



Comune di Bari

Piano di Lottizzazione n° 196/96
su zona per attività terziaria alla via Amendola
approvato con Delibera di Giunta del Comune di Bari n° 540 del 26/09/2012

**PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA
PER LA REVISIONE DEL SOLO "LOTTO A"**
ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000

**DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA
PER LA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA
EX ART. 34 DEL D. LGS. 267/2000 E SS.MM.II.**
(giusto Verbale di riunione del 14/07/2017 per preliminare esame dell'istanza)

RELAZIONE SOCIO-ECONOMICA URBANISTICA E AMBIENTALE

Settembre 2017

Autorità Procedente:	Comune di Bari – Città Metropolitana
Autorità Competente:	Regione Puglia Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica
Società Proponenti aventi titolo:	INED s.r.l. Via C.da Monopoli, n. 3 – 70013 Castellana Grotte (BA) Effetre s.r.l. Via C.da Monopoli, n. 3 – 70013 Castellana Grotte (BA) Villa Magda s.r.l. Via Amendola, n. 176 – 70100 Bari
Estensione della Relazione:	Architetto Lorenzo Pietropaolo O.A.P.P.C. di Bari, n. 1599 Via Michelangelo Signorile, n. 2/b – 70125 Bari

INDICE

1. PREMESSE	3
1.1 Procedimenti e Atti urbanistici pertinenti.....	3
1.1.1 <i>Procedimenti e Atti riguardanti la residenza e il terziario nel Comune di Bari</i>	3
1.1.2 <i>Procedimenti e Atti riguardanti il PdL n.196/96 e la Proposta di Variante</i>	4
1.2 Obiettivi, metodologia e contenuti della Relazione	5
1.3 Principali fonti statistiche e banche dati consultate	6
2. L'AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DALLA PROPOSTA DI VARIANTE	7
2.1 L'ambito territoriale di riferimento.....	7
2.2 Caratteri socio-economici dell'ambito di riferimento	10
3. IL FABBISOGNO ABITATIVO E DI TERZIARIO	18
3.1 La casa: fabbisogno abitativo, dinamiche pubbliche e di mercato	18
3.2 Il terziario: considerazioni sulla domanda e sull'offerta, attuali e di previsione	29
4. LA PROPOSTA DI VARIANTE: IMPATTI ED EFFETTI ATTESI	31
4.1 Impatti ed effetti urbanistici	32
4.2 Impatti ed effetti socio-economici	33
4.3 Impatti ed effetti sulla mobilità urbana	34
4.4 Impatti ed effetti di natura ambientale.....	36
5. CONSIDERAZIONI SULL'INTERESSE PUBBLICO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	37

1. PREMESSE

La presente Relazione contiene l'analisi socio-economica e urbanistica a supporto della valutazione dell'interesse pubblico sotteso dallo strumento esecutivo in oggetto, cioè a dire dalla Proposta di Variante al Piano di Lottizzazione (PdL) n. 196/96, relativo alla maglia n. 46 del vigente PRG nel Comune di Bari, approvato con Delibera di Giunta del Comune di Bari n. 540 del 26 settembre 2012 e convenzionato il 16 dicembre 2013.

Detta Variante è oggetto di richiesta di sottoscrizione di specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000; presso il Dipartimento della Regione Puglia competente in materia, si è tenuta in data 14 luglio 2017 apposita riunione (giusta convocazione di cui alla nota prot. n. 000501 del 10/07/2017) finalizzata all'inducendo Conferenza di servizi ex art. 14 della L. n. 241/1990, e volta all'esame preliminare degli interessi paesaggistici, ambientali e urbanistici nonché in tema di trasporti sottesi dagli interventi proposti nell'Accordo di Programma di cui trattasi.

In quella sede, la presente Relazione è stata richiesta a integrazione della documentazione in precedenza trasmessa dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari con nota n. 122792 del 22 maggio 2017.

1.1 Procedimenti e Atti urbanistici pertinenti

1.1.1 *Procedimenti e Atti riguardanti la residenza e il terziario nel Comune di Bari*

Con Deliberazione n. 1812 del 02 agosto 2011, la Giunta Regionale **ha approvato la Variante di adeguamento del P.R.G. di Bari al PUTT/P** di cui all'art. 5.06 delle NTA del PUTT/P, così come adottati dal Consiglio Comunale con Delibera n. 56 del 09 luglio 2010 ed emendata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09 marzo 2011.

Con Deliberazione n. 75 del 13 ottobre 2011, il Consiglio Comunale di Bari ha **approvato il Documento Programmatico Preliminare (DPP)** per il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) di Bari di cui alla L.R. 20/2001.

Con Deliberazione n. 565 del 06 agosto 2015, la Giunta **Comunale ha approvato gli indirizzi per il Piano Urbanistico Generale (PUG) di Bari.**

Allo stato attuale, Il Comune di Bari non ha accertato la valutazione di conformità al PPTR dell'adeguamento del P.R.G. al PUTT/P secondo i termini di cui all'art. 100 delle N.T.A. del PPTR; il Comune di Bari non ha attuato l'adeguamento del P.R.G. vigente al PPTR in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 97 delle NTA del PPTR.

Con Deliberazione n. 284 del 27 aprile 2015, la Giunta comunale ha approvato gli indirizzi relativi alle "Zone per attività terziarie" di cui all'art. 39 delle NTA del PRG, finalizzati ad affrontare il **sovradimensionamento del PRG vigente, la rigidità delle previsioni e le difficoltà attuative delle maglie del terziario**, con l'obiettivo di: ridefinire intensità e modalità di costruzione nelle suddette maglie, attraverso variante normativa all'art. 39 del PRG; ammettere nelle suddette maglie interventi sul patrimonio edilizio esistente, che siano regolati dal redigendo regolamento per l'Edilizia residenziale sociale; ammettere nelle zone di cui all'art. 39 cambi di destinazione d'uso in

applicazione della L.R. 16 del 7 aprile 2014, previa verifica della compatibilità ambientale e della funzionalità urbanistica, nelle zone territoriali omogenee a destinazione mista.

Con Deliberazione n. 31 del 18 giugno 2015, il Consiglio Comunale di Bari, in attuazione della L.R. n.16/2014, ha autorizzato il mutamento della destinazione d'uso di immobili edificati legittimamente alla data del 08 aprile 2014 nelle "Zone per attività terziaria" e nelle "Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9", disciplinate dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG, riconosciute compatibili sotto il profilo ambientale e della funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle specifiche zone territoriali omogenee indicate.

1.1.2 Procedimenti e Atti riguardanti il PdL n.196/96 e la Proposta di Variante

Con nota prot. n. 004529 del 09 maggio 2008, l'Autorità di Bacino (AdB) della Puglia, ha espresso **Parere di compatibilità al P.A.I. degli interventi previsti nel Piano di Lottizzazione n. 196/96.**

Con nota prot. n. 305530 del 23 dicembre 2010 inerente il Piano di Lottizzazione n. 196/96 approvato, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, ha trasmesso alla Soprintendenza la *cartografia del Piano di Lottizzazione n. 196/96 adottato con DGC n.81/2010.*

Con Determinazione Dirigenziale n. 20 del 16 gennaio 2009, l'Ufficio VAS della Regione Puglia ha espresso **Provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS per il PdL n. 196/96.**

Con Deliberazione n. 1812 del 02 agosto 2011, il P.R.G. del Comune di Bari legittimamente adeguato al PUTT/P **ha escluso** l'area di intervento del Piano di Lottizzazione n. 196/96 dagli "*Ambiti Territoriali Estesi*" e dagli "*Ambiti Territoriali Distinti*", in quanto ricadente nei "**Territori Costruiti**".

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2580 del 22 novembre 2011, pubblicata sul BURP n. 193 del 14 dicembre 2011, il Piano di Lottizzazione n. 196/96 ha ricevuto **Parere Paesaggistico favorevole**, da cui si evince per altro che "il Piano attuativo di cui in oggetto ricade interamente all'interno dei cosiddetti "Territori Costruiti" [...] poiché "esso [...] ricade nelle cosiddette "aree intercluse".

Con nota prot. n. 0007203 del 28 maggio 2015, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Bari, Barletta-Andria-Trani e Foggia, ha rilasciato **Autorizzazione ai sensi dell'art. 21, c. 4 del D.Lgs. 42/04 per il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria (Parco pubblico), viale di accesso alla villa Bonomo.**

Con comunicazione prot. n. 171525 del 17 luglio 2015 inerente il progetto delle opere di urbanizzazione secondaria del Piano di Lottizzazione n. 196/96, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ha espresso parere di **Esonero dell'intervento dall'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 149, c.1, lett a) D.Lgs. 42/04.**

In data 14 febbraio 2013, i soggetti proponenti aventi titolo (INED srl, Effetre srl e Magda srl) hanno presentato al Comune di Bari la **Proposta di Accordo di Programma per la revisione del solo "lotto A" ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000.**

In data 23.09.2016 il Comune di Bari ha rilasciato: **Permesso di Costruire** n. 46-2014 per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria; **Permesso di Costruire** n. 48-2014 per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria, i cui lavori sono iniziati rispettivamente in data 23 novembre 2016 e 28 dicembre 2016.

In data 08 marzo 2017, il Comune di Bari ha rilasciato **Permesso di Costruire** n. 259-2015 relativo alle opere previste e convenzionate nel PdL n.196/96; in data 28 marzo 2017 sono stati avviati i lavori per la realizzazione della Unità Progettuale n. 2 (Lotto "A") secondo le previsioni contenute nel PdL n. 196/96 convenzionato.

In data 11 aprile 2016, il **Tavolo tecnico del Comune di Bari** (Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, Ripartizione Lavori Pubblici) con nota prot. n. 85041 ha espresso **parere favorevole** sugli interventi contenuti nella Proposta di Variante;

In data 08 settembre 2016 , il **Sindaco del Comune di Bari** ha richiesto l'indizione di una Conferenza di Servizi propedeutica alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Infine, per quanto inerente la procedura **di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata** dell'Accordo di Programma per la revisione del Piano di Lottizzazione n. 196/96, con Determinazione Dirigenziale n. 95 del 11 luglio 2017 (pubblicata sul BURP n. 86 del 20 luglio 2017), la Sezione Autorizzazioni Ambientali del Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio della Regione Puglia ha espresso parere di **Esclusione dell'Accordo di Programma dalla procedura di VAS** di cui agli artt. da 9 a 15 della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii.

1.2 Obiettivi, metodologia e contenuti della Relazione

Il presente documento ha lo scopo di fornire informazioni utili ad esprimersi in merito alla valutazione dell'interesse pubblico della Proposta di Variante al Piano di Lottizzazione n.196/96.

Tali informazioni riguardano le **caratteristiche** e le **criticità insediative** e **socio-economiche** dell'ambito di intervento, la **domanda** e l'**offerta di residenza** e di **terziario** ivi riscontrabili, le caratteristiche degli **interventi previsti** come si configurano a seguito della **Proposta di Variante**, gli **effetti attesi** dalla sua attuazione in termini di **interesse pubblico**.

In assenza di dati consolidati alla scala dei Municipi in cui è attualmente suddiviso il Comune di Bari, l'analisi è stata condotta anche aggregando i dati disponibili alla scala circoscrizionale (per quanto non più significativa dal punto di vista amministrativo), e privilegiando – ove possibile – la scala del quartiere di riferimento. La presente Relazione si articola in quattro parti:

- *L'ambito territoriale interessato dalla Proposta di Variante*
 - descrive il contesto di intervento all'interno del territorio comunale barese, al fine di riconoscerne i caratteri urbanistici e territoriali, e le principali dinamiche socio-economiche ivi riscontrabili;
- *Il fabbisogno abitativo e di terziario*
 - descrive i fabbisogni e le dinamiche domanda-offerta alla scala comunale e di quartiere;
- *La Proposta di Variante: impatti ed effetti attesi*
 - descrive gli interventi contenuti nella Proposta di Variante, sintetizzandone gli impatti e gli effetti attesi da un punto di vista urbanistico, socio-economico, sulla mobilità e sull'ambiente;

- *Considerazioni sull'interesse pubblico della Proposta di Variante*
 - prende in considerazione nel loro complesso gli impatti e gli effetti attesi dall'attuazione della Proposta di Variante in funzione dell'interesse pubblico che possono generare.

1.3 Principali fonti statistiche e banche dati consultate

ISTAT, *Rapporto annuale*, 2017

ISTAT, *UrBes 2015 – Il benessere equo e sostenibile nelle città*, 2015

IPRES, *Rapporto Puglia 2016*, Cacucci, Bari 2016

Comune di Bari, Puglia Sociale, IPRES, *Piano Sociale di Zona 2014-2016. Ambito di Bari*, 2014

CGIL SUNIA, *La casa nel percorso di autonomia delle nuove generazioni*, 2010

Bari Open Data - opendata.comune.bari.it

Istituto Nazionale di Statistica - istat.it/it/prodotti/banche-dati

2. L'AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO DALLA PROPOSTA DI VARIANTE

2.1 L'ambito territoriale di riferimento

Il 24 marzo 2014 il Consiglio Comunale ha approvato la nuova organizzazione territoriale della città, identificando cinque Municipi in sostituzione delle nove Circoscrizioni prima presenti.

Le delimitazioni territoriali dei nuovi Municipi di Bari sono le seguenti:

- *Municipio 1*: comprende i quartieri Murat, San Nicola (Bari Vecchia), Libertà, Madonnella, Japigia, Torre a mare, e accorpa le precedenti Circoscrizioni IX, V, VII e parte della VIII;
- *Municipio 2*: comprende i quartieri Poggiofranco e Picone (in precedenza costituenti la III Circoscrizione), Carrassi, San Pasquale, e Mungivacca (in precedenza, costituenti la VI Circoscrizione);
- *Municipio 3*: comprende i quartieri San Paolo, Stanic, Marconi, San Girolamo, Fesca, Villaggio del Lavoratore, e accorpa la precedente Circoscrizione II e parte della VIII;
- *Municipio 4*: comprende i quartieri Carbonara, Ceglie, Loseto, e coincide con la precedente Circoscrizione IX;
- *Municipio 5*: comprende i quartieri Palese, Santo Spirito, Catino, San Pio, e coincide con la precedente Circoscrizione I.



Fig. 1: Suddivisione di Bari in Circoscrizioni (1979-2014): in rosso, l'area di intervento.



Fig. 2: Attuale suddivisione di Bari in Municipi: in rosso, l'area di intervento.

La Proposta di Variante interessa un quadrante urbano ricadente nel **Municipio 2**.

Il territorio di questo Municipio è delimitato dai seguenti confini:

- Linea ferroviaria F.S. da strada San Giorgio Martire-Cifarelli fino al termine di Corso Cavour;
- Via Capruzzi, dal termine di Corso Cavour fino a via Oberdan;
- Via Oberdan, da via Capruzzi alla ferrovia Sud-Est;
- Linea ferroviaria Sud-Est da Via Oberdan a Ponte Padre Pio;
- Linea ideale di confine dal Ponte Padre Pio oltre la Circonvallazione fino al confine del Municipio 4;
- Linea di confine con il Municipio 4 e futura N.S.P.R. fino alla Via Fanelli;
- Via Fanelli, da N.S.P.R. alla Circonvallazione;
- Tratto della Circonvallazione da Via Fanelli alla Ferrovia Bari-Taranto;
- Linea Ferroviaria Bari-Taranto fino alla Via Santa Caterina;
- Linea ideale da Strada Santa Caterina a Strada San Giorgio Martire.

La superficie territoriale del Municipio 2 è pari a circa 15,17 kmq (circa il 13% del territorio comunale), cui concorrono in parti pressochè uguali le superfici delle due precedenti Circoscrizioni (Poggiofranco-Picone: 7,47 kmq; Carrassi-San Pasquale-Mungivacca: 7,70 Kmq).

Il **secondo Municipio** tiene dunque amministrativamente insieme i **diversi contesti urbani** costituitisi storicamente come espansione in direzione Sud del centro cittadino, oltre la linea ferroviaria. Si tratta di contesti insediativi **non omogenei**, caratterizzati nel complesso da impianti a **maglie regolari**, da una **buona dotazione di attrezzature e servizi**, da una rilevante densità abitativa nelle parti più prossime a ridosso del fascio ferroviario e che tende a ridursi procedendo verso il limite meridionale costituito dalla Circonvallazione barese. Il quadrante urbano che coincide con il Secondo Municipio si è del resto strutturato lungo le direttrici radiali (come la via Amendola) che dall'entroterra convergono verso Bari, così che le maglie regolari sono formate appunto dalle stesse strade radiali e dalle trasversali ad esse.

Agli estremi Est ed Ovest del territorio municipale sono poi localizzati **grandi attrezzature di servizi di rango metropolitano** (il Policlinico e il Campus universitario), alle cui spalle le linee ferroviarie verso l'entroterra dell'Area metropolitana producono interstizi di sottoutilizzo o di degrado, ma costituiscono anche potenziali elementi di elevata accessibilità dal ferro.

I **tessuti urbani** ricompresi nel secondo Municipio sono di epoca e di morfologia diversa, così come differente la tipologia e la dotazione di servizi e di spazi aperti.

A **Picone, Carrassi e San Pasquale "storici"**, si passa dalla maglia ortogonale minuta con isolati edificati a cortina delle prime periferie subito oltre l'Estramurale, a tessuti di ristrutturazione urbanistica derivati dalla delocalizzazione delle industrie storiche, o a tessuti di completamento risalenti al Secondo Dopoguerra, comunque tutti connotati da una dotazione di servizi pubblici e privati rilevante e diffusa, con spazi aperti di relazione - pur limitati e largamente insufficienti rispetto alla densità abitativa - storicizzati e ricchi di identità.

Questi tessuti urbani meno recenti - e che contengono al loro interno parti di impianto storico - sono caratterizzati da pur circoscritte situazioni di **degrado edilizio e disagio sociale**, spesso nelle parti più antiche e popolari dell'impianto, nelle quali risiedono le fasce più deboli della popolazione

(immigrati, anziani) o la residenza è temporanea (studenti, lavoratori). L'**accessibilità** inoltre è resa difficile dalla posizione semicentrale, aggravata dai flussi di traffico privato di attraversamento verso le aree centrali della città, mentre i **servizi pubblici**, i **parcheggi** e soprattutto il **verde di quartiere** sono estremamente carenti dal punto di vista quantitativo.

A **Poggiofranco, Carrassi e San Pasquale “nuovi”**, all'aumento delle sezioni stradali e al dilatarsi degli spazi, corrisponde una diminuzione delle attrezzature e un rarefarsi delle centralità di quartiere. I margini Est e Ovest sono comunque attestati sugli assi infrastrutturali, con differenti margini e situazioni di incompiutezza. Alle maglie formate dalla viabilità storica si aggiungono (disegnate dal Piano Regolatore di Marcello Piacentini e Alberto Calzabini) ulteriori 'radiali' di progetto, spesso caratterizzate dalla presenza di piazze allungate, così che il contesto risulta formato da maglie allungate, diversamente disposte, cui si aggiungono “quadre” progettate unitariamente, come quella della zona “167” di Poggiofranco, dalla morfologia fortemente autoriferita e autonoma.

Le funzioni sono qui prevalentemente **residenziali**, con una buona dotazione di servizi pubblici e privati. La **minore densità**, e soprattutto la dilatazione degli spazi e il progressivo abbandono della edificazione a cortina in favore di edifici in arretrato o con disposizione libera nel lotto, producono **spazi pubblici e di relazione meno connotati e meno riconoscibili da un punto di vista identitario**, mentre **aumenta** la quantità di **verde**, soprattutto di pertinenza dell'edilizia civile, di parcheggi e di servizi.

Quello infine di **San Pasquale-Mungivacca** (ossia, il quadrante in cui ricade la Proposta di Variante in oggetto) è invece un contesto urbano in via di consolidamento, a debole configurazione, sia al suo interno che per la casualità nella relazione con il territorio aperto.

Ad Est, questa porzione urbana si chiude con un'area nodale al di là della Circonvallazione e del passaggio del torrente Valenzano. È pertanto un quadrante **fortemente accessibile dal territorio a Sud di Bari e dalle infrastrutture per la mobilità carrabile**.

Tra le radiali è particolarmente caricata di flussi e funzioni la SS 100, che forma un nodo complesso prima con l'area della stazione di Mungivacca, nella quale sorge un insediamento commerciale, poi con la stessa Circonvallazione.

Il tessuto urbano è qui connotato dalla presenza di molti insediamenti tra loro distinti: gli **insediamenti residenziali**, alcuni recenti ad alta densità e altri di tipologie unifamiliari; **nuclei di servizi urbani a carattere sanitario e scolastico**, o di **ricettività universitaria**; rilevanti **centralità terziarie direzionali** (come l'Executive Center); un ampio **insediamento militare**, soggetto a probabile dismissione; un insediamento di **edilizia economica e popolare** risalente all'immediato Dopoguerra, recentemente riqualificato anche con nuovi servizi urbani; un **insediamento artigianale misto**, oltre la Circonvallazione, che ha il suo centro nella struttura distributiva IKEA.

Si tratta dunque di una pluralità di situazioni di recente evoluzione, **non unitarie**, ma che comunque contraddistinguono una **fase di consolidamento** di questo specifico contesto urbano, in cui è diffusa la **presenza di spazi aperti ritagliati e inutilizzati** e la dominanza delle **infrastrutture della mobilità**.

2.2 Caratteri socio-economici dell'ambito di riferimento

L'analisi dei dati censuari storici (anni 1971, 1981, 1991, 2001) della popolazione residente nel Comune di Bari evidenzia una crescita del numero dei residenti e del numero di famiglie dagli anni '70 agli anni '80, mentre dagli anni '80 al 2001 si assiste ad una progressiva diminuzione del totale della popolazione residente, mentre il numero di famiglie rimane pressoché invariato.

Nel **2001** sono dunque risultate residenti nel Comune di Bari **316.532** persone, di cui 152.169 maschi e 164.363 femmine, per un totale di 111.319 famiglie.

Se si confrontano i dati di Bari con quelli provinciali e regionali nei medesimi anni, si osserva che la dinamica della popolazione residente a Bari è in linea sia con l'andamento regionale che con quello provinciale per il decennio 1971-1981, mentre negli anni 1981-2001, a fronte di un pur contenuto aumento della popolazione residente in provincia e in regione (anche se dal 1991 al 2001 il dato regionale registra un valore pressoché invariato), nel Comune di Bari si assiste a una modesta **contrazione demografica**. I valori di densità di popolazione per kmq di Bari (che vanno da un massimo di 3.192,96 ab/kmq nel 1981 ad un minimo di 2.724,03 ab/kmq nel 2001) sono di un ordine di grandezza superiori a quelli provinciali e regionali: più del 20% della popolazione della Provincia di Bari risiede nel capoluogo e quasi il 40% della popolazione pugliese vive nella Provincia di Bari.

Tab. A – Popolazione residente nel Comune di Bari negli anni 1971, 1981, 1991, 2001 (Fonte: ISTAT)

	maschi	femmine	totale residenti	n. famiglie
1971	174261	183013	357274	93651
1981	178651	192371	371022	109264
1991	166313	175996	342309	108287
2001	152169	164363	316532	111319

Tab. B – Popolazione residente a Bari, nella Provincia e nella Regione negli anni 1971, 1981, 1991, 2001 (Fonte: ISTAT)

	Bari		Provincia di Bari		Regione Puglia	
	totale residenti	densità per kmq	totale residenti	densità per kmq	totale residenti	densità per kmq
1971	357274	3074,65	1351288	262,98	3582787	185,09
1981	371022	3192,96	1464627	285,04	3871617	200,01
1991	342309	2945,86	1530170	297,80	4031885	208,29
2001	316532	2724,03	1559662	303,54	4020707	207,71

Le successive variazioni intercorse tra il 14° censimento (2001) e il 15° censimento (2011) confermano tali dinamiche tendenziali della popolazione residente nella città di Bari.

La popolazione residente al **2011** è risultata infatti pari a **315.933** individui (ISTAT), in precedenza rilevati al 2001 pari a **316.532**. Pur considerando gli **incrementi** di popolazione residente registrati negli anni **2004**, **2013** e **2014** – e sebbene al 31 dicembre 2016 la popolazione risulti composta da **324.198 abitanti** (dati Anagrafe Comune di Bari) – appare dunque confermata la **tendenza demografica** a un pur contenuto decremento, come registrato nella relazione sociale del Piano Sociale di Zona (PSZ) 2013-2016, e come più dettagliatamente rilevabile dalla seguente Tabella C.

Una dinamica tendenziale che appare confermata anche dal confronto tra l'andamento negli ultimi 15 anni della popolazione residente nel capoluogo e l'analogo andamento a scala provinciale e regionale (Fig. 3).

Tab. C – Popolazione residente nel Comune di Bari nel periodo 2001-2016 (Fonti: ISTAT, Anagrafe)

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	316.278	-	-	-	-
2002	31 dicembre	315.068	-1.210	-0,38%	-	-
2003	31 dicembre	314.166	-902	-0,29%	111.000	2,81
2004	31 dicembre	328.458	+14.292	+4,55%	128.852	2,53
2005	31 dicembre	326.915	-1.543	-0,47%	128.136	2,53
2006	31 dicembre	325.052	-1.863	-0,57%	129.639	2,51
2007	31 dicembre	322.511	-2.541	-0,78%	130.405	2,46
2008	31 dicembre	320.677	-1.834	-0,57%	131.243	2,43
2009	31 dicembre	320.150	-527	-0,16%	132.783	2,40
2010	31 dicembre	320.475	+325	+0,10%	134.888	2,37
2011 ⁽¹⁾	9 ottobre	315.933	-3.783	-1,18%	-	-
2011 ⁽²⁾	31 dicembre	315.408	-5.067	-1,58%	133.337	2,35
2012	31 dicembre	313.213	-2.195	-0,70%	134.135	2,33
2013	31 dicembre	322.751	+9.538	+3,05%	134.789	2,38
2014	31 dicembre	327.361	+4.610	+1,43%	135.132	2,41
2015	31 dicembre	326.344	-1.017	-0,31%	136.266	2,38
2016	31 dicembre	324.198	-2.146	-0,66%	137.099	2,35

⁽¹⁾ popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

⁽²⁾ la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

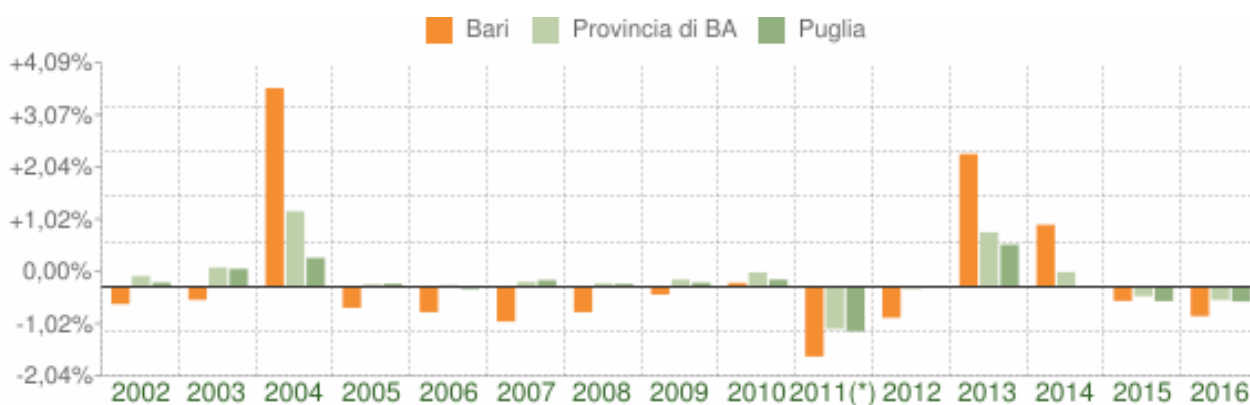


Fig. 3: Variazione (%) della popolazione nel Comune di Bari, nella Provincia e nella Regione (Fonte: ISTAT).

La **distribuzione della popolazione per Municipi** evidenzia poi come il **Municipio 2**, in cui ricade la Proposta di Variante, risulti essere al 2013 il secondo più popolato (92.712 abitanti), subito dopo il Municipio 1 (oltre 100.000 abitanti), e a fronte di circa 27.000 abitanti rilevati nel Municipio meno popolato (il Municipio 5, Palese-Santo Spirito), così che l'insieme dei residenti nel primo e nel secondo Municipio rappresentano quasi due terzi dell'intera popolazione della città di Bari.

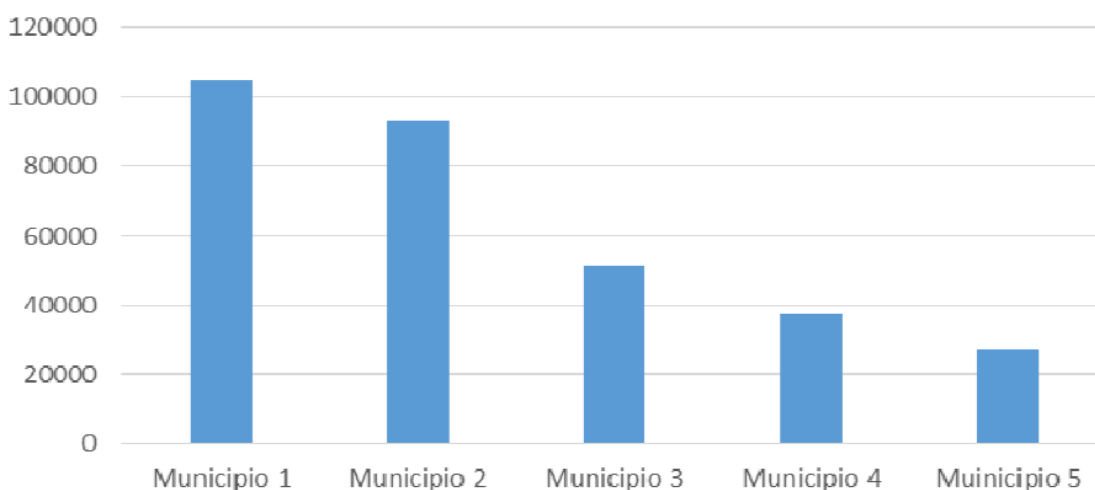


Fig. 4: Popolazione residente in Bari al 2013 per Municipio (Fonte: Piano Sociale di Zona 2014-2016).

Con riferimento alle elaborazioni contenute nel PSZ 2014-2016 per l'Ambito di Bari, riferite alle variazioni intercorse nella struttura della popolazione residente per **classi di età** tra il 2005 e il 2013, emerge come, nell'arco degli otto anni presi in considerazione, si sia verificato un progressivo **allontanamento della popolazione di giovane età** dalla città di Bari.

Un fenomeno emigratorio che ha riguardato in particolare i giovani tra i 19 ed i 35 anni, cui è conseguentemente corrisposto un maggior peso della popolazione anziana, laddove la città di Bari risulta per altro tra le città più "anziane" presenti sul territorio nazionale.

Tab. D – Struttura della popolazione residente nel Comune di Bari per classi di età.
Valori percentuali e differenze, anni 2005 e 2013

(Fonte: Piano Sociale di Zona 2014-2016, elaborazioni IPRES su dati ISTAT)

Classi età	2013	2005	Differenza
0 – 3	3,3	3,7	-0,4
4 – 5	1,6	1,7	-0,1
6 – 14	8,0	8,4	-0,4
15 – 18	3,8	4,2	-0,4
19 – 25	7,5	8,7	-1,2
26 – 35	11,6	15,9	-4,3
36 – 49	21,3	20,6	0,7
50 – 59	14,1	13,2	0,9
60 – 65	7,9	6,6	1,3
66 – 75	11,0	9,9	1,1
76 – 85	7,5	5,8	1,7
86 e oltre	2,4	1,3	1,1
TOTALE	100,0	100,0	-4,6

Nello stesso periodo 2005-13, del resto, l'**indice di vecchiaia** nella città di Bari risulta in costante aumento, passando da **131,1** nel 2005, a **140,3** nel 2009, e a **172,8** nel 2013.

Se alla scala cittadina, poi, quasi il 60% dei residenti è parte di un nucleo familiare composto da un numero variabile da tre a quattro persone, nel primo e nel **secondo** Municipio si rileva al 2013 una discreta presenza di "single", mentre i nuclei familiari più ampi (oltre quattro componenti) appaiono privilegiare la residenza nel primo, **secondo** e terzo Municipio.

Tab. C – Numero di famiglie per numero di componenti per Municipio, al 1° gennaio 2013
(Fonte: Piano Sociale di Zona 2014-2016, elaborazioni IPRES su dati Servizio Anagrafe e Statistiche del Comune di Bari)

Numero componenti	Municipi					Totale
	1	2	3	4	5	
1	13.316	12.104	3.613	3.057	2.600	34.690
2	11.254	10.771	4.698	3.789	2.420	32.932
3	9.691	8.720	4.450	3.571	2.525	28.957
4	9.151	8.160	4.752	3.729	2.689	28.481
5	2.164	1.701	1.523	789	690	6.867
6	466	257	472	209	130	1.534
7	137	68	139	49	31	424
8	53	16	60	16	8	153
9	11	3	9	3	1	27
10	6	2	8	0	1	17
11 e oltre	23	19	5	4	2	53
	46.272	41.821	19.729	15.216	11.097	134.135

Per quanto attiene la presenza di **anziani** nelle famiglie baresi, circa il 38% dell'universo familiare fa registrare almeno un anziano nei fogli di famiglia. Sono i Municipi più popolosi (il primo ed il **secondo**) che fanno registrare il maggior numero di famiglie con la presenza di almeno un anziano, e che detengono i primati di consistenza relativa di famiglie rispettivamente con 1 e 2 anziani. Gli aggregati familiari con 3 o più anziani al 2013 si presentavano poi omogeneamente su tutto il territorio della città, pari a poco meno di trecento nuclei.

Tab. D – Numero di famiglie con 1,2,3 o più anziani, per Municipio, al 1° gennaio 2013
(Fonte: Piano Sociale di Zona 2014-2016, elaborazioni IPRES su dati Servizio Anagrafe e Statistiche del Comune di Bari)

Circoscrizioni	1 anziano	2 anziani	3 o più anziani	Totale
1	12.102	6.158	114	18.374
2	11.484	6.624	102	18.210
3	4.241	2.404	33	6.678
4	3.112	1.821	35	4.968
5	2.074	1.041	12	3.127
Totale	33.013	18.048	296	51.357

Un ulteriore aspetto rilevante da prendere in considerazione ai fini di questa, sia pur sintetica, analisi riguarda il numero delle **famiglie “uni personali”** (o “**monocomponenti**”) residenti a Bari. Come ricontrabbile dai dati anagrafici al 31 dicembre 2016, il numero delle persone che vivono da sole a Bari ammonta attualmente a **33.831** unità (in aumento cioè rispetto al 2011), e rappresenta una delle tipologie familiari maggiormente presenti nel tessuto sociale barese, pari a circa il 25% del totale delle famiglie. A livello territoriale, la maggiore concentrazione di famiglie unipersonali si rileva nel

primo Municipio (13.343), dove si concentra la maggioranza relativa (il 39,4% circa) delle persone sole, e nel **secondo Municipio** (11.194, pari al 33% circa).

Un'altra forma familiare presente nel tessuto sociale di Bari è quella composta da un solo genitore con almeno un figlio: la cosiddetta **famiglia “monoparentale” o “monogenitoriale”**. Nella città, le famiglie monoparentali o monogenitoriali con figli ammontano attualmente a **13.807**, rappresentando il 10,2% circa delle famiglie baresi. Di queste, **10.599** sono costituite da **monogenitore donna**, e **3.208** da **monogenitore uomo**, da cui si evince un elemento comune in tutti i Municipi: la forte predominanza delle donne.

La **popolazione straniera** residente nella città di Bari al 1° gennaio 2016 (fonte: Anagrafe comunale) ammonta a **12.495** unità (6.532 donne e 5.963 uomini: circa il doppio rispetto al 2011), con una incidenza pari a circa il **3,8%** della popolazione complessiva.

La popolazione straniera tende a distribuirsi secondo le tendenze della popolazione totale, e dunque in maniera dissimile e non uniforme tra i cinque Municipi, anche se il primo ed il secondo Municipio risultano essere quelli con il maggior numero di residenti stranieri.

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla **Georgia**, con il 13,3% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita da quelle provenienti dall'**Albania** (11,1%) e dalla **Romania** (9,4%). Le classi di età prevalenti nella popolazione straniera residente a Bari sono quelle degli intervalli **30-34** anni (13,8%), **35-39** anni (12,4%), **40-44** anni (10,5%), **25-29** anni (10,4%).

Alla scala di **quartiere**, invece, i principali dati riguardanti la **struttura della popolazione residente** al 2011 (prima del 15° censimento) nei 16 ex quartieri amministrativi sono così sintetizzabili:

Tab. E – Persone e famiglie censite come residenti all'08 ottobre 2011 nel Comune di Bari, suddivise per quartieri
(Fonte: Comune di Bari, Bari Open Data; dati precedenti alla rilevazione del 15° censimento)

EX QUARTIERI AMMINISTRATIVI	Persone residenti all'08/10/2011						Numero di famiglie residenti all'08/10/2011			Superficie ab./kmq	Densità ab./kmq
	Totale	Uomini	Donne	Cittadini stranieri	Bambini in età 0-5 anni	Persone in età 20-29 anni	Totale	Con intestatari o cittadino straniero	Famiglie mono-componenti		
Palese	13.980	6.892	7.088	254	874	1.458	5.258	96	1.223	9,83	1.422
Santo Spirito	13.941	6.892	7.049	170	860	1.731	5.165	66	1.174	8,29	1.682
San Paolo	31.674	15.518	16.156	118	1.929	4.115	10.365	22	1.287	9,98	3.174
Stanic	3.555	1.776	1.779	92	227	467	1.254	31	234	10,55	337
Picone	39.116	18.121	20.995	588	1.538	3.782	16.353	269	4.796	7,52	5.202
Carbonara	22.632	10.877	11.755	496	1.152	2.470	8.569	156	1.901	18,42	1.229
Ceglie del Campo	10.414	5.114	5.300	130	553	1.186	3.782	38	687	8,66	1.203
Loseto	4.380	2.188	2.192	35	228	531	1.507	10	212	6,93	632
Japigia	29.870	14.177	15.693	409	1.272	3.113	11.332	130	2.435	13,58	2.200
Torre a Mare	5.108	2.545	2.563	263	291	525	2.226	95	845	4,93	1.036
Carrassi	33.902	15.692	18.210	668	1.303	3.521	14.331	319	4.439	3,04	11.152
San Pasquale	19.587	9.223	10.364	564	794	2.183	8.105	260	2.374	4,69	4.176
Madonnella	10.259	4.759	5.500	537	511	1.040	4.411	245	1.489	0,58	17.688
Libertà	35.841	17.176	18.665	1.070	1.647	4.043	14.499	482	3.987	1,86	19.269
Marconi - S.Girolamo - Fesca	15.524	7.683	7.841	144	1.071	1.870	5.452	40	1.013	5,12	3.032
Murat	21.115	9.711	11.404	1.092	946	1.906	9.713	548	3.735	1,23	17.167
San Nicola	5.667	2.751	2.916	86	311	742	2.242	34	683	0,81	6.996
TOTALE	316.565	151.095	165.470	6.716	15.507	34.683	124.564	2.841	32.514	116,02	2.729

Il quartiere **San Pasquale**, in cui ricade la Proposta di Variante, al 2011 risultava dunque:

- all'8° posto per numero complessivo di residenti (19.587, pari al 6,18% del totale);
- all'8° posto per popolazione femminile (10.364 donne, pari al 6,26% del totale);
- al 5° posto per cittadini stranieri (564, pari al 8,39% del totale)
- al 7° posto per residenti nella classe d'età 20-29 anni (2.183, pari al 6,29% del totale);
- al 6° posto per famiglie monocomponenti (2.374, pari al 7,30% del totale);
- al 7° posto per densità abitativa (4.176 abitanti/Kmq, in confronto ad una densità media pari a 2.729 ab/Kmq).

Dal confronto tra i dati censuari storici dal 1991 al 2011 (Tab. G), il quartiere **San Pasquale** risulta aver subito un **decremento demografico** costante nei due decenni censiti, pari a - 5,31% tra il 1991 e il 2001 e a - 8,25% tra il 2001 e il 2011.

Tab. G – Popolazione residente censita nel Comune di Bari suddivisa per sesso ed ex quartieri amministrativi. Anni 1991, 2001, 2011

(Fonte: Comune di Bari. *: per il 2011, dati precedenti alla rilevazione del 15° censimento)

EX QUARTIERI AMMINISTRATIVI	Variazioni tra il 1991 e il 2001						Variazioni tra il 2001 e il 2011*					
	V.A.			%			V.A.			%		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Palese	603	712	1.315	10,64	12,36	11,50	1.223	1.327	2.550	17,75	18,72	18,24
S. Spirito	880	921	1.801	13,69	13,86	13,78	466	404	870	6,76	5,73	6,24
S. Paolo	-2.177	-1.868	-4.045	-14,99	-12,86	-13,92	995	1.628	2.623	6,41	10,08	8,28
Stanic	-299	-366	-665	-20,13	-24,21	-22,19	291	267	558	16,39	15,01	15,70
Picone	-3.073	-2.683	-5.756	-15,43	-12,01	-13,63	-1.789	-1.336	-3.125	-9,87	-6,36	-7,99
Carbonara	612	841	1.453	5,61	7,30	6,48	-30	241	211	-0,28	2,05	0,93
Ceglie del Campo	-328	-311	-639	-6,77	-6,37	-6,57	270	420	690	5,28	7,92	6,63
Loseto	419	456	875	17,66	19,81	18,72	-185	-110	-295	-8,46	-5,02	-6,74
Japigia	-2.042	-1.297	-3.339	-13,22	-7,91	-10,48	-1.272	-705	-1.977	-8,97	-4,49	-6,62
Torre a Mare	306	305	611	15,40	15,56	15,48	558	603	1.161	21,93	23,53	22,73
Carrassi	-2.740	-2.450	-5.190	-16,09	-12,77	-14,33	-1.342	-974	-2.316	-8,55	-5,35	-6,83
S. Pasquale	-629	-497	-1.126	-6,23	-4,47	-5,31	-866	-749	-1.615	-9,39	-7,23	-8,25
Madonnella	-851	-914	-1.765	-16,63	-15,80	-16,19	-357	-284	-641	-7,50	-5,16	-6,25
Libertà	-2.432	-2.624	-5.056	-12,91	-13,03	-12,97	-1.662	-1.476	-3.138	-9,68	-7,91	-8,76
Marconi - S. Girolamo Fesca	1.831	1.915	3.746	28,64	29,52	29,08	1.290	1.353	2.643	16,79	17,26	17,03
Murat	-1.808	-1.978	-3.786	-18,66	-17,08	-17,80	24	-174	-150	0,25	-1,53	-0,71
S. Nicola	-1.264	-1.158	-2.422	-47,84	-40,31	-43,92	109	43	152	3,96	1,47	2,68
TOTALE	-12.992	-10.996	-23.988	-8,47	-6,66	-7,53	-2.277	478	-1.799	-1,51	0,29	-0,57

Da un punto di vista socio-economico, poi, le rilevazioni delle **forze di lavoro** già alla scala provinciale consentono di evidenziare le criticità strutturali più marcate.

Nel 2016, la provincia di Bari, con un **tasso di occupazione** pari al 36,7% (era il 48,3% nel 2012, fonte: ISTAT), supera tutte le altre province pugliesi (la media regionale è pari al 34,1%), ma rimane lontana dalla media nazionale.

Alla scala provinciale, il tasso di occupazione nella **classe di età 15-64 anni** è pari al 47% (in Puglia, 44,3%; in Italia, 57,3%), mentre nella **classe di età 15-24 anni** è pari al 12,9%, al di sotto della media regionale (13,4%). Le **differenze di genere** si evidenziano nel confronto tra il tasso di occupazione (15-64 anni) rilevato nella componente **maschile** (59,3%) rispetto a quello della

componente **femminile** (35%), entrambi superiori alla media regionale (57,5% e 31,4%), ma al contempo nettamente inferiori a quella nazionale (66,6% e 48,1%).

Per quanto riguarda il **tasso di disoccupazione**, la provincia di Bari risulta essere la seconda provincia pugliese con il tasso di disoccupazione più elevato (20,3%, contro il 23,1% della provincia di Lecce) al di sopra della media regionale (pari al 19,4%) e di quella nazionale (12%). Anche in questo caso, si registra nella provincia barese un netto peggioramento tendenziale (+4,3%), essendo il tasso di disoccupazione rilevato nel 2012 pari al 16%.

Sempre nel 2016, il tasso di disoccupazione nella **classe di età 15-24 anni** è pari al 55,5%, secondo in Puglia solo alla provincia di Taranto (56,2%), a fronte di una media regionale pari al 49,6% e a una media nazionale pari al 40,1%. Anche in questo caso sono marcate le **differenze di genere**: il tasso di disoccupazione della componente femminile è pari al 22,5%, mentre quello della componente maschile è pari al 18,9%, contro una media regionale rispettivamente pari al 22,7% e al 17,5%, ma a fronte di una media nazionale del 13,2% e del 11,1%.

Il **tasso di inattività (15-64 anni)** nella provincia di Bari è poi pari al 40,9% (il più basso in Puglia), contro una media regionale pari al 45% e una media nazionale pari al 34,8%. Per le **donne** si attesta al 54,8% (in Puglia, al 59,4%; in Italia, al 44,6%), mentre per gli **uomini** corrisponde al 26,6% (in Puglia, al 30,2%; in Italia, al 24,9%).

L'**occupazione** nella provincia di Bari al 2016 vede poi una prevalenza dei **dipendenti** (304.000 circa) rispetto agli **indipendenti** (94.000 circa), in entrambi i casi nettamente occupati in prevalenza nel settore dei servizi.

Anche nella provincia di Bari, come nello stesso capoluogo, la **dinamica dell'occupazione** appare risentire anche dei **mutamenti demografici** che negli anni evidenziano un progressivo invecchiamento della popolazione, secondo un andamento comune a tutto il territorio nazionale. In particolare, al 2016 si osserva il calo della popolazione tra 15 e 49 anni, determinato dalla fuoriuscita dalla classe di età delle folte generazioni dei quarantanovenenni (persone nate tra il 1965 e 1966) non compensata dall'ingresso dei quindicenni (giovani nati tra il 2000 e il 2001); tale calo è parzialmente attenuato dalla dinamica migratoria, positiva in questa classe di età, ma a fronte di una simultanea crescita della popolazione nella classe 50-64 anni.

Più in generale, come d'altra parte evidenzia il rapporto UrBes 2015, l'**area metropolitana** di cui Bari costituisce "città-matrice" è un **sistema locale del lavoro** (SLL) comunque capace di generare **dinamiche occupazionali positive**, se è vero che nel periodo censuario tra il 2001 e il 2011 la **variazione di posti di lavoro** risulta **positiva**, pari cioè al 14,4%. La crescita di posti di lavoro in ambito urbano e metropolitano si accompagna anche ad una **capacità attrattiva** esercitata soprattutto dal **capoluogo** rispetto agli occupati residenti all'esterno del SLL.

A Bari, come nelle altre città metropolitane italiane, il numero di posti di lavoro rilevati nel 2011 risulta **superiore** a quello degli **occupati residenti** nell'ambito del SLL, riflettendo così l'incidenza di rilevanti flussi di **pendolarismo** di medio e lungo raggio in direzione dei territori a più forte connotazione urbana. Alla scala nazionale, il numero di posti di lavoro nei SLL delle città

metropolitane sopravanza mediamente quello degli occupati residenti del 7,7%, e trova un picco rilevante proprio a Bari (8,0%), inferiore solo a Firenze (15,5%) e Milano (11,6%).

Sempre secondo le elaborazioni del rapporto UrBes 2015, il **reddito disponibile pro capite delle famiglie consumatrici** a Bari nel 2012 è risultato pari a 13.398 Euro, superiore alla media del Mezzogiorno (12.775 Euro), ma ancora inferiore alla media nazionale (17.307 Euro).

La percentuale al 2011 di **persone che vivono in famiglie senza occupati** è invece pari a 7,7%, percentuale inferiore alla media meridionale (11,4%), superiore a quella nazionale (6,7%), ma sostanzialmente allineata con il dato aggregato delle Città metropolitane (7,6%).

Sotto l'aspetto reddituale, nel 2012 i **contribuenti Irpef con meno di 10 mila euro**, a Bari sono risultati pari al 38,5 % dei contribuenti, in misura inferiore cioè alla media del Mezzogiorno (42,8%), ma quasi pari a 1,5 volte la media del Nord (26%), e comunque superiore a quella nazionale (32%). Pur essendo poco rappresentativi (a causa della diffusione in Italia dell'evasione fiscale) di un reale stato di bisogno, i dati riguardanti i redditi nella città di Bari riportano nel 2011 la frequenza maggiore nella classe di reddito compresa tra 20.000 e 26.000 Euro (con 28.412 dichiaranti), mentre il reddito medio è pari a 25.877,99 Euro, e la **mediana** è di 21.279,74 Euro.

Gli **indici di povertà** riferiti a Bari nel 2012, come calcolati per il Piano Sociale di Zona (elaborazioni IPRES su dati MEF), sono dunque così sintetizzabili:

	Soglia al 50% mediana (10.639,87)			Soglia al 60% mediana (12.767,84)		
	Pop. povera	Diffusione	Intensità	Pop. povera	Diffusione	Intensità
Bari	22.854	15,0%	34,2%	32.173	21,0%	31,2%

Fig. 5: Popolazione residente in Bari al 2013 per Municipio (Fonte: Piano Sociale di Zona 2014-2016).

Nella **prima soglia** (50% della mediana), l'**indice di diffusione** è sufficientemente contenuto (il 15,0% circa), ma ha un buon grado di **intensità** (pari al 34,2% circa). Ciò significa che in Bari ci troviamo di fronte a molte persone che hanno un buon reddito, e che quindi rendono marginale il numero di coloro che hanno **scarsi mezzi economici** a disposizione, ma la situazione di indigenza di questi è molto critica. Nella **seconda soglia** (60% della mediana) è possibile verificare un andamento non dissimile rispetto alla prima, con un indice di diffusione media non elevato (il 21,0% circa) e un indice di intensità notevole (31,2% circa), seppur inferiore rispetto a quello riscontrato nella prima soglia. La **linea di povertà** è stata dunque definita nel PSZ al 60% della mediana (12.767,84 Euro) del reddito dei dichiaranti residenti nel Comune di Bari. Da tutti questi indicatori è possibile ottenere una stima della povertà piuttosto netta, e definire – attraverso ulteriori elaborazioni – quattro categorie: *persone sicuramente povere*, che risultano cioè avere un reddito inferiore all'80% della soglia di povertà; *persone appena povere*, ossia che hanno a loro disposizione risorse economiche in un intervallo compreso tra l'80% ed il 100% della linea di povertà; *persone a rischio povertà*, vale a dire che hanno un reddito compreso tra il 101% ed il 120% della linea di povertà; *persone sicuramente non povere*: coloro che hanno a loro disposizione un reddito superiore al 120% della linea di povertà.

3. IL FABBISOGNO ABITATIVO E DI TERZIARIO

3.1 La casa: fabbisogno abitativo, dinamiche pubbliche e di mercato

Il Comune di Bari, insieme ad altri 70 Comuni pugliesi, è inserito nell'elenco dei Comuni italiani ad alta tensione abitativa (Legge n. 431/1998). Nel territorio comunale, il fenomeno dell'**emergenza abitativa**, a causa del congiunturale (o, più probabilmente, strutturale) peggioramento complessivo delle condizioni socio-economiche della popolazione, negli ultimi anni si è fortemente accentuato, come si rileva anche dall'incremento dei procedimenti di sfratti per morosità incolpevole, aumentati del 280% tra il 2007 (quando ammontavano a 652) e il 2014 (quando sono risultati 2.478).

A ciò si aggiunga l'aumento del numero degli sfratti in generale, e l'inaccessibilità del mercato delle locazioni e delle vendite immobiliari per le fasce più deboli, ivi compresi i giovani.

L'incapacità dell'**offerta pubblica esistente** di fronteggiare il fabbisogno abitativo delle fasce più indigenti della popolazione barese è poi rappresentata dai 1.932 cittadini che figurano tra gli iscritti nella graduatoria del Comune di Bari degli aventi diritto all'alloggio residenziale pubblico.

Il Comune di Bari, di concerto con la Regione Puglia e con ARCA Puglia, negli ultimi anni ha programmato e predisposto strumenti e azioni per far fronte a questo fabbisogno abitativo.

In particolare, con D.C.C. del 19 aprile 2009, il Comune di Bari ha approvato il primo **Piano Casa della Città di Bari**, un piano straordinario di edilizia residenziale pubblica che prevede la realizzazione nel breve e medio termine di 663 nuovi alloggi, distribuiti tra i quartieri Stanic, Sant'Anna, Carbonara, Japigia, San Pio, San Girolamo e San Pasquale (zona San Marcello).

Già in precedenza, del resto, la Deliberazione della Giunta della Regione Puglia n. 2415 del 10.12.2008, ha approvato la Variante normativa delle NTA del PRG di Bari, prescrivendo (art. 51) che "gli interventi nelle zone C1 e C2 devono prevedere la realizzazione di **edilizia residenziale pubblica** nella complessiva quantità minima del **40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno**".

Finalizzata anch'essa a fare fronte al fabbisogno abitativo, favorendo il riuso del patrimonio edilizio esistente, è anche la D.C.C. n. 31 del 18 giugno 2015, con cui il Comune di Bari, in attuazione della L.R. n.16/2014, ha **autorizzato il mutamento della destinazione d'uso** di immobili edificati legittimamente alla data del 08 aprile 2014 nelle **"Zone per attività terziaria"** e nelle **"Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9"**, disciplinate dagli **artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG**, riconosciute compatibili sotto il profilo ambientale e della funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle specifiche zone territoriali omogenee indicate.

Più in generale, il suddetto Piano Casa della Città di Bari, in attuazione della L.R. n. 22/2014, ha condotto di recente all'istituzione dell'**Agenzia sociale per la casa**, avvenuta il 30 dicembre 2015, quale strumento di *governance* inserito nella programmazione della Regione Puglia e nella programmazione PON METRO 2014-2020 per le città Metropolitane.

All'Agenzia sono demandate tra le altre anche le seguenti funzioni:

- favorire l'incontro di domanda/offerta di alloggi a canone concordato;

- coinvolgere gli Istituti di Credito per agevolare l'accesso al credito per la prima casa, o per esercitare il ruolo di garante per le giovani famiglie o per chi ha perso temporaneamente il lavoro e non riesce più a pagare il mutuo;
- definire e gestire misure per il contrasto agli sfratti per morosità incolpevole;
- redigere e coordinare il piano straordinario per l'abitare che racchiuda tutte le misure in favore del social housing, con il coinvolgimento anche dei soggetti privati per la definizione di un piano di affitti a canoni calmierati;
- erogare incentivi per il contrasto al disagio abitativo secondo tre target differenti: emergenza abitativa, giovani coppie e famiglie in difficoltà socio-economica.

Le dinamiche socio-economiche da almeno un quarto di secolo rilevabili nelle società europee raccontano con riconosciuta evidenza di un cambio di paradigma avvenuto nella domanda abitativa, e soprattutto nel fabbisogno diretto: tra le fasce più deboli, oltre a quelle economicamente più povere, a cui era storicamente destinato il modello della casa pubblica, si è aggiunta da tempo quella dei giovani, e più in generale quella di coloro che non sono “abbastanza poveri” da rientrare nelle graduatorie di assegnazione di una casa popolare, ma al contempo non sono “abbastanza ricchi” da potersi permettere una casa di mercato. Se in altre regioni europee (in particolare: Francia, Olanda, Germania, Inghilterra, Spagna), la consapevolezza di questo cambio di paradigma ha condotto sin dai primi anni Novanta a mutare la concezione tipologica, urbanistica, economica e gestionale della “casa sociale”, e a praticarla attraverso un rinnovato, pianificato e cospicuo intervento pubblico, in Italia invece si è assistito al progressivo ritirarsi della presenza pubblica dalla casa, concretizzatosi nella diffusa cartolarizzazione (svendita) del patrimonio pubblico residenziale storico, e dalla debole attività di costruzione di nuovo patrimonio abitativo sociale, particolarmente deficitario nel nostro Mezzogiorno.

L'esperienza pugliese dei Piani Integrati di Rigenerazione delle Periferie, intelligentemente avviato e tenacemente perseguito dalla Regione sin dai primi anni Duemila, ha fino ad ora prodotto esiti contraddittori, specie in virtù della insostenibile lunghezza dei tempi di realizzazione (si pensi ad esempio, nel Comune di Bari, al PIRP San Marcello, solo parzialmente avviato dopo circa 10 anni dal processo che aveva condotto alla sua definizione), tempi che incidono direttamente sull'efficacia sociale ed economica degli interventi stessi.

La **crisi economica** - innescatasi nel 2007 proprio a partire dall'esplosione della bolla speculativa del mercato immobiliare americano, per poi aggredire il debito pubblico degli Stati europei – ha accentuato le criticità sociali, e con esse le difficoltà – se non l'esclusione – per le fasce più deboli di accedere ai **beni primari** per l'esercizio della condizione di cittadinanza (vale a dire: la **casa** e il **lavoro**); una condizione critica, questa, evidentemente di tipo paradigmatico e non congiunturale, particolarmente più impattante in un Paese come il nostro, e a maggior ragione nel Mezzogiorno, già strutturalmente deficitario sotto questi aspetti.

Qui le **dinamiche demografiche** (invecchiamento della popolazione) si intrecciano con le **dinamiche socio-economiche**, con il risultato di escludere soprattutto le generazioni più giovani

da un ruolo attivo nella società. L'accesso al mercato del lavoro e al mercato abitativo sono infatti determinanti nella realizzazione delle intenzioni di uscita dei giovani dalla famiglia di origine. A Bari, come nel resto d'Italia, la presenza dei giovani che vivono in famiglia è molto più elevata della media dei Paesi europei. Le **barriere per l'accesso alla casa** sono di diversa natura: i **canoni di locazione** sono così alti da rappresentare una porzione troppo consistente dei **bassi redditi**, di norma **precari**, percepiti all'ingresso nel mondo del lavoro; il **finanziamento bancario** per l'acquisto di un immobile, nonostante il costo del denaro ridottosi praticamente a zero e un'inflazione ai minimi storici, risulta impraticabile soprattutto in virtù dell'avvenuta precarizzazione dei redditi.

Condizioni che, in assenza di politiche efficaci, non potranno che presentare un conto sociale ancora più alto nella prospettiva a medio e lungo termine.

Come riportato in uno studio della CGIL-SUNIA del 2010, si stima che nei prossimi anni ci saranno in Italia 13-15 milioni di famiglie che disporranno di un reddito mensile di 1.500 euro al mese o poco meno. Si tratta di nuclei in cui, oltre a pensionati, la parte prevalente sarà costituita da giovani, soprattutto precari, che rappresentano così una sorta di "cuscinetto sociale", al di sotto della media dei redditi dei cittadini italiani, ma al di sopra della soglia di povertà.

Del resto, è possibile affermare che nelle famiglie italiane, siano esse proprietarie dell'abitazione che occupano o siano esse in affitto, attualmente esiste una sorta di **"coabitazione forzata"**, non censita e difficilmente quantificabile tra genitori e figli che hanno un'età superiore a 25 anni (quasi 2 milioni di persone), e che, probabilmente, si separerebbero dal nucleo di origine se ne avessero la possibilità, ovvero se potessero comprare una propria abitazione o trovarne una in locazione.

Nei prossimi anni, peraltro, si stima che un'altra quota di circa 1,7 milioni di persone, oggi figli tra 18 e 25 anni, andranno a concorrere ulteriormente a una domanda potenziale di abitazioni.

Inoltre, la quota di **famiglie in affitto** in Italia, relativamente alle caratteristiche reddituali, è una quota ormai consolidata che con difficoltà potrà accedere all'acquisto di un'abitazione. Ma anche la quota di **famiglie** che sono proprietarie soltanto della prima abitazione in cui vivono, non potranno presumibilmente fare tutte fronte alle necessità abitative di ulteriori componenti della famiglia procedendo all'acquisto di altre abitazioni, considerando anche che alla diminuzione dei tassi di interesse dei mutui ipotecari in questo ultimo periodo si è accompagnato un aumento particolarmente cospicuo dei costi degli immobili. In conclusione, la proiezione per il prossimo futuro alla scala nazionale vede sommarsi - ad una quota di 4,3 milioni di famiglie in affitto che non hanno caratteristiche economiche tali da accedere alla proprietà - un'altra quota sicuramente cospicua di persone che oggi vive ancora forzatamente nel nucleo di origine (già oggi parte dei 2 milioni di componenti del nucleo familiare con oltre 25 anni, e in prospettiva parte del 1,7 milione di componenti tra 18 e 25 anni) che rappresenteranno una domanda potenziale alla quale attualmente né le dinamiche del mercato né la legislazione vigente sono in grado di fornire una risposta.

Pur tenendo conto delle dimensioni e delle caratteristiche precipue del contesto barese, appaiono valide anche qui le stesse considerazioni già fatte sullo scenario alla scala nazionale, specie alla luce dei caratteri **socio-economici** specifici illustrati nel precedente paragrafo 2.2 .

L'inversione di paradigma maturata nel primo decennio degli anni Duemila ha qui posto in evidenza, anzitutto da un punto di vista socio-economico, l'obsolescenza delle **previsioni espansive** del Piano Regolatore Generale di Ludovico Quaroni, approvato nel 1976 e tutt'ora vigente.

Secondo quanto riportato nella Relazione generale del **Documento Programmatico Preliminare** al PUG, al 2010 il **residuo di Piano** destinato a **residenza** (vale a dire, le volumetrie ancora potenzialmente realizzabili) ammontava a circa 9,5 milioni di metri cubi (di cui circa 2,2 milioni di mc realizzabili in zone terziarie), corrispondente dunque a circa 95.000 abitanti teorici ancora insediabili. La variante alle NTA del PRG - attraverso la deliberazione di approvazione da parte della Giunta Regionale già citata in precedenza, che introduce l'obbligo di contemplare nelle zone di espansione residenziale una quota di edilizia sociale pari al 40% della volumetria edificabile - ha ad ogni modo **ridotto la quantità edificatoria residua rivolta al libero mercato**, sottraendo una quota significativa alla rendita fondiaria urbana ancora producibile dal PRG vigente.

Lo stesso **adeguamento del PRG al PUTT/p** ha contribuito a **ridurre** ulteriormente l'effettivo **residuo di Piano destinato a residenza** (sia nelle zone residenziali che terziarie), poiché in molteplici situazioni le aree trasformabili sono risultate parzialmente o pesantemente inficiate da vincoli idrogeologici e paesaggistici.

Il **libero mercato dell'abitazione** è stato del resto uno dei motori dello sviluppo socio-economico di Bari per circa 70 anni, fino a che lo sviluppo della città è stato legato a un ciclo dell'edilizia residenziale in espansione. Non è un caso che anche nel contesto barese - come accade in tutta Italia, e in particolare nel Mezzogiorno - la casa costituisca ancora il principale bene d'investimento dell'economia familiare. D'altra parte, il **settore delle costruzioni** in Italia è tra quelli che maggiormente hanno sofferto gli effetti della crisi economica. Secondo le analisi dell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni (Direzione Affari economici e Centro Studi dell'Ance, gennaio 2017) con riferimento al mercato delle costruzioni, emerge un **quadro tuttora incerto**, e in cui non sembra possibile intravedere ancora in maniera chiara le condizioni per un'effettiva ripartenza. Si osservano, infatti, indicatori che mostrano segnali di crescita mentre altri continuano a registrare variazioni negative (tra questi, l'indicatore relativo agli investimenti in nuove costruzioni).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI ^(*)						
	2016 Milioni di euro	2013	2014	2015 ^(*)	2016 ^(*)	2017 ^(*)
		Variazione % in quantità				
COSTRUZIONI	125.655	-7,5%	-5,2%	-1,0%	0,3%	0,8%
.abitazioni	66.767	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,1%	0,6%
- nuove (*)	20.302	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-1,4%
- manutenzione straordinaria(*)	46.465	2,9%	1,5%	0,5%	1,7%	1,4%
.non residenziali	58.887	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,6%	1,0%
- private (*)	34.291	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,8%	0,3%
- pubbliche (*)	24.597	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	1,9%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

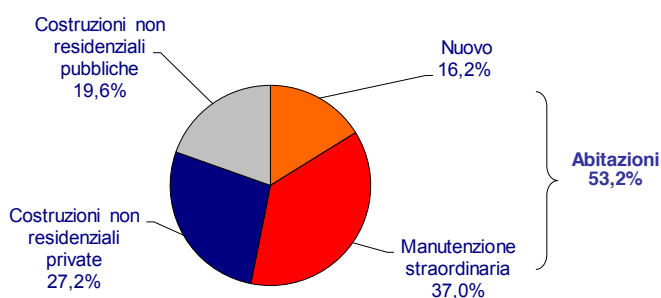
(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Il bilancio complessivo dei **posti di lavoro** persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi continua ad aumentare: dal quarto trimestre 2008 al terzo trimestre 2016, le costruzioni hanno perso quasi 600.000 posti di lavoro, con una flessione in termini percentuali del 30%.

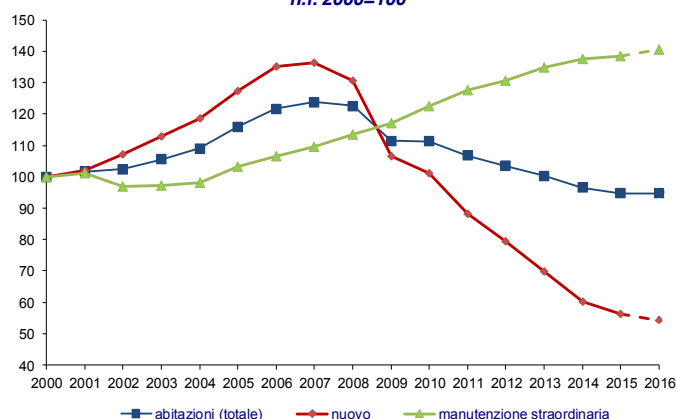
Anche in termini di imprese, il bilancio è molto negativo: tra il 2008 ed il 2014, in Italia sono uscite dal settore delle costruzioni oltre 100.000 imprese (-16%). Ad essere maggiormente colpite sono state le imprese con oltre un addetto: tra il 2008 e il 2014, le imprese con un numero di addetti compreso tra i 2 e i 9 si sono ridotte di oltre un quarto (-26,9%). Ancora peggiore l'andamento delle **medie imprese** nella classe fino a 49 addetti: in questa categoria nello stesso periodo ha cessato l'attività il 40% delle imprese. Delle imprese più grandi, con più di 50 addetti, sono scomparse dal mercato quasi un terzo (-31%). I dati Istat sui **permessi di costruire**, in riduzione ormai da quasi un decennio, continuano del resto a essere in calo. L'Ance stima che nel 2015 le abitazioni concesse in Italia siano scese a 47.500, con una **flessione complessiva** rispetto al picco del 2005 (305.706 unità) **pari all'84,5%**. Il livello delle abitazioni concesse nel 2015 risulta per altro il più basso dal 1935, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale. Gli investimenti in **riqualificazione del patrimonio abitativo** confermano invece la dinamica positiva degli anni precedenti, sostenuta dagli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico, giungendo a rappresentare il 37% del valore degli investimenti in costruzioni. Anche gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali**, nel 2016, segnano un aumento dello 0,8% in termini reali, sulla scorta del buon andamento dei mutui erogati per investimenti non residenziali nel biennio 2014-2015.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*) PER COMPARTO
ANNO 2016



(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà
Fonte: Ance

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI
n.i. 2000=100



Il 2017 potrebbe rappresentare, secondo Ance, l'**anno di ripresa per il settore**: la previsione è di un aumento dello 0,8% in termini reali (+1,8% in termini nominali) degli investimenti in costruzioni, quantificato in un investimento aggiuntivo totale di 1.750 milioni di euro, in larga parte concentrato nel comparto di **opere pubbliche** e, in misura più contenuta, nel **comparto abitativo** (nuovo e recupero) e in quello **non residenziale privato**.

Di contro, solo gli investimenti in nuove abitazioni continueranno a registrare segni negativi, sebbene con tassi di intensità più contenuti rispetto agli anni precedenti. Per questo comparto la previsione nel 2017 è di un ulteriore calo dell'1,4% rispetto al 2016.

Assume dunque grande rilevanza la conferma del sostegno al mercato edilizio innovativo, attraverso la proroga al 31 dicembre 2019 della detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto da imprese costruttrici di case in classe energetica A o B, misura contenuta nella Legge di Stabilità 2017.

D'altra parte, alla scala nazionale il mercato immobiliare residenziale conferma una fase di ripresa. Nel terzo trimestre 2016, il **numero di abitazioni compravendute** ha registrato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un ulteriore e significativo aumento del 17,4% rispetto al terzo trimestre del 2015, per attestarsi al 20,4% su base annua. La stima dell'Ance per il 2017 è di un ulteriore aumento che porterà il numero di compravendite a circa 550mila.

Tra i fattori determinanti per l'**andamento positivo del mercato immobiliare**, vi sono i bassi tassi di interesse, la stabilità dei prezzi, e il rinnovato interesse del mondo finanziario, dovuto sia al parziale allentamento delle restrizioni creditizie operato dagli istituti bancari, sia al rinnovato interesse della domanda, alimentato da un fabbisogno compresso ormai da troppo tempo.

Secondo i dati di Banca d'Italia, nei primi 9 mesi del 2016 i mutui erogati per l'acquisto di un'abitazione hanno registrato un ulteriore e significativo aumento tendenziale del 26,8%. A riprova dell'importante ruolo del credito in questo settore, vi è l'aumento dell'incidenza delle compravendite finanziate sul totale, passate, secondo Nomisma, dal 44% del 2014 al 59,8% attuale.

Per quanto riguarda il **credito nel settore delle costruzioni**, Banca d'Italia nel Rapporto sulla stabilità finanziaria di novembre 2016 ha specificato come *"gli indicatori anticipatori prefigurano per i prossimi trimestri una significativa diminuzione dei rischi per gli istituti di credito riconducibili al settore immobiliare, sia dal lato dei prestiti alle famiglie sia da quello dei prestiti alle imprese"*.

Dopo la drammatica riduzione dei finanziamenti a cui si è assistito nel settore residenziale (si è passati dai 31,5 miliardi di Euro erogati nel 2007 ad appena 8 miliardi erogati nel 2015, con una diminuzione superiore al 70%), nel terzo trimestre del 2016 il +2,5% nell'abitativo può essere considerato un grande risultato, dopo ben 30 trimestri negativi dal 2008 ad oggi, pur rimanendo la condizione creditizia nel settore residenziale fortemente critica.

Dall'analisi del **mercato residenziale in Italia nel periodo tra il 1985 e il 2015** riportata nel numero unico 2016 dei Quaderni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – Agenzia delle Entrate), emerge però la possibilità che i segnali di ripresa economica rilevati nel settore tra il 2013 e il 2016 possano indicare l'avvio di un nuovo ciclo positivo di incontro tra domanda e offerta, almeno in termini di quantità di compravendite.

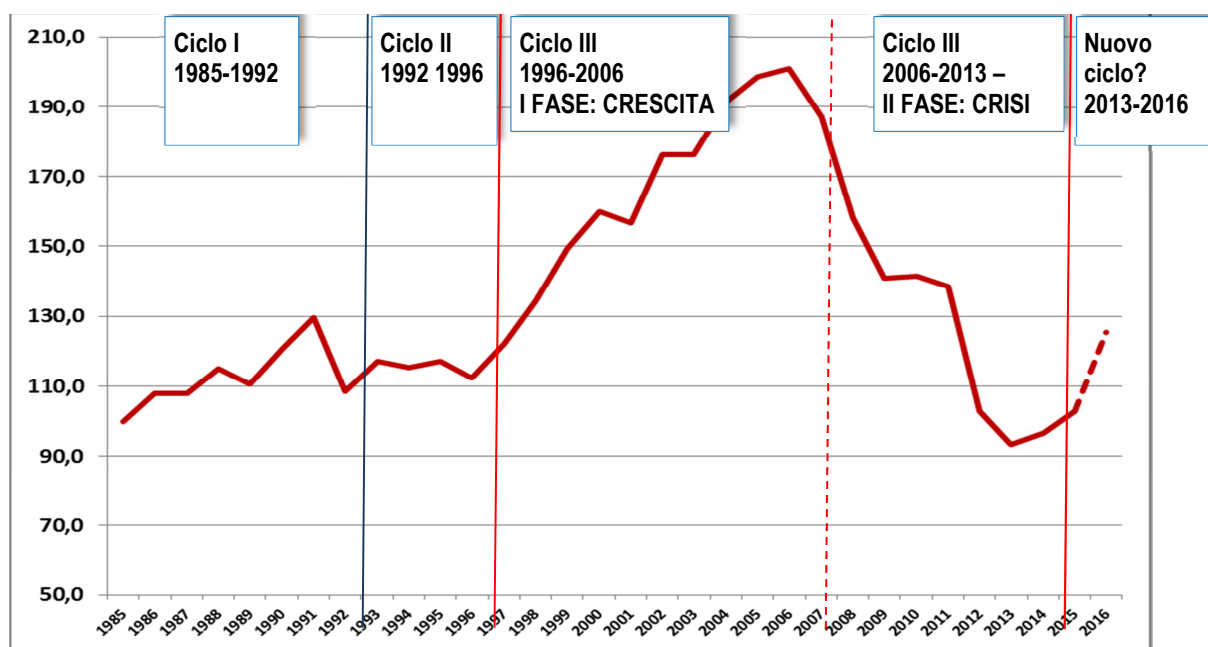


Fig. 6: N. indice abitazioni compravendute in Italia, 1985-2015 (Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate).

Con riferimento al Rapporto immobiliare 2016 (OMI – Agenzia delle Entrate), relativo agli andamenti del **settore residenziale**, l'analisi dell'andamento delle **compravendite** nelle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata. La Lombardia, che rappresenta circa un quinto dell'intero mercato nazionale, esibisce un rialzo del 9,0%. Più contenuto il rialzo del Lazio, come moderati sono anche i tassi di rialzo che in Umbria (+3,9%), **Puglia** (+3,3%) e Liguria (+2,9%). L'intensità del mercato immobiliare (IMI) in Puglia si attesta al 1,19%. Alla **scala regionale**, il mercato residenziale più vivace nel 2015, sia in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN) che di intensità del mercato immobiliare (IMI), risulta essere **quello di Bari e della sua provincia** (figg. 7 e 8):

Tabella H: NTN e IMI in Puglia al 2015, variazione annua per intera provincia, capoluogo e resto provincia (fonte: OMI – Agenzia delle Entrate)

Provincia	NTN 2015	Var.% 2014/15	NTN	Quota Provincia	NTN per	IMI 2015	Differenza 2014/15	IMI
Bari	11.200	7,0%		41,3%		1,39%	0,09	
Brindisi	2.624	-1,3%		9,7%		1,09%	-0,02	
Foggia	4.495	-2,3%		16,6%		1,15%	-0,02	
Lecce	5.148	2,4%		19,0%		1,01%	0,02	
Taranto	3.660	4,7%		13,5%		1,10%	0,05	
PUGLIA	27.127	3,3%		100,0%		1,19%	0,04	
Capoluogo	NTN 2015	Var.% 2014/15	NTN	Quota Provincia	NTN per	IMI 2015	Differenza 2014/15	IMI
Bari	2.570	17,6%		39,6%		1,59%	0,24	
Brindisi	597	3,4%		9,2%		1,43%	0,05	
Foggia	1.069	-8,1%		16,5%		1,57%	-0,14	
Lecce	926	-3,5%		14,3%		1,57%	-0,06	
Taranto	1.329	8,1%		20,5%		1,32%	0,10	
PUGLIA	6.492	6,2%		100,0%		1,51%	0,09	
Resto Provincia	NTN 2015	Var.% 2014/15	NTN	Quota Provincia	NTN per	IMI 2015	Differenza 2014/15	IMI
Bari	8.630	4,2%		41,8%		1,33%	0,05	
Brindisi	2.027	-2,7%		9,8%		1,02%	-0,03	
Foggia	3.426	-0,3%		16,6%		1,06%	0,00	
Lecce	4.222	3,7%		20,5%		0,94%	0,03	
Taranto	2.330	2,8%		11,3%		1,00%	0,03	
PUGLIA	20.636	2,5%		100,0%		1,11%	0,03	

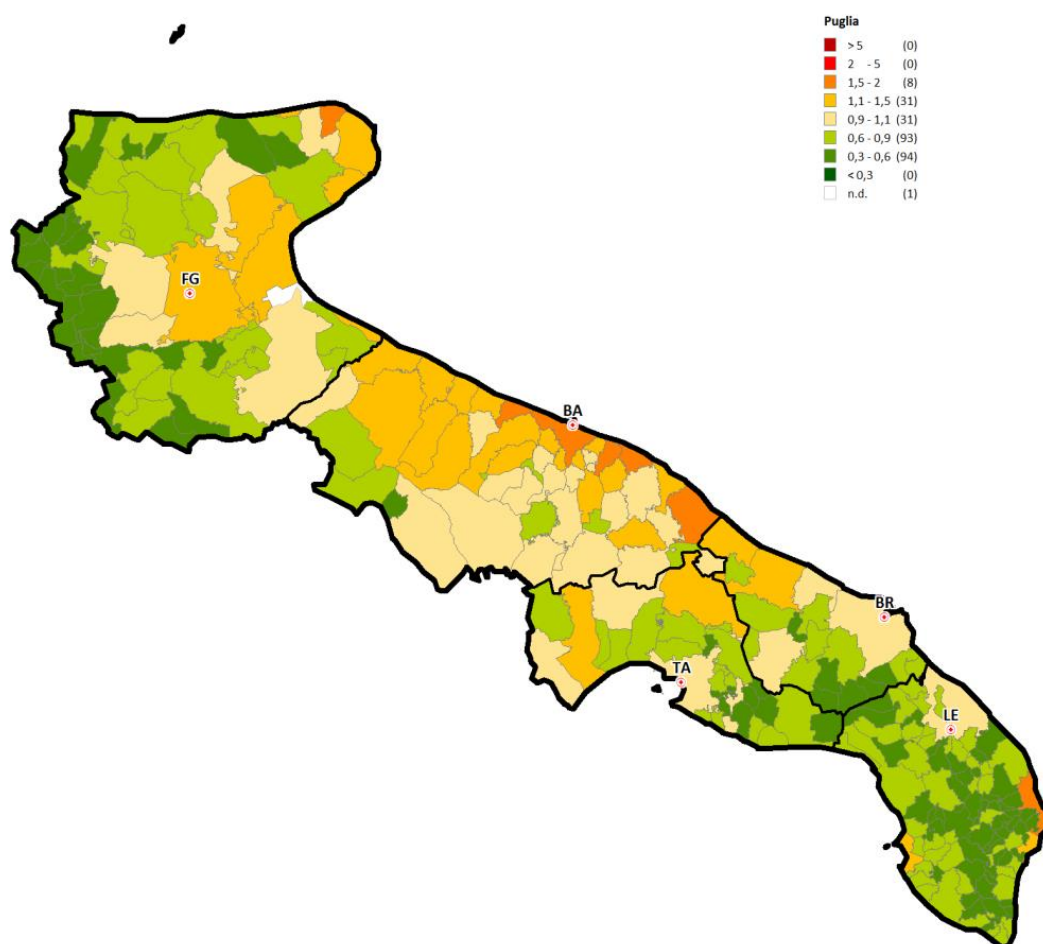


Fig. 7: distribuzione NTN 2015 nei Comuni della Puglia (Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate).

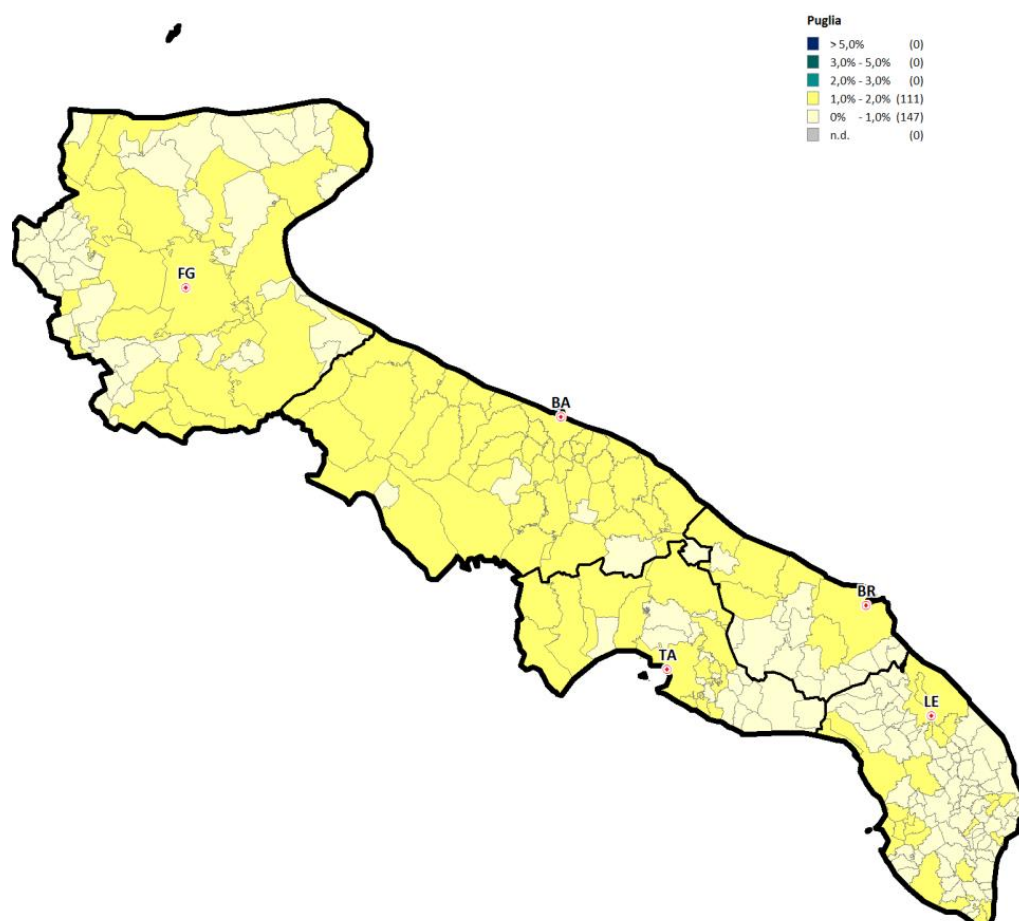


Fig. 8: distribuzione IMI 2015 nei Comuni della Puglia (Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate).

Sui **prezzi**, l'interazione tra **domanda e offerta** è ulteriormente più complessa, non essendo il mercato delle abitazioni un mercato riconducibile all'incontro tra un flusso di domanda ed un flusso d'offerta di nuovi beni: l'offerta strutturalmente è solo parzialmente determinata dal flusso di nuove costruzioni, mentre prevalente è invece lo stock esistente che viene messo in offerta.

Secondo l'ISTAT, per esempio, in Italia il peso delle compravendite delle nuove costruzioni per la formazione dell'indice dei prezzi delle abitazioni è pari nel 2015 al 25%, ed era pari al 33% nel 2010 (ISTAT, Prezzi delle abitazioni II trimestre 2016).

Secondo le rilevazioni ISTAT, nel IV trimestre 2016 in Italia l'**indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB)** acquistate dalle famiglie, **per fini abitativi e per investimento**, non è variato rispetto al trimestre precedente, aumentando dello 0,1% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (era -0,9% nel trimestre precedente). Si tratta per l'IPAB della prima variazione positiva su base annua alla scala nazionale, dal quarto trimestre 2011. Questa lieve crescita è dovuta principalmente ai prezzi delle abitazioni esistenti (+0,1%, da -0,6% del trimestre precedente), che invertono anch'essi la tendenza negativa iniziata cinque anni prima.

I prezzi delle nuove abitazioni segnano invece una marcata attenuazione della flessione (-0,1%, da -2,0% del periodo precedente). Si riduce di conseguenza il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle nuove abitazioni, portandosi a 0,2 punti percentuali (da 1,4 del trimestre precedente). In media, nel 2016, i prezzi delle abitazioni in Italia sono diminuiti dello 0,7% rispetto al 2015 (quando la variazione rispetto al 2014 era stata pari a -2,6%), sintesi di un calo dei prezzi dello 0,9% per le **nuove abitazioni** e dello 0,6% per quelle **esistenti**. Il ridimensionamento del calo in media d'anno dei prezzi delle abitazioni si è manifestato in presenza di una crescita sostenuta del numero degli immobili residenziali compravenduti nel 2016. Rispetto alla media del 2010, i prezzi delle abitazioni in Italia nel 2016 sono comunque diminuiti del 14,6% (-2,3% le abitazioni nuove, -19,6% le esistenti).

Secondo il Rapporto immobiliare 2016 (OMI–Agenzia delle Entrate), l'andamento delle quotazioni medie in **Puglia** nel 2015 rispecchiava le dinamiche nazionali, evidenziando cali maggiori nei Comuni non capoluoghi (-1,4%) rispetto ai Comuni capoluogo (- 1%).

Tabella I: Quotazione immobiliare media in Puglia (2015) per capoluoghi e non capoluoghi
(fonte: OMI - Agenzia delle Entrate)

Provincia	Capoluogo		Non-Capoluoghi	
	Quotazione media (€/mq) 2015	Var.% quotazione 2014/15	Quotazione media (€/mq) 2015	Var.% quotazione 2014/15
Bari	1.689	-0,9%	1.225	-1,4%
Brindisi	1.126	0,5%	948	-0,9%
Foggia	1.331	-2,4%	941	-2,0%
Lecce	952	-0,5%	720	-1,0%
Taranto	1.086	-1,0%	865	-2,1%
PUGLIA	1.336	-1,0%	978	-1,4%

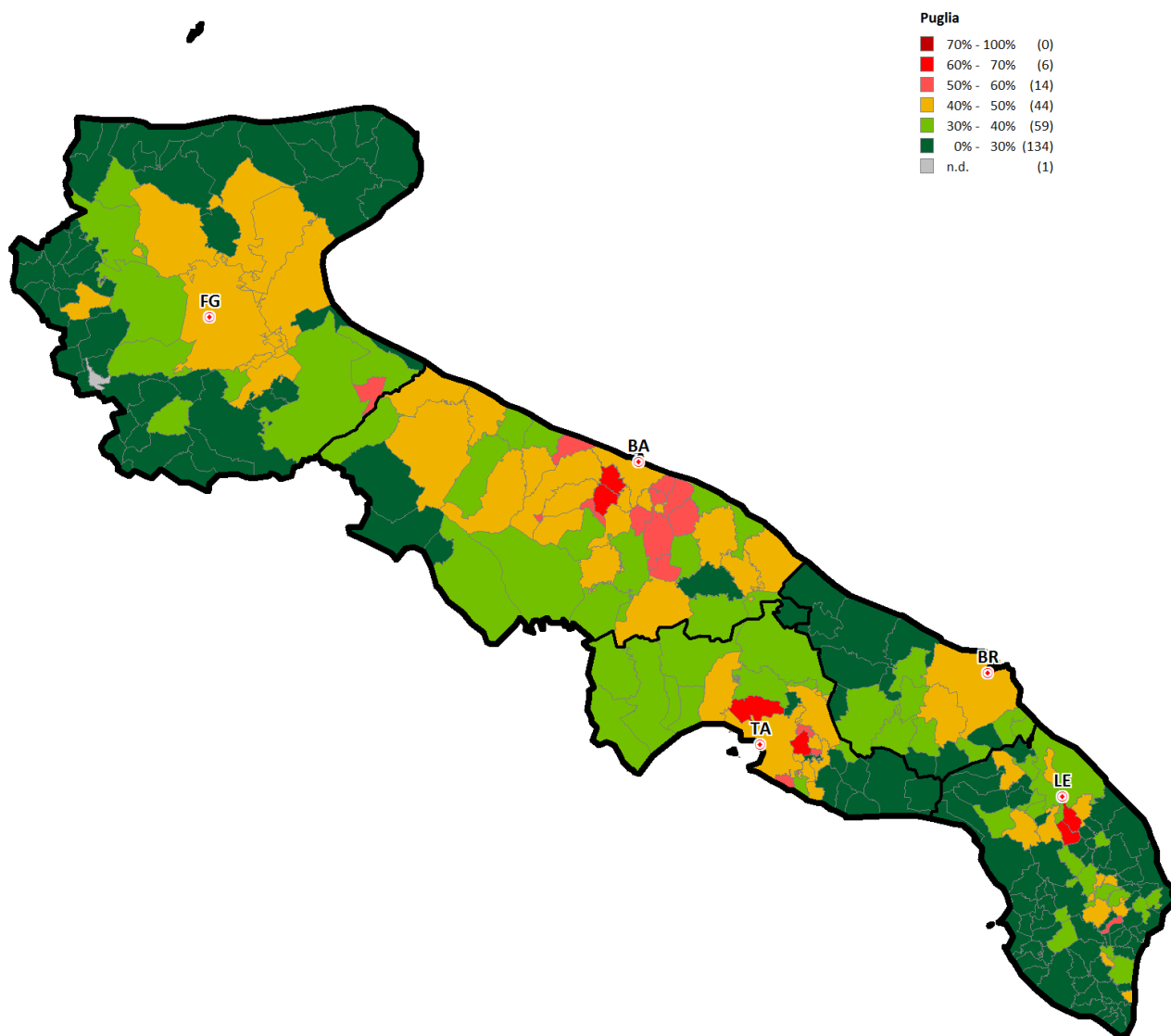


Fig. 9: Differenziali delle quotazioni medie comunali in Puglia (2015).

In questo scenario, il settore residenziale del mercato immobiliare sembra in procinto di dover mutare, anche in virtù di un cambiamento culturale nel modo di guardare alla casa da parte degli Italiani, che sempre più spesso si orientano verso un'offerta che garantisca **qualità** (della costruzione e del contesto), **sicurezza** (principalmente rispetto al rischio sismico), **sostenibilità e prestazionalità energetica** (soprattutto in termini di risparmio gestionale).

Non è casuale del resto la sensibile affermazione del mercato dell'edilizia sostenibile. A titolo esemplificativo, secondo una ricerca promossa da I-Com, Enea e Fiaip sull'andamento della **compravendita degli immobili ad alta efficienza energetica**, nel 2015 le abitazioni in classi superiori (A e A +) hanno infatti registrato un incremento del 10% su base annua.

Più in generale, le sopra esposte dinamiche in atto nel **mercato edilizio delle nuove costruzioni** sembrano annunciare, piuttosto che la fine di un ciclo congiunturalmente negativo, un vero e proprio **cambio strutturale di paradigma**, che potrebbe essere così sintetizzato: *costruire meglio, per vendere tutto*. Sono infatti anche in Puglia sempre di più le persone disposte a impegnare per periodi lunghi i propri risparmi in una casa solo se ne sono garantite prioritariamente la **qualità** (costruttiva, prestazionale, abitativa) e il **mantenimento del valore materiale nel tempo**, e in misura

dimostrabilmente **superiore** a quanto ottenibile dal **patrimonio esistente nelle aree urbane centrali**.

Per quanto riguarda infine l'area urbana interessata dalla Proposta di Variante, definita nel DPP del PUG di Bari quale "contesto urbano in via di consolidamento", il **patrimonio pubblico abitativo** è stato recentemente riqualificato con gli interventi del Contratto di Quartiere che hanno recuperato il **complesso di edilizia popolare** situato in **Mungivacca**, mentre è stata potenziata l'**offerta di residenze universitarie temporanee** (già rappresentata nell'area da due collegi per studenti, quelli ubicati in via Amendola e in via Colajanni), con la realizzazione del complesso "**Campus X**", immediatamente prospiciente la Maglia n. 46 di PRG, che è oggetto del PdL n. 196/96.

Per quanto riguarda invece il **mercato immobiliare privato**, l'area urbana in oggetto è inserita, secondo la classificazione delle Zone Omogenee descritte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella **Zona C1** ("*San Pasquale 2 - tra via Omodeo, viale della Costituente, Circonvallazione, G. Fanelli, Conte Giusso, Amendola, priv. Bonomo, Ferrovia*").

L'analisi delle offerte di vendita indica che l'offerta di **immobili residenziali** in questa zona è costituita prevalentemente da **appartamenti di taglia medio-grande, ben rifiniti, di recente costruzione** e in **buono stato di conservazione**.

Una discreta percentuale degli appartamenti tuttora **invenduti** è invece adibita ad uso **ufficio**.

Le informazioni rilevate dall'analisi sommaria delle offerte di vendita indicano sensibili variazioni di prezzo in base alla superficie, all'epoca di costruzione e alla qualità dell'edificio.

Tali informazioni conducono a delle forbici che appaiono per altro confermate dall'analisi delle **quotazioni immobiliari** (OMI), laddove sono riportati i prezzi medi delle compravendite avvenute nel secondo semestre del 2016, come sintetizzate nella tabella seguente.

Tabella L: le quotazioni immobiliari delle residenze nella Zona C1 (fonte: OMI - Agenzia del Territorio)

Tipologia	Stato di conservazione	Prezzo di vendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	2.050	2.900
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.600	2.050
Autorimesse	Normale	1.200	1.650
Ville e Villini	Normale	1.700	2.300

Nonostante i prezzi di vendita siano rimasti quasi costanti nel corso degli ultimi anni, il mercato immobiliare risente anche in quest'area delle condizioni economiche generali e della difficoltà di reperire mutui bancari da parte degli investitori.

Tali difficoltà sono confermate dall'analisi delle compravendite di immobili riferite all'intera città di Bari, e dalle più generali considerazioni sul mercato immobiliare residenziale ampiamente sin qui argomentate, e che restano valide anche per l'area di intervento.

3.2 Il terziario: considerazioni sulla domanda e sull'offerta, attuali e di previsione

La condizione di **sovrabbondanza** dell'offerta (effettiva e potenziale) di terziario rispetto alla corrispondente domanda è nella città di Bari – sempre più connotata nel corso di tutto il Novecento come “hub di servizi” alla scala regionale e adriatica – di tutta evidenza.

La dotazione edilizia esistente ad uso terziario è quella che maggiormente infatti si trova nella condizione di **non uso** (difficoltà nella locazione, difficoltà nella vendita), sia nella declinazione di terziario pubblico che in quella di terziario privato. Ciò anche a causa delle mutate necessità e condizioni del mercato del lavoro e della fornitura di servizi, oggi radicalmente diverse dal modello prevalente a cui si riferiva il PRG del 1976.

La **staticità del mercato immobiliare**, già evidenziata nel settore residenziale, si presenta con caratteri ancora più esasperati se si analizza il settore terziario, e in particolare gli immobili destinati ad uffici. La crisi del settore immobiliare terziario è per altro sancita da un punto di flesso rilevato cinque anni fa e non più recuperato in seguito, quando – tra il primo semestre del 2012 e il primo semestre del 2010 – per questa tipologia di immobili si è registrata a Bari una diminuzione complessiva di oltre il 50% delle compravendite andate a buon fine.

Una **criticità strutturale**, quella del mercato del terziario, dunque, che è ulteriormente rafforzata dalla esiguità in valori assoluti delle transazioni registrate, che risultano sensibilmente inferiori rispetto a quelle degli immobili residenziali. La difficoltà nelle compravendite in questo settore ha per altro un immediato riflesso sui **tempi medi di vendita** (190 giorni), che collocano la città di Bari ai primi posti tra i centri urbani in Italia in cui si registrano i tempi di vendita maggiori.

Dell'evidenza del **surplus di terziario** (sia attuale che di previsione) sia chiara dimostrazione l'azione intrapresa a questo proposito dal Comune di Bari, che con la già citata D.C.C. n. 31 del 18 giugno 2015, in attuazione della L.R. n.16/2014, ha autorizzato il mutamento della destinazione d'uso di immobili edificati legittimamente alla data del 08 aprile 2014 nelle “Zone per attività terziaria” e nelle “Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9”, disciplinate dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG.

Al fine di contribuire a far fronte al fabbisogno e all'emergenza abitativa, il Comune ha dunque inteso favorire il cambio di destinazione d'uso (da uffici ad abitazioni) del patrimonio esistente attualmente destinato a terziario, e già realizzato nelle zone di espansione o in via di consolidamento della città, a patto ovviamente che siano rispettati (anche previa monetizzazione) i parametri degli standard per la residenza, e dunque la funzionalità urbanistica complessiva.

Una condizione, questa della sovrabbondanza del terziario esistente, che emerge ancor più se si considera lo stato di attuazione del PRG vigente. Non è un caso infatti che, tra le Maglie ancora edificabili previste dal Piano, siano proprio quelle tipizzate “a carattere terziario-direzionale” e per “attività terziaria” a trovare (ormai da decenni) le maggiori difficoltà ad essere attuate dai vari promotori economici. Ancor più di quanto già rilevato in precedenza per l'offerta potenziale di residenze non espressa, ma ancora prevista dal PRG vigente, il **residuo di Piano** riguardante il **terziario** (pari a circa 5,5 milioni di metri cubi, di cui 3,3 milioni di mc destinati a terziario pubblico e

2,2 milioni di mc a terziario privato) costituisce una delle contraddizioni pianificatorie più cogenti cui il redigendo PUG della Città di Bari cercherà di porre rimedio.

In attesa dell'auspicata entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico generale, il Comune di Bari, con D.G.C. n. 284 del 27 aprile 2015, ha approvato gli indirizzi relativi alle "Zone per attività terziarie" di cui all'art. 39 delle NTA del PRG, finalizzati proprio ad affrontare il **sovradimensionamento del PRG vigente, la rigidità delle previsioni e le difficoltà attuative delle maglie del terziario.**

Detti indirizzi corrispondono in sintesi ai seguenti obiettivi:

- ridefinire intensità e modalità di costruzione nelle suddette maglie, attraverso variante normativa all'art. 39 del PRG;
- ammettere nelle suddette maglie interventi sul patrimonio edilizio esistente, che siano regolati dal redigendo regolamento per l'Edilizia residenziale sociale;
- ammettere nelle zone di cui all'art. 39 **cambi di destinazione d'uso** in applicazione della L.R. 16 del 7 aprile 2014, previa verifica della compatibilità ambientale e della funzionalità urbanistica, nelle zone territoriali omogenee a destinazione mista.

Le condizioni generali sul terziario fin qui esposte alla scala comunale si ripropongono come valide anche alla scala dell'area urbana in cui ricade la Proposta di Variante.

Tra i caratteri insediativi e socio-economici che la connotano, quello più evidente è infatti rappresentato dalla notevole dotazione di servizi insediati, sia pubblici che privati.

Una analisi, pur non esaustiva, delle dotazioni presenti porta a identificare **cospicue concentrazioni** (soprattutto **lungo la via Amendola**, asse di penetrazione verso il centro urbano) di uffici aperti al pubblico dell'**Agenzia delle Entrate** e del **Ministero dell'Economia** (Direzione Provinciale del Tesoro), oltre alla dotazione di rango metropolitano costituita dal **Campus universitario**. Hanno inoltre sede in zona alcune delle principali **organizzazioni datoriali della provincia** (Confindustria, Federcommercio, eccetera), 11 sportelli bancari e le sedi di numerosi uffici privati, molti dei quali concentrati anche nel complesso di terziario direzionale denominato **"Executive Center"**. A questa già notevole incidenza di **servizi di tipo terziario**, si aggiungono i **servizi sanitari**, rappresentati sia dall'**ospedale pediatrico "Giovanni XXIII"** (dotato di pronto soccorso pediatrico), che da una delle principali Case di Cura private della Città.

Si tratta in generale dunque di un'area urbana in cui la **domanda di terziario** appare ampiamente soddisfatta. La **concentrazione di terziario** esistente in questa zona esercita del resto già una **forte attrazione di flussi di traffico veicolare**, che si riversano in particolare sulla via Amendola sovrapponendosi ai flussi di traffico in attraversamento dall'entroterra (SS 100 e Circonvallazione) verso il centro urbano, e producendo così **impatti negativi** sulla mobilità urbana e sulla qualità ambientale della zona.

4. LA PROPOSTA DI VARIANTE: IMPATTI ED EFFETTI ATTESI

Rispetto al Piano di Lottizzazione n. 196/96 già approvato e convenzionato, la Proposta di Variante, agendo sul solo Lotto "A" del suddetto PdL, intende apportare le seguenti principali modifiche (M) all'intervento di trasformazione della Maglia n. 46 di PRG:

M1. Variazione quantitativa delle destinazioni d'uso ammesse

a fronte di 215.218,03 mc complessivamente edificabili secondo la Convenzione del PdL n. 196/96, si propone la **trasformazione d'uso di 47.061,00 mc** (da Terziario a Residenza), così che le **destinazioni d'uso nell'intera Maglia n. 46** risultino così ridefinite:

Volume Residenziale = 144.484,53 mc (anziché 97.423,53 mc, ex PdL 196/96=+ 47.061 mc)

Volume Terziario = 70.733,50 mc (anziché 117.794,50 mc, ex PdL 196/96 = - 47.061 mc)

Conseguentemente, i rapporti percentuali delle destinazioni d'uso rispetto alla **complessiva edificabilità di Maglia** diventano i seguenti:

Volume Residenziale = (144.484,53 su 215.218,03) = **67,13%** (in PdL 196/96 = 45,27%)

Volume Terziario = (70.733,50 mc su 215.218,03) = **32,87%** (in PdL 196/96 = 54,73%)

M2. Riduzione delle volumetrie edificabili

si propone di **non edificare** ulteriori **40.100,95 mc** destinati a Terziario, con la conseguente soppressione dell'Unità Progettuale n. 3 (Lotto "A", pari a 22.653,50 mc) e la riduzione e/o risagomatura delle Unità Progettuali n. 2 e n. 4 (anch'esse nel Lotto "A"), così che le **destinazioni d'uso nell'intera Maglia n. 46** risultino così ridefinite:

Volume Residenziale = 144.484,53 mc (anziché 97.423,53 mc, ex PdL 196/96=+ 47.061 mc)

Volume Terziario = 30.632,55 mc (anziché 117.794,50 mc, ex PdL 196/96 = - 87.161,95 mc)

Conseguentemente, i rapporti percentuali delle destinazioni d'uso rispetto alla **complessiva edificabilità di Maglia** diventano i seguenti:

Volume Residenziale = (144.484,53 su 175.117,08) = **82,51%** (in PdL 196/96 = 45,27%)

Volume Terziario = (30.632,55 mc su 175.117,08) = **17,49%** (in PdL 196/96 = 54,73%)

L'**Indice di Fabbricabilità Territoriale** (Ift) dell'intera Maglia si riduce a 3,59 mc/mq, a fronte di Ift = **4,41 mc/mq** nel PdL approvato, e di Ift = **5 mc/mq** secondo le previsioni di PRG

M3. Ampliamento delle urbanizzazioni secondarie da realizzarsi a scomputo (parco pubblico)

le ulteriori **aree a standard** corrispondenti all'aumento della destinazione d'uso residenziale sono reperite (**3.348 mq**) all'interno della Maglia n.46 in continuità con i precedenti 19.500 mq già destinati a Parco pubblico, con ulteriore ampliamento dell'attrezzatura collettiva da realizzarsi e gestire per 5 anni a carico dei Proponenti. I restanti **6.064 mq** di standard aggiuntivi sono reperiti con la cessione al Comune di Bari di parte della Part. n. 65, FG. 41

Infine, il **beneficio economico** derivante agli **investitori privati** dalla variazione quantitativa delle destinazioni d'uso ammesse (M1) e dalla più rapida commerciabilità delle abitazioni (cfr.: Relazione tecnica e Analisi Costi-Benefici allegata alla documentazione trasmessa ai fini dell'Accordo di Programma) si prevede venga ripartito con il Comune di Bari attraverso la realizzazione **a carico**

dei Proponenti di una **opera pubblica di urbanizzazione primaria aggiuntiva** (la sistemazione della via P. Sette e delle adiacenti aree a standard mai attrezzate, da adibirsi a parcheggio pubblico).

4.1 Impatti ed effetti urbanistici

La Proposta di Variante comporta principalmente una **deroga** alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente, e in particolare a quanto disposto dall'art. 39: "Zone per attività terziarie", laddove è consentita la realizzazione di residenza *"nella misura massima del 50% del volume amMESSO"*, mentre rimangono soddisfatte tutte le altre prescrizioni e i relativi parametri di cui al citato art. 39. La realizzazione di **residenza** è dunque proposta nella misura del **82,51%** della **volumetria complessiva effettivamente da realizzare** nella Maglia n. 46, e nella misura del **59,21%** della **volumetria complessiva esprimibile** nella Maglia n. 46 (pari a **244.018,03 mc**) come massimo diritto edificatorio previsto dalle NTA del PRG, percentuali comunque ambedue superiori al 50% consentito dalle suddette NTA.

Ne consegue – a fronte della **maggiore quantità di residenza da realizzarsi e del maggior numero di abitanti da insediare** che ne deriva – la necessità di individuare una **ulteriore dotazione di aree da cedere a standards**, in osservanza alle disposizioni di cui al DM 1444/68.

Considerata la variazione di quantità residenziale proposta e il rapporto tra volumetria e numero di abitanti insediabili pari a 100 mc/abitante, il maggior numero di abitanti da insediare è così determinato:

R_PdL = Residenza in PdL approvato (Lotto A) = 95.305 mc

R_PdV = Residenza in Proposta di Variante (Lotto A) = 142.1366 mc

VR = Variazione della quantità di Residenza = **R_PdV – R_PdL** = 142.1366 mc – 95.305 mc =
= + 47.061,00 mc

VAb = Variazione del numero di Abitanti da insediare = **VR / 100 mc** = 47.061 mc/ 100 mc =
= + 471 abitanti

Pertanto, la necessaria ulteriore dotazione di standards per la attuazione della Proposta di Variante è di conseguenza determinata come segue:

AS = Aree a Standards per ogni abitante insediato = 20 mq/ab (ex NTA del PRG vigente)

V_AS = Variazione dotazione Aree a Standards = **VAb x 20 mq/ab** = **+ 9.412,00 mq** = **+ 0,941 ha**

Bisogna poi evidenziare come le aree aggiuntive da cedere a standards siano solo parzialmente disponibili all'interno della Maglia di Lottizzazione, fino ad un totale di **3.348 mq**.

La Proposta di Variante comporta dunque anche una **deroga** all'obbligo di individuare le aree a standards all'interno della Maglia di Lottizzazione, prevedendo la localizzazione delle superfici mancanti in luoghi limitrofi ma esterni alla Maglia stessa, identificati nel NCT al Foglio 41, nella **particella n. 65**, con superficie pari a **6.070 mq** (esclusa quindi la superficie di detta particella interessata dalla procedura di esproprio necessaria per la realizzazione del progetto RFI – Nodo di Bari – Bari Sud, ma inclusa la superficie interessata dal relativo corridoio urbanistico).

Le **aree aggiuntive** da cedere a standard sono quindi definite come segue:

3.348 mq (*standards reperibili nella Maglia*) + 6.070 mq (*standards esterni alla Maglia*) =
= **9.418** > 9.412 mq (*standard minimi aggiuntivi*).

Poiché l'area di cui alla suddetta particelle n. 65 è tipizzata dal vigente PRG come area destinata "a verde di quartiere delle zone A e B" (Fig. 10) disciplinate dall'art. 31 delle NTA del PRG, si rende necessario verificare che il suo uso urbanistico quale standard di lottizzazione non comprometta:

1. la dotazione complessiva di standard a Verde di quartiere prevista dal PRG sul territorio comunale;
2. la dotazione di standard a Verde di quartiere prevista dal PRG sul territorio della Circoscrizione in cui ricade la Lottizzazione (cfr. artt. 31 e 52 delle NTA del PRG).

Dalle rispettive due verifiche (riportate nei paragrafi 3.3.1 e 3.3.2 della "Relazione Tecnica e Analisi Costi Benefici", pp. 24-35), emerge come la localizzazione parziale degli standard all'esterno della Lottizzazione **non inficia** la dotazione di standard a **Verde di quartiere**, né alla scala comunale, né a quella circoscrizionale. La **Proposta di Variante al PdL n. 196/96** risulta pertanto non alterare la funzionalità urbanistica della Maglia n. 46, anche ove muta i rapporti percentuali delle destinazioni (terziario e residenziale) previste dal PRG. La norma di Piano infatti già prevede la coesistenza delle diverse destinazioni ammesse (terziario e residenziale), e dunque l'incremento di una delle destinazioni non può risultare incompatibile dal punto di vista ambientale, né può incidere in modo significativo sulla funzionalità urbanistica delle aree considerate, già destinate a tali funzioni, anche alla luce della omogeneità strutturale degli edifici destinati ai diversi usi consentiti, e considerato il reperimento degli standard nella stesso perimetro di Maglia e nelle immediate vicinanze (entro i 200 m).

4.2 Impatti ed effetti socio-economici

La trasformazione della Maglia n. 46 di PRG persegue il completamento di una parte del territorio comunale già in fase di consolidamento. Il PdL già approvato e in fase di realizzazione comporterà anche la realizzazione di una **nuova centralità pubblica**: il restauro del viale alberato di villa Bonomo (la cui proprietà da privata è diventata pubblica) consentirà di integrare questo bene comune in un **Parco pubblico**, aperto alla fruizione del quartiere e potenzialmente dell'intera città, producendo quindi un impatto positivo, specie all'interno di un tessuto urbano in cui gli spazi aperti collettivi sono generalmente privi di riconoscibilità e di identità. La Proposta di Variante appare per questo aspetto fortemente migliorativa, poiché comporta l'ampliamento della superficie del Parco pubblico, dotandolo di un ulteriore accesso dal lato Sud della Maglia n. 46, e garantendo la manutenzione del Parco stesso per i 5 anni successivi all'intervento di restauro.

Vi è poi un ulteriore beneficio, derivante dalla maggiore redditività della trasformazione edilizia come elaborata nella Proposta di Variante. L'analisi economico-finanziaria contenuta nella "Relazione Tecnica e Analisi Costi Benefici" allegata alla Proposta di Variante (pp. 39-49), ha infatti evidenziato come la realizzazione dell'intervento secondo le modalità descritte nella Proposta stessa possa generare un incremento nel Valore Attuale Netto dell'investimento di circa **1.330.000,00 Euro**.

L'analisi ha evidenziato come la **riduzione di volumetria** rappresenti una **perdita netta** per l'investitore dal punto di vista economico (**marginale operativo differenziale negativo**), ma ha anche evidenziato come la **variazione di destinazione d'uso** e la **variazione del piano temporale previsionale dei ricavi** per adeguare l'offerta alla domanda prevista permettano ai Proponenti di realizzare su un orizzonte temporale di 5 anni un **incremento di redditività** rispetto a quanto prospettabile se fosse eseguito il Piano di Lottizzazione nell'assetto già convenzionato.

Il **beneficio pubblico aggiuntivo** è quindi da considerarsi quale esito della suddivisione di questo incremento di redditività tra la Pubblica Amministrazione e i Proponenti privati.

La ripartizione dell'incremento di redditività atteso si sostanzierà quindi nella realizzazione a carico dei Proponenti di un'**opera di pubblica utilità**, per un valore complessivo stimato pari a **863.000,00 Euro**, e nella ulteriore cessione a titolo gratuito al Comune di Bari di un immobile posto a piano terra del costruendo edificio (U.P. n. 2) della superficie di **116,50 mq**, con valore stimato di circa **268.000,00 Euro**.

Ciò significa che il beneficio complessivo (incremento di redditività) derivante dalla Proposta di Variante risulterà suddiviso tra Soggetto Pubblico e Soggetto Privato Proponente come segue:

$$\frac{\text{beneficio pubblico aggiuntivo}}{\text{beneficio complessivo (incremento redditività)}} = \frac{1.131.000 \text{ €}}{1.330.000 \text{ €}} = 85 \%$$

La suddivisione dell'incremento di redditività derivante dalla Proposta di Variante tra i Proponenti privati e l'Amministrazione pubblica comunale consentirà dunque di realizzare un'**opera pubblica** indicata dall'Amministrazione comunale tra quelle previste a supporto dell'intervento di allargamento della via Amendola, finalizzate al miglioramento del sistema locale di traffico e di sosta.

Più in particolare, l'Amministrazione comunale ha indicato quale opera pubblica prioritaria la **realizzazione di un'area a parcheggio e la sistemazione della via P. Sette**, in una posizione a ridosso dei numerosi insediamenti terziari in prossimità dell'Executive Center, degli uffici della Amministrazione Finanziaria dello Stato, dell'Archivio di Stato, dell'Ufficio del Registro, nonché delle numerose attività commerciali e ricreative insediate lungo quel tratto di Via Amendola.

Detta opera aggiuntiva si configura come sinergica all'allargamento della via Amendola e alla mitigazione degli impatti sul sistema della mobilità e della sosta indotti dalla Lottizzazione stessa (in particolare connessi alla sosta durante le ore diurne). Sebbene temporanei e di lieve entità, sono poi da considerare quali benefici socio-economici indiretti gli effetti derivanti dall'attivazione del **cantiere** stesso, che costituirà di per sé occasione di **occupazione lavorativa**.

4.3 Impatti ed effetti sulla mobilità urbana

La Proposta di Variante urbanistica comporterà una variazione di traffico direttamente correlabile con la specificità delle attività che si svolgeranno all'interno del nuovo complesso edilizio, e dunque riferibile al tipo di utenza.

La **Ripartizione mobilità urbana e traffico - Settore traffico e strade** del Comune di Bari – con un documento prodotto nel 2007 e già inserito tra i documenti allegati al Rapporto Preliminare di

Verifica Ambientale – ha determinato l'**ulteriore volume di traffico indotto su via Amendola dalla lottizzazione della Maglia n. 46**. Il calcolo era stato fatto nell'ipotesi che il Piano di Lottizzazione esprimesse l'intera volumetria disponibile secondo il vigente PRG (pari cioè a **244.018,03 mc**). Considerando che invece il P.d.L. n. 196/96 prevede l'edificazione di una **volumetria inferiore a quella consentita dal PRG**, la lottizzazione così come convenzionata comporterebbe l'edificazione di 212 appartamenti e 328 uffici.

Con la Proposta di Variante, si realizzerebbero invece circa 314 appartamenti e 86 uffici.

I volumi di traffico indotti rispettivamente dal PdL 196/96 e dalla Proposta di Variante sono stati calcolati e posti a confronto nella seguente Tabella M.

Tabella M: Confronto PdL convenzionato / Proposta di Variante: differenza tra i volumi di traffico attesi

Incremento e volumi di traffico totali previsti sul tronco terminale di via Amendola						
Intervallo orario	Totali con lottizzazione approvata	modifiche per effetto della variante				Totale Generale
		Residenti	Uffici Vari		Totali	
			addetti	pubblico		
07 – 08	1475					1475
08 – 09	2966	163	-339		-176	2790
09 – 10	2337		-169	-145	-314	2023
10 – 11	2263			-290	-290	1973
11 – 12	2442			-290	-290	2152
12 – 13	2693		-169	-145	-314	2379
13 – 14	3611	163	-339		-176	3435
14 – 15	2141					2141
15 – 16	1932					1932
16 – 17	2817	108	-169	-177	-238	2579
17 – 18	2779			-355	-355	2424
18 – 19	2869			-355	-355	2514
19 – 20	3247	108	-169	-177	-238	3009
20 – 21	2379					2379
21 – 22	1532					1532

Da tale confronto, si evince la notevole **riduzione del volume di traffico** che la Proposta di Variante comporta (in rosso sono indicate le variazioni in riduzione).

Per quanto riguarda invece il **sistema della sosta**, la disponibilità di spazi e strutture dedicati nelle immediate vicinanze di via Amendola risulta attualmente già carente, specie nelle ore di punta.

Tale situazione non potrà che **aggravarsi** a seguito della realizzazione del progetto di allargamento di via Amendola, poiché esso implicherà una riduzione stimata di **circa 300 posti auto**.

In aggiunta, la presenza della nuova fermata “Executive” della linea ferroviaria regionale comporterà un ulteriore incremento di domanda di posti auto, solo parzialmente esaudibili con il parcheggio previsto nelle aree antistanti alla stazione.

Da ciò scaturisce l'esigenza di individuare opportuni **sistemi di mitigazione** che permettano la riduzione del flusso veicolare nella zona, tra i quali il Comune di Bari ha individuato la **sistemazione di via P. Sette e la realizzazione di un parcheggio pubblico ad essa adiacente: l'opera pubblica aggiuntiva** da realizzarsi a carico dei Proponenti la Variante in oggetto.

4.4 Impatti ed effetti di natura ambientale

Gli impatti e gli effetti della Proposta di Variante sulle componenti ambientali (clima, aria, acqua, suolo, flora e fauna, paesaggio e beni culturali, salute umana, clima acustico e vibrazioni, rifiuti) sono stati in dettaglio analizzati nel Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, sulla base del quale per altro - con Determinazione Dirigenziale n. 95 del 11 luglio 2017 - la Sezione Autorizzazioni Ambientali del Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio della Regione Puglia ha espresso parere di esclusione dell'Accordo di Programma dalla procedura di VAS.

In questa sede non si può che ribadire la complessiva valenza **migliorativa** sotto l'aspetto ambientale della Proposta di Variante rispetto al PdL convenzionato, atteso che la **natura degli impatti ambientali** resta comunque immutata, poiché ciò che muta – oltre alla dimensione quantitativa (in riduzione) dell'intervento – sono sostanzialmente i rapporti percentuali delle destinazioni (terziario e residenziale) già ammesse e previste dallo strumento urbanistico generale come coesistenti nell'area di intervento, e dunque compatibili dal punto di vista ambientale.

Occorre inoltre evidenziare che il **nuovo piano proposto in variante non contiene nel proprio programma costruttivo alcuna opera assoggettabile a procedura di verifica di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)**

Infatti, **i singoli progetti** ivi previsti e ricadenti all'interno della maglia (la cui estensione è di 4,8812 ha) sono i seguenti:

- **Unità Progettuale n. 1:** Edificio con destinazione frammista, con 26.205 mc di Residenza e 4.171,50 mc di terziario, con previsione di 516 mq di parcheggio a uso pubblico (corrispondente al massimo a 20 posti auto), e non prevede la realizzazione di un centro commerciale;
- **Unità Progettuale n. 2:** Edificio con destinazione frammista, con 68.815 mc di Residenza e 2.880,50 mc di terziario, con previsione di 688 mq di parcheggio a uso pubblico (corrispondente al massimo a 25 posti auto), e non prevede la realizzazione di un centro commerciale;
- **Unità Progettuale n. 3:** Soppressa
- **Unità Progettuale n. 4:** Edificio con destinazione frammista, con 47.061 mc di Residenza e 3.011,05 mc di terziario, senza previsione di parcheggio a uso pubblico, e non prevede la realizzazione di un centro commerciale;
- **Unità Progettuale n. 5:** Resta confermata la previsione da P.d.L. nell'ambito del lotto "B"; trattasi di un edificio a destinazione terziaria con volumetria complessiva di 20.569 mc, con previsione di 3.300 mq di parcheggio a uso pubblico (corrispondente al massimo a 130 posti auto), e non prevede la realizzazione di un centro commerciale;
- **Realizzazione Opere di Urbanizzazione Primaria** all'interno e/o a servizio della maglia, costituite da n. 2 tronchi di viabilità (Tronco A e B) in ambito urbano di lunghezza rispettivamente pari a 215 ml e 50 ml;

- **Realizzazione Opere di Urbanizzazione Secondaria** all'interno della maglia costituita da un Parco Pubblico della estensione complessiva di 22.884 mq, con previsione di un parcheggio pubblico con circa 30 posti auto;
- **Opera Pubblica** all'esterno della maglia di lottizzazione, non funzionale alla stessa e da realizzare in angolo tra via Tridente e via P. Sette, che prevede la risistemazione di tutta via P. Sette e la realizzazione di un parcheggio pubblico per circa 240 posti auto.

Come si può ben vedere, nessuno dei suddetti progetti rientra nelle soglie dimensionali previste nell'allegato II, III e IV, parte 2° del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., e nell'allegato A e B della L.R. n. 11/01 e ss.mm.ii. .

5. CONSIDERAZIONI SULL'INTERESSE PUBBLICO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La Proposta di Variante al PdL 196/96 **muove prioritariamente** dalla valutazione di interesse pubblico della risistemazione e adeguamento del sistema del traffico e della sosta afferente alla via Amendola, direttrice radiale congestionata di accesso alla città e asse viario sottodimensionato, per altro strutturante un settore territoriale strategico per la riorganizzazione del più ampio sistema di mobilità urbana e metropolitana, individuato come “Porta Est” dal DPP del redigendo PUG.

In seconda priorità, è stata considerata di **interesse pubblico** la riduzione dell'impatto visivo delle volumetrie legittimamente edificabili secondo il PdL già convenzionato (e per altro, già in fase di realizzazione), e la contestuale opportunità di dotare la collettività di un parco pubblico più ampio e facilmente accessibile, non solo dalle immediate vicinanze del quartiere. A fronte dell'opportunità (in termini di redditività dell'investimento) per gli sviluppatori privati di operare una **variazione quantitativa delle destinazioni d'uso** (residenziale e terziario) ammesse dalle NTA del PRG per le zone a destinazione terziaria, di privilegiare cioè la funzione residenziale rispetto a quella meno redditizia del terziario, la Proposta di Variante – alla luce della natura e dell'articolazione degli interventi previsti e ampiamente sopra descritti – appare concorrere al raggiungimento sia della prima che della seconda priorità di interesse pubblico, senza alterare la funzionalità urbanistica dell'area e la compatibilità ambientale delle destinazioni d'uso. Trattandosi di maglia a destinazione terziaria - la cui quota di residenza resta orientata al libero mercato – non concorre invece all'interesse pubblico di fronteggiare l'emergenza abitativa.