerciale, attività terziarie e galleria di collegamento al previsto sottopasso ferroviario.

L'autorimessa è costituita dall'intero 2° piano interrato nonché dal 2°, 3°, 4° e 5° piano fuori terra dell'edificio e sviluppa una superficie complessiva di pavimento di circa mq. 6.450 (escluso gli spazi di accesso al piano terra, le rampe carrabili e i cavedi di aerazione).

Al piano terra sono ubicati gli ingressi e le uscite carrabili e pedonali, le aree distributive di pertinenza, la zona atrio ed il locale controllo.

In particolare l'area distributiva è costituita dalla viabilità carrabile perimetrale interna al lotto (in parte coperta ed in parte scoperta) che collega tra loro gli ingressi e le uscite carrabili ubicate rispettivamente su via G. Capruzzi (ingresso e uscita autorimessa con barriere e controllo magnetico) e su via Tunisi traversa di via E. Mola (solo ingresso riservato allo scarico merci delle attività commerciali).

Sempre al piano terra dell'edificio, fisicamente separati dall'autorimessa e dagli spazi di pertinenza della stessa, sono ubicati due locali ad uso commerciale, con una superficie lorda complessiva di mq. 1.253 pari a circa il 9% del totale delle superfici coperte da edificare.

Detti locali hanno accesso ed affaccio principale lungo la via G. Capruzzi:

- Il primo, di superficie lorda di circa mq. 1.137 (sup. di vendita + depositi e servizi), come Media Struttura Intermedia con superficie di vendita compresa tra mq. 601 e mq. 1500;

- il secondo, di superficie lorda di circa mq. 116, (sup. di vendita + depositi e servizi), come Esercizio di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250.

Lo stesso progetto prevede, altresì, di destinare ad uffici l'intero primo piano dell'edificio e parte del secondo e terzo piano; nello specifico:

- La superficie lorda di pavimento (al netto dell'atrio al piano terra, dei vani scala, pianerottoli di disimpegno e terrazzi) è pari a circa mq. 1.685; di questa superficie, mq. 300, posti al piano primo, saranno ceduti a titolo gratuito al Comune per essere destinati ad uffici comunali o circoscrizionali.
- L'accesso agli uffici avviene dal piano terra mediante l'atrio prospiciente la via G. Capruzzi utilizzando un blocco scala ed ascensore a servizio esclusivo dei locali con destinazione uffici.
- I parcheggi di pertinenza dei suddetti uffici, dimensionati nel rispetto della normativa, sono ubicati al 6° piano.

La galleria di collegamento al previsto sottopasso ferroviario e sistemazione esterna è costituita da un percorso rettilineo in rampa, direzione nord-sud, che si collega, coerentemente con la soluzione tecnico progettuale della RFI per la soppressione del PL di via Mola al km. 649+234 della tratta Bari-Lecce, al previsto sottopasso ciclopedonale ferroviario (km. 649+215) in corrispondenza della via Tunisi per uscire, al piano terra dell'edificio (autorimessa/attività terziarie oggetto dell'accordo di programma) fronte via G. Capruzzi.

Il progetto così concepito risulta di grande qualità e funzionalità in quanto sposta l'ingresso al sottopasso (lato sud) previsto da via Tunisi e/o via Mola (strade chiuse e secondarie) a via Capruzzi in posizione centrale, ben visibile, e di facile accessibilità da parte dell'utenza che si concentra per la gran parte su tale via e che proviene in gran numero dalle popolate vie limitrofe del quartiere San Pasquale.

La ubicazione, all'interno di un edificio destinato ad autorimessa pertinenziale con integrate attività commerciali al piano terra e uffici al piano primo consente alcuni vantaggi, come prospettati nella relazione di progetto in atti:

- interscambio automobile - pedone favorendo l'accesso a piedi al centro città da parte degli utenti della stessa autorimessa;
- realizzazione di un polo di attrazione rappresentato dall'attività commerciale di medie dimensioni e quindi visibilità dell'ingresso al sottopasso ferroviario posizionato in zona centrale rispetto gli ingressi alle attività commerciali e terziarie ed ingresso pedonale all'autorimessa;
- conseguente costante presidio diretto e indiretto della galleria e quindi vantaggi in termine di sicurezza personale e antivandalismo.

I collegamenti verticali tra i diversi livelli dell'edificio sono garantiti da:

- n. 2 blocchi scala opportunamente filtrati (REI 120) di cui uno con annesso ascensore (idoneo anche ai disabili) a servizio esclusivo di tutti i piani dell'autorimessa e parcheggi di pertinenza;
- n. 1 un ampio ascensore (idoneo anche ai disabili) opportunamente filtrato (REI 120) a servizio esclusivo dell'area commerciale per collegare direttamente il locale commerciale più grande ai relativi parcheggi di pertinenza del 1° piano interrato;
- n. 1 blocco scala con annesso ascensore (idoneo anche ai disabili) a servizio esclusivo degli uffici;
- una rampa carrabile, a doppio senso di marcia, con carreggiata di larghezza utile m.6,00, raggio esterno di m.9,50, raggio interno di m. 3,50 e con pendenza compresa tra l'8% e il 16% che serve tutti i piani dell'edificio destinati a parcheggio.

In definitiva l'intervento di cui trattasi consiste nel completamento di un isolato urbano esistente ubicato entro il perimetro della zona B del PRG vigente. L'edificio è stato progettato nel rispetto del

regolamento edilizio e delle normative tecniche vigenti di carattere urbanistico generali e specifiche delle destinazioni d'uso previste, in particolare:

- distanza dai confini D_c = non inferiore a $H \times 0,5$ ed in ogni caso minimo ml. 5,00;
- distanza tra fabbricati D_f = non inferiore alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata $\times 0,5 = ((H_1 + H_2) \times 0,5)$ e comunque con una distanza minima di ml. 10;
- altezze interne utili:
 - I locali commerciali ubicati al P.T. dell'edificio avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt. 3,20;
 - i locali adibiti ad uffici ubicati al 1° piano dell'edificio avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt.2,70;
 - gli spazi destinati ad autorimessa e ubicati nei due piani interrati e dal 2° al 6° piano avranno un' altezza sottotrave non inferiore a mt. 2,20;
- Spazi pubblici e pertinenziali (parcheggi ed attività collettive) Come rilevabile dalle tabelle seguenti risultano verificate la dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive (ai sensi dell' art. 5 del D.M.1444/68 e del comma 8 dell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.) e la dotazione dei parcheggi pertinenziale (ai sensi della legge 122/89 e R.R. n. 7/09 art. 4).

Di seguito si riportano i calcoli degli standards (spazi pubblici e parcheggi pertinenziali) e la verifica urbanistica:

SPAZI PUBBLICI DM 1444/68

Le superfici da destinare a spazi pubblici sono proporzionali alle superfici che il progetto in oggetto ha destinato alle attività commerciali e a quelle direzionali come previsto dal punto 2) dell'art. 5 DM 1444/68 (2):

CALCOLO SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI (di cui almeno il 50% destinati a parcheggio) art. 5 punto 2 del D.M. 1444/1968 (1) (2)				
Destinazione d'uso	Superficie Lorda considerata mq.	Coefficiente moltiplicativo	Coefficiente riduttivo zona "B"	Superficie minima spazi pubblici mq.
commerciale	1.253,00	x 0,80	50%	501,20
Uffici (pubblici e privati)	1.685,00	x 0,80	50%	674,00
Totale superficie minima standard da destinare a spazi pubblici				Totale mq. 1.175,20

(1) N.T.A. Variante Generale P.R.G. del Comune di Bari Art. 39 — Zone per attività terziarie - comma 8
a norma dell'art. 5, comma 1 n.2 del D.M. 1444 del 2-4-68 **(2)** devono essere previsti spazi (pubblici), escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq x 100 mq di superficie lorda di pavimento con destinazione terziario-direzionale... omissis...

Le quantità di spazi liberi o di autorimesse previste nel comma precedente, si dimezzano nel caso in cui gli insediamenti direzionali-terziari sono il risultato del completamento di abitati esistenti e, comunque, ubicati nelle zone omogenee 8, mentre i parcheggi a norma dell'art.18 della Legge 765 (leggi L. 122/89 art.2) restano inalterati.

(2) art. 5, comma C, n.2 del D.M. 1444 del 2-4-68 Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 leggi L. 122/89 art.2*); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

VERIFICA SUPERFICIE SPAZI PUBBLICI

Il progetto prevede di destinare le seguenti superfici a spazi pubblici:

Destinazioni d'uso progetto	Spazi Pubblici di progetto		Verifica > <	Spazi Pubblici standard
	mq	percentuale		mq
• Parcheggio pubblico (7° piano)	876,00	61,14%	>	50%
- Uffici pubblici (1° piano)	300,00	21,00%		
- Galleria di collegamento al sottopasso ferroviario ad uso pubblico	120,00	8,40%		
- Area antistante l'edificio	135,00	9,46%		
Totale	1.431,00	100%	>	1.175,20

(*) i dati di progetto riportati in questa tabella sono evidenziati graficamente nella Tav. A1

PARCHEGGI PERTINENZIALI (L. 122/89 e R.R. 7/09)

Le superfici da destinarsi a parcheggi pertinenziali sono proporzionali alle superfici e/o ai volumi delle attività commerciali e direzionali previste nel progetto come esplicitato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICI PARCHEGGI PERTINENZIALI E VERIFICA (L. 122/89 e R. R. 28/02/2009 n. 7 provvedimento attuativo L.R. 11/03 e s.m.i.)						
	Normative di riferimento	Superficie di vendita o volume considerato	Coefficient e moltiplicat.	Sup. minima di parcheggi pertinenziali mq.	Verifica > <	Superfici di progetto mq.
COMMERCIALE	Superficie di vendita Media struttura (M2) Alimentare e misto	R.R. 28/02/2009 n. 7 provvedimento attuativo L.R. 11/03 e s.m.i. (4) in sostituzione della L.122/89	mq. 800,00	x 1	800,00	
	Superfici non di vendita (depositi, servizi, ecc) relative alla Media struttura (M2) Alim. e misto	L.122/89 (3)	mq. 347,00 x 4,00(H)=	x 0,1	134,80	
			mc. 1.348,00			
	esercizio commerciale di vicinato (sup. di vend. <mq. 250)	L.122/89 (3)	mq. 115,00 x 4,00(H)=	x 0,1	46,40	
			mc. 464,00			
Totale parziale					981,20	
	art. 5 del R.R. 28/02/2009 n. 7 e punto 6) del Programma Triennale Comunale per il Commercio (5)	Riduzione del 15% del parcheggio= mq. 981,20	x 0,15	- 147,18		
Totale Superficie parcheggio pertinenza commerciale					834,02	< 1007,00
Destinazione d'uso e piano	Normative di riferimento	Volume considerato	Coefficiente moltiplicativo	Sup. minima di parcheggi pertinenziali mq.	Verifica > <	Superfici e di progetto mq.
UFFICI	Uffici Privati piano 1°	L.122/89 (3)	mq. 846,00 x 3,60(-)=	x 0,1	304,56	
			mc. 3.045,60			
	Uffici Privati piano 1°, 2° e 3°	L.122/89 (3)	mq. 539,00 x 3,40(H)=	x 0,1	183,26	
			mc. 1.832,60			
	Tot. Superficie parcheggio pertinenza uffici privati					487,82
Uffici Pubblici piano 1°	L.122/89 (3)	mq. 300,0 x 3,60(H)=	x 0,1	108,00		
		mc. 1.080,00				
Tot. Superficie parcheggio pertinenza uffici pubblici					108,00	= 108,00

(*) I dati di progetto riportati in questa tabella sono evidenziati graficamente nella planimetria Tav.A1

(3) LEGGE 122/89 Disposizioni in materia di parcheggi - ex art. 2 nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (1mq/10mc)

in sostituzione della Legge 122/89 ex art. 2, per la sola superficie di vendita della media struttura commerciali prevista nel progetto si adotta il:

(4) REGOLAMENTO REGIONALE 28 aprile 2009, n.7 - art.4 Standard di parcheggio: prevede la realizzazione di standard minimi di parcheggio (pertinenziali) a servizio dell'utenza delle medie e grandi strutture di vendita; Le superficie a standard vanno calcolate per ogni metro quadro di superficie commerciale di vendita e varia in funzione della tipologia dell'esercizio commerciale (vedi classificazione delle strutture commerciali art. 5 della L.R. 11/2002). Nel caso specifico, prevedendo il progetto la realizzazione di una media struttura intermedia M2 (con superficie di vendita compresa tra mq 600 e mq 1.500; settore merceologico Alimentare e misto), lo standard minimo di parcheggio da coprire è pari a 0,15 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita (1mq/7 mq).

(5) PROGRAMMA TRIENNALE PER IL COMMERCIO DEL COMUNE DI BARI punto 6) prevede misure di incentivo nei "centri storici" e nelle aree urbane, quali facilitazioni in materia di orari e deroghe agli standard a parcheggio del 15%, per il settore alimentare misto, e fino al 40% per i settori non alimentari

I parcheggi pertinenziali e pubblici relativi alla superficie di progetto terziario-direzionale sono così distribuiti:

- parcheggi di pertinenza del commerciale = mq. 1.007,00 ubicati al 1° piano interrato;
- parcheggio di pertinenza degli uffici privati e pubblici = mq. 487,82+mq. 108,00 ubicati piano 6°;
- parcheggio pubblico = mq. 876,00 ubicati al piano 7°.

Il progetto prevede inoltre di arredare con alberi e/o siepi ed arredo urbano l'area antistante l'ingresso dell'edificio, ricavata mediante l'arretramento del fronte dell'edificio stesso (circa mq. 135), e il marciapiede lungo via G. Capruzzi fino all'incrocio con via E. Mola per complessivi mq. 320 circa.

In estrema sintesi la proposta progettuale prevede:

- l'incremento del numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella del Comune di Bari già contemplato nel Piano Parcheggi, Variante al PRG ai sensi dell' art. 6 della L. 122/89, approvato con Del. G.M n. 97 del 25/03/1991 e successiva Del. G.M n. 33 del 31/01/92
- la cessione di ambienti per uffici da destinare alla Circoscrizione territoriale così come dalla stessa auspicato per le vie brevi a seguito delle attuali esigenze;
- garantire una riqualificazione dell'intera area tramite la realizzazione della galleria ad uso pubblico che collegherà via Dieta a via Capruzzi nell'ambito della prevista soppressione del P.L. lungo la Via E. Mola da parte di R.F.I.,

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici (aggiornamento febbraio 2012) di seguito riportati:

- TAV. A0 Inquadramento urbanistico - Stralci planimetrici e documentazione fotografica
- TAV. A1 Planimetria generale dell'area e dati dimensionali
- TAV. A2 Pianta piano 2° interrato TAV. A3 Pianta piano 1° interrato TAV. A4 Pianta piano terra
- TAV. A5 Pianta piano 1°
- TAV. A6 Pianta piano 2°
- TAV. A7 Pianta piano 3°

- TAV. A8 Pianta piano 4°
- TAV. A9 Pianta piano 5°
- TAV. A10 Pianta piano 6°
- TAV. A11 Pianta piano 7°
- TAV. A12 Pianta piano copertura
- TAV. A13 Prospetti
- TAV. A14 Sezioni
- TAV. A15 Sistemazione esterna
- TAV. A16 Rendering

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta connessa all'Accordo di Programma in esame sostanzialmente si concretizza nella realizzazione di:

- un parcheggio multipiano, in parte pubblici e ceduti gratuitamente al Comune di Bari, in luogo dell'originario "verde di quartiere" di difficile realizzabilità stante lo stato dei luoghi esistente in data antecedente all'adozione della variante generale al P.R.G. vigente (1973), caratterizzato da edifici con destinazione residenziale e commerciale;
- realizzazione di superficie da destinare rispettivamente ad uffici pubblici (Comune di Bari) ed uffici privati;
- realizzazione di superficie per attività commerciali, nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali in materia.

Il tutto coerentemente con le previsioni ed i lavori previsti per la realizzazione del c.d. "nodo ferroviario" così come attestato dal Comune di Bari con nota n. 223918 in data 04.10.2012.

In particolare la proposta in atti evidenzia che la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali alla residenza (utilizzabili a rotazione) consente di decongestionare la viabilità esistente riducendo la pressione automobilistica su una delle principali arterie di accesso al centro della città; il tutto in coerenza con la programmazione di settore (PUP-programma urbano dei parcheggi) ad oggi adottata dall'Amm.ne Comunale.

Tutto ciò premesso e preso atto della impossibilità pratica di realizzazione del "verde pubblico di quartiere" previsto dal P.R.G. e tenuto conto della complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, attualmente in stato di degrado, unitamente ai vantaggi per l'Amministrazione Comunale in termini di opere ed infrastrut-

ture pubbliche di cui si dota il quartiere, in coerenza con gli indirizzi assunti dall'Amm.ne Comunale e realizzate a totale carico dei privati, si ritiene la variante in questione, nei termini prospettati dall'Amm.ne Comunale e qui condivisi, ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico.

In particolare si prescrive che i parcheggi pubblici, ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n. 1444/68, da cedere gratuitamente al Comune, comprensivi anche di quelli relativi alle previste attività commerciali vanno localizzati ai piani inferiori del proposto parcheggio multipiano, nelle quantità previste dallo stesso art. 5 - punto 2, non potendosi applicare nel caso di specie la riduzione a metà, atteso che non sono previste a tal fine adeguate attrezzature integrative che giustificano la stessa riduzione né peraltro il sottopasso pedonale può ritenersi una attrezzatura integrativa.

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, v'è da rilevare che l'area in questione è da considerarsi inclusa nei "territori costruiti", atteso che trattasi di area ricompresa nel perimetro delle zone omogenee di tipo "B" e destinata a servizi della residenza per le stesse zone "B".

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni di progetto ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico- approvato dal Comitato Istituzionale nel novembre 2005, per quanto accertabile dagli atti d'Ufficio si rileva che le aree in questione non sono interessate da prescrizioni del suddetto P.A.I..

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si propone alla Giunta la sottoscrizione dell' "Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Bari per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000.

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

Il citato Accordo di Programma dovrà essere sottoscritto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Il presente provvedimento fa salvi eventuali ulteriori vincoli territoriali insistenti sulle aree in questione, per i quali, ove sussistenti, vanno richiesti i prescritti pareri e/o nulla osta ai sensi di legge.

Si dà atto, inoltre, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

Per quanto attiene, infine, alle disposizioni del D.lvo n. 152/2006 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, nel prendere atto di quanto comunicato dal competente Ufficio Programmazione VIA e Politiche Energetiche/VAS con nota prot. n. 6557 del 16.06.2011, resta inteso che gli adempimenti del citato D.lvo se ed in quanto applicabili nel caso di specie sono demandati all'Amm.ne Comunale di Bari e da porre in essere prima dell'emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica al P.R.G. del Comune di Bari nei termini innanzi prospettati."

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "d)" della l.r. n.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N.28/2001 E S.M.I."

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

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

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O. e del Dirigente del Servizio Urbanistica;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE la relazione dell'Assessore;

DI AUTORIZZARE, per le considerazioni, le motivazioni e le prescrizioni di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi

dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi., in variante al vigente strumento urbanistico generale, su progetto proposto dalle Società "Sudarea s.r.l.", secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta
Avv. Davide F. Pellegrino

Il Presidente della Giunta
Dott. Nichi Vendola

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale On. Nicola VENDOLA ed il Comune di Bari rappresentato dal Sindaco Dott. Michele EMILIANO, per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. del Comune di Bari.

PREMESSO CHE:

1. Il Sindaco del Comune di Bari con nota prot. n. 309244 in data 29.12.2010 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.lgs n.267/2000 per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi.
2. Con la stessa nota sindacale – tra l'altro - si precisava:
 - Con istanza prot. n° 108397 del 24 04 09 la Società "Sudarea s.r.l." con sede in Bari legalmente rappresentata dal dott. S. Matarrese unitamente ai Sigg. A. Bellino, P T Romito, R. Romito, G. Sallustio, B. Sallustio e D. Mariani nella Loro qualità di proprietari dei suoli siti in Bari (in catasto F. 31 p.lle n° 435, 436) alla via Capruzzi in prossimità dell'incrocio con la via E Mola, hanno richiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 34 del D.lgs. n°267/2000 finalizzata alla realizzazione di un edificio multipiano con destinazione autorimessa ed annesse attività terziarie-commerciali.
 - Nell'ambito della preliminare verifica generale di fattibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento anche tenuto conto della prossimità delle aree interessate dal proposto intervento alle aree ferroviarie del *Nodo di Bari*, in data 23.09.09 prot. n°228504, sono stati richiesti preliminari pareri e/o osservazioni di competenza rispettivamente alla RFI-Direzione Territoriale (anche in merito alla verifica delle distanze dalle rotaie ai sensi del DPR 753/80) ed alla Ripartizione Mobilità e traffico (in merito alla compatibilità con la pianificazione di settore relativa al traffico e/o ai parcheggi).
 - In data 17.03.2010, ns. prot. 80132 del 26.03.2010 il proponente trasmetteva ricazione del parere di compatibilità, emesso da RFI, relativamente alla realizzazione dell'autorimessa multipiano "...*(omissis)* con gli interventi connessi alla soppressione del P.L. al km 694+234, a condizione che venga recepita la soluzione progettuale del sottopasso ferroviario ciclopedonale che si allega e che tale soluzione sia formalmente approvata dagli Enti Territoriali preposti. "... Nella stessa nota RFI

precisava comunque la subordinazione dell'intervento alla concessione in deroga di cui all'art.60 del DPR 753/80 "... *previa sottoscrizione di apposito Atto di Servitù ed alla preventiva realizzazione del suddetto sottopasso...*".

- Peraltro, nell'ambito delle opere relative alla soppressione del P.L.- Nodo di Bari in data 12.05.2010 con prot. BA/A00015/P/2010/0002614, la Direzione di RFI richiedeva convocazione di C.d.S. da parte dell'A.C. proprio in relazione alle opere sostitutive del P.L. al km. 694+234 (via E. Mola) secondo le prescrizioni segnalate nella predetta nota e così come concordate nel tavolo Tecnico del 18.02.2010 tenutosi presso la sede di R.F.I. S.p.A. di Bari.
- In data 04.08.2010 prot. n°190529, la Ripartizione Mobilità Urbana/Settore Traffico trasmetteva parere di compatibilità della proposta progettuale con la pianificazione e/o programmazione di settore in quanto, nell'ambito della pregressa pianificazione (Piano Urbano Parcheggi, Piano Generale del Traffico) si prevedeva intervento per la realizzazione di parcheggio lungo la via Capruzzi per un totale di 2000 p.a. nell'ambito di area più estesa comunque comprensiva delle particelle interessate dalla proposta.
- La proposta progettuale insiste in parte su area tipizzata "viabilità di P.R.G." in parte su area tipizzata "verde pubblico — verde di quartiere" per una estensione totale di 2.280 mq. ca; si precisa che tale area risulta già compresa nel Piano Urbano Parcheggi — Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.6 della L. 122/89, approvato con Del. G.M. 97/91 e Del. G.M. 33/ 92 nonché nel successivo Piano Generale del Traffico Urbano approvato con Del. G.M. 160/03.
- In particolare si prevede la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione autorimessa ed annesse attività terziarie-commerciali, al piano terra ed al primo piano, per complessivi n° 10 livelli praticabili di cui n° 2 interrati
- Da un punto di vista architettonico il progetto, al fine di mitigare l'impatto della tipologia edilizia tipica dei parcheggi in elevazione rispetto al contesto urbano d'inserimento, propone lungo la via Capruzzi un prospetto caratterizzato da un sistema di facciata composto da elementi verticali traslucidi e multicolore del tipo "U-glass" che oltre a svolgere il ruolo estetico desiderato, assolvono alle funzioni tecniche richieste dalle destinazioni d'uso.
- La sistemazione delle aree esterne prospicienti le viabilità pubbliche, prevede oltre alla sistemazione delle viabilità veicolari e pedonali e l'inserimento di essenze arboree con cerchiature lungo la via Capruzzi, uno specifico allargamento della sede pedonale in prossimità della galleria di collegamento tra le vie Dieta di Bari e Capruzzi convenuta con RFI, in continuità e congruenza con la eliminazione del passaggio a livello lungo Via E. Mola che avrà le seguenti caratteristiche tecniche:
 - larghezza interna utile pari a m. 3,00;
 - altezza variabile con media di m. 3,00 e minima di m. 2,40;
 - sviluppo lineare di 40,00 m ca., con pendenza max. 8% e piattaforme orizzontali ogni 10 m. in osservanza della normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
 - illuminazione naturale e artificiale, spazi pubblicitari e vetrine espositive lungo le pareti laterali in muratura.

- La richiesta, pertanto, è stata preliminarmente sottoposta all'istruttoria urbanistico-edilizia dell'U.T.C. ed al parere del Coordinamento Tecnico Interno che, in data 15.09.2010 ha espresso parere favorevole di competenza.
 - L'accordo di programma, senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici, in relazione alle verifiche del perseguimento dell'interesse pubblico, mette in luce le seguenti finalità:
 - *l'incremento del numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella del Comune di Bari già contemplato nel Piano Parcheggi, Variante al PRG ai sensi dell' art. 5 della L. 122/89, approvato con Del. G.M n. 97 del 25/03/1991 e successiva Del. G.M n. 33 del 31/01/92*
 - *la cessione di ambienti per uffici da destinare alla Circoscrizione territoriale così come dalla stessa auspicato per le vie brevi a seguito delle attuali esigenze;*
 - In merito alla valutazione economica in fase preistruttoria è stata analizzata la documentazione presentata dalla Società SUDAREA sri e ALTRI per determinare il rapporto costi/benefici tra pubblico/privato e dall'analisi effettuata sono stati definiti i seguenti parametri valutativi sintetici finali:

- Totale Ricavi Società Proponente	€ 15.162.670
- Totale costi Società Proponenti	€ 11.107.081
ALE VANTAGGIO ECONOMICO PRIVATO	€ 4.055.589
- <u>Valore beni ceduti al COMUNE DI BARI:</u>	<u>€ 1.061.030</u>
TOTALE VANTAGGIO ECONOMICO PUBBLICO	€ 1.061.030
 - L'analisi economica del rapporto pubblico privato risulta pari al 26,2% e la iniziativa esprime interesse sia in relazione all'incremento del numero di parcheggi nel Quartiere Madonnella come richiesto dal piano parcheggi sia in relazione alle richieste da parte della Circoscrizione territoriale di poter usufruire di spazi ad uso ufficio con relativi parcheggi (Beni da cedere al Comune di Bari). Peraltro l'intervento garantirebbe una riqualificazione dell'intera area tramite la realizzazione della galleria ad uso pubblico che collegherà via Dieta a via Capruzzi nell'ambito della prevista soppressione del P.L. lungo la Via E. Mola da parte di R.F.I..
 - Sulla base di quanto sopra rappresentato in relazione al riconosciuto interesse generale alla realizzazione dell'intervento, con la presente si chiede la stipula dell'Accordo di programma ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000.
 - Al fine di effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento, questa Amministrazione indirà apposita Conferenza di Servizi ai sensi di legge.
3. Allo scopo di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento il Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha convocato, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n. 267/2000, apposite Conferenze di Servizi tenutesi in data 13.01.2011, 15.02.2009 e 14.02.2012.
4. In sede di Conferenza di Servizi sono state illustrate le finalità del progetto e le connesse

varianti urbanistiche rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Bari e ciò sulla scorta degli atti ed elaborati prodotti, pervenendo alle decisioni riportate negli appositi verbali;

CONSIDERATO CHE:

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

1. Lo scopo perseguito dall'accordo di programma risponde essenzialmente all'esigenza di individuare una forma di partnership fra soggetti pubblici (Comune di Bari in testa) e privati, rivolta al perseguimento di finalità di pubblico interesse, sotto numerosi profili e segnatamente per quel che concerne:

a) il conseguimento degli effetti di variante al vigente P.R.G. del Comune di Bari finalizzata alla riorganizzazione urbanistica dell'area attualmente in stato di degrado;

b) la realizzazione senza oneri a carico del Comune di Bari né di altri soggetti pubblici, di opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, verde, parcheggi ed infrastrutture a rete);

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

a) il conseguimento dei predetti effetti di variante urbanistica, previa ratifica da parte del Consiglio comunale nei 30 giorni successivi alla sottoscrizione dell'accordo di programma ai sensi del menzionato art. 34 del D.Lgvo n. 267 del 2000;

b) il conseguimento - all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica successiva tra il Comune di Bari ed il soggetto privato attuatore - degli effetti di immediata cessione - con ogni conseguente effetto di legge - al Comune di Bari della proprietà di quota parte degli uffici previsti e degli standard pubblici;

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

d) 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 medesime tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori;

2. Il presente "Accordo di Programma" risulta attivato ai sensi dell'art.34 -5° comma- del D.lvo n.267/2000.
3. Ai sensi del 4° e 5° comma dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, l'Accordo di Programma ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Bari ed oggetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale, determina anche variante allo strumento urbanistico generale vigente e produce gli effetti delle intese di cui all'art.81 del D.P.R. 616/77.

V I S T I:

- gli atti tecnici relativi al predetto progetto per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. in variante al P.R.G. vigente;
- i contenuti dei pareri espressi dai rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti alle conferenze dei servizi effettuate il 13.01.2011, 15.02.2011 e 14.02.2012 e/o successivamente resi ad esito della stessa, richiamati nelle premesse della delibera G.R. n. ___ del _____;
- la deliberazione n° ___ del _____ con la quale la Giunta Regionale ha autorizzato il Presidente della stessa G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del decreto legislativo n°267/2000 per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. vigente.

Le parti: Regione Puglia e Comune di Bari

CONVENGONO QUANTO SEGUE

- 1) La narrativa che precede costituisce parte integrante del presente "Accordo di Programma".
- 2) Viene preso atto della soluzione del progetto per per la realizzazione di un edificio multipiano con destinazione ad autorimessa con annessa attività commerciale e terziaria, ubicato alla via Capruzzi, su progetto proposto dalla Società "SUDAREA s.r.l." in variante al P.R.G. vigente.
- 3) Per una completa identificazione dell'intervento e dell'area dell'intervento si fa riferimento agli elaborati grafici riportati nella delibera di G.R. n. ___ del _____;
- 4) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 quarto comma del D.lvo n.267/2000, le determinazioni assunte con il presente "Accordo di Programma" comportano con le condizioni di cui al precedente punto variante allo strumento urbanistico generale vigente.
- 5) Al fine di rendere esecutivo, il presente "Accordo di Programma", lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Bari entro e non oltre 30 giorni dalla data di sua sottoscrizione. L'"Accordo di Programma" inoltre sarà adottato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come indicato nella deliberazione di G.R. n. _____ del _____, con le condizioni di cui innanzi, e gli effetti delle intese di cui all'art.81 del D.P.R. n°616/77.
- 6) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
- 7) Nell'eventualità che i lavori relativi alla realizzazione dell'intervento previsto nel presente A. di P. non inizino entro il termine improrogabile di diciotto mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto di approvazione dell'A. di P. il presente Accordo si intenderà risolto di pieno diritto.
- 8) Ai sensi del sesto comma dell'art.34 del Dlgs n.267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore

Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di BARI.

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

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

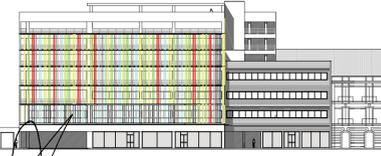
Bari, lì

**IL PRESIDENTE DELLA
REGIONE PUGLIA
(On. Nicola VENDOLA)**

**IL SINDACO DEL COMUNE DI BARI
(Dott. Michele EMILIANO)**

COMUNE DI BARI

AUTORIMESSA CON ANNESSE
ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE
VIA G. CAPRUZZI - BARI



PROPRIETA': SUDAREA SRL BARI
VIA DELLE MEDAGLIE NO. 3 70126 BARI

PROGETTAZIONE: Salvatore Matarrese S.p.A. - ufficio tecnico
coordinatore e direttore tecnico: Ing. Salvatore Matarrese

ARCHITETTONICI: Arch. MICHELANGELO BELVISO
Ing. SALVATORE MATARRESE

STRUTTURE: Ing. ANTONIO MARTINA
Ing. MICHELE MATARRESE Jr.
Ing. VALENTINA MATARRESE

IMPIANTI: Ing. SALVATORE MATARRESE
Per.Ind. FRANCO BARGELLI

PREVENZIONE INCENDI: Per.Ind. FRANCO BARGELLI

ANALISI ECONOMICHE: Dr. ENRICO SCODITTI

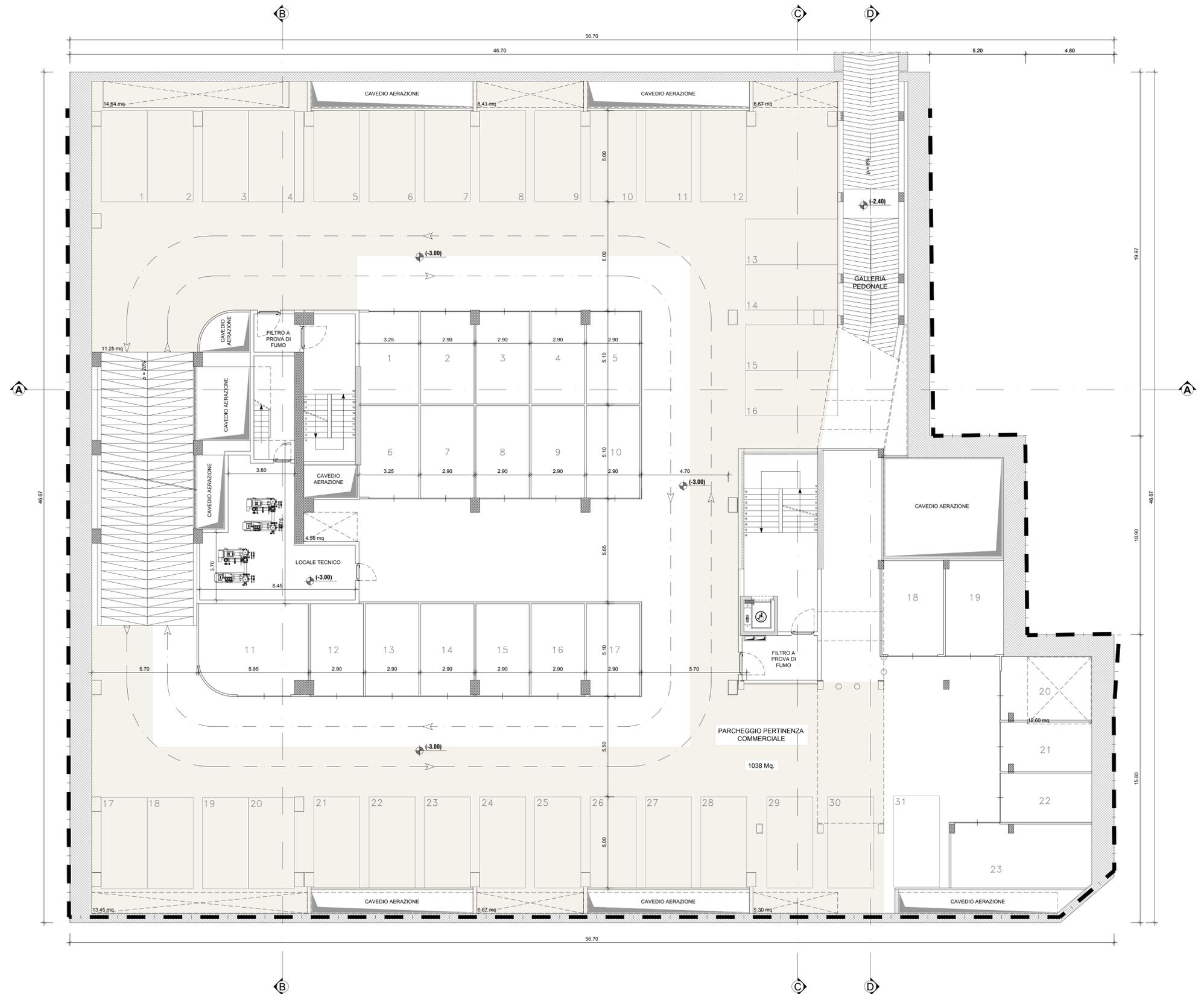
OGGETTO DELLA TAVOLA:
**ARCHITETTONICO
PIANTA 1° INTERRATO**

REDATTO: O. Longobardi	VERIFICATO: M. Belviso	APPROVATO: S. Matarrese	TAVOLA N. A3
DATA: Luglio 2007	AGGIORN.: rev.10) Gennaio 2013	SCALA: 1:100	

Timbri e Visi

LEGENDA

- Confine lotto
- Edifici confinanti
- Quote edifici confinanti
- Quote assolute di progetto
- Pareti in c.a., pilastri e murature
- Griglie di aerazione
- Numerazione box/posti auto



Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
Pasquale Di Rella

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario D'Amelio

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 09/05/2014 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Responsabile dell'Albo Pretorio
Serafina Paparella

Bari, 09/05/2014

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal 09/05/2014 al 23/05/2014.

L'incaricato

Bari, 03/06/2014

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Responsabile dell'Albo
Pretorio---
Serafina Paparella

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 82/2005, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it>