



COMUNE DI BARI

Determinazione

2022/10814

2022/130/00174

Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

Data Adozione: 29/07/2022

Altri Settori:

Estensore: Pompeo Colacicco

**Responsabile
Proponente:**

**Sottoscrizione
Dirigente:** Apposto

Visto Ufficio Mandati:

Visto Ragioniere Capo:

OGGETTO: RELAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 6-QUATER DELLA LEGGE REGIONALE N. 14/2009 E SS.MM.II., SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEL «PIANO CASA» IN AMBITO COMUNALE RELATIVA ALL'ANNO 2022. AGGIORNAMENTO AL 31 LUGLIO 2022 – APPROVAZIONE.

Responsabili procedimento	Data Visto
Dirigenti	Data Firma Digitale
Pompeo Colacicco	APPOSTA IL 29/07/2022

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

La Regione Puglia, con l'approvazione della L.R. del 30 luglio 2009 n. 14 e ss.mm. ed ii. (avente per oggetto «*Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*»), ha dato attuazione (ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003 n. 131 avente per oggetto «*Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3*»), all'intesa tra Stato, Regioni ed Enti Locali (sottoscritta il 1° aprile 2009 e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, serie generale, n. 98 del 29 aprile 2009), finalizzata al rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici.

La predetta legge regionale (c.d. «*Piano casa*»), straordinaria e temporanea, riferendosi esclusivamente all'edificato esistente, disciplina l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento, anche in deroga alla pianificazione urbanistica comunale, fissando modalità e premialità in termini di incremento volumetrico e limiti specifici di applicazione.

La legge sopra richiamata declina su base regionale la disposizione nazionale, datata 2009, con la quale l'Esecutivo nazionale ha inteso incentivare l'attività edilizia, già in crisi, aprendo la possibilità per le Regioni di concedere incentivi, in termini di volumetrie realizzabili, in caso di interventi di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione di immobili. Infatti, anche la Regione Puglia ha dato attuazione alle indicazioni statali introducendo con la predetta L.R. 14/2009 misure incentivanti e finalizzate al rinnovo del patrimonio edilizio esistente differenziando, negli art. 3 (Interventi straordinari di ampliamento) e 4 (Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione), le tipologie di interventi ammissibili secondo le norme derogatorie.

L'art. 5 rubricato «*Condizioni e modalità generali*» con il comma 6-*quater* (aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera f), L.R. 1 agosto 2011, n. 21 - primo intervento ampliativo delle ipotesi derogatorie) precisa «*I Comuni, annualmente, approvano un rapporto sullo stato di attuazione della presente legge all'interno del territorio comunale e lo trasmettono alla Regione. Il rapporto contiene dati analitici e valutazioni, in particolare, sull'impatto delle presenti norme sulla strumentazione urbanistica vigente e sulla qualità insediativa, con specifico riguardo alla dotazione di servizi e spazi verdi, alla tutela del patrimonio architettonico e dei paesaggi di qualità, al miglioramento delle condizioni di sicurezza, efficienza energetica, risparmio delle risorse, accessibilità e sostenibilità del patrimonio edilizio esistente*».

D'altro canto, il comma 2 dell'art. 6 della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. testualmente dispone «*2. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale possono disporre motivatamente: a) l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica; b) la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla presente legge possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo*

stradale, ampliamenti dei marciapiedi; [...]». Il limite temporale di quarantacinque giorni dall'approvazione della norma ai fini dell'individuazione delle aree inibite, inizialmente previsto dalla Legge regionale, è stato soppresso in seguito ad una modifica intervenuta con l'art. 9 lett. a) della L.R. 28/2016 del 26.10.2016.

L'Amministrazione, al solo scopo di evitare un irrazionale utilizzo del territorio, all'esito dell'integrazione delle disposizioni regionali di fine 2016 (L.R. 37/2016 del 05.12.2016) è, pertanto,

intervenuta con deliberazione consiliare n. 10/2018 avente ad oggetto «*Legge regionale n. 14 del 30.7.2009 (c.d. Piano casa) – Adempimenti di cui all'art. 6 co. 2 lettera a)*» individuando i necessari indirizzi applicativi per la trasformazione edilizia secondo le previsioni del «*Piano casa*», limitandone l'applicazione nelle aree industriali che avessero particolare connotazione e cioè che fossero effettivamente caratterizzate dalla vocazione produttiva.

Ancora, con successiva deliberazione n.43/2018 il Consiglio Comunale è nuovamente intervenuto sulla materia statuendo l'inapplicabilità delle disposizioni di cui all'art. 4 L.R. 14/2009 per gli edifici qualificati come appartenenti a quella parte del patrimonio storico-architettonico cittadino per il quale risulta «*inopportuna la sostituzione edilizia*» nelle aree dei quartieri storici, al fine di salvaguardare quegli edifici che, sulla base di autonome e presupposte valutazioni effettuate dall'Ente Locale, sono stati qualificati tali.

Con la L.R. n. 59 del 17.12.2018 (in vigore dal 1 gennaio 2019) è stato prorogato ulteriormente il termine del «*Piano Casa*» entro cui è consentita la presentazione di istanze abilitative in materia edilizia, al fine di assicurare i benefici delle disposizioni normative. Infatti, l'art. 6 della citata legge ha modificato il termine fissato al comma 1 dell'art. 7 della L.R. 14/2009, portandolo alla data del 31 dicembre 2019.

La stessa L.R. n. 59/2018 fra le altre variazioni aveva introdotto all'art. 3 la modifica dell'art. 4 comma 1 della L.R. 14/2009 ponendo una ulteriore restrizione agli interventi di demolizione e ricostruzione agli edifici non residenziali o misti (testualmente «*limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 1000 m³*», prescrizione non fissata nella precedente formulazione normativa).

Con la successiva L.R. n. 67 del 28.12.2018 avente per oggetto «*Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2019 e bilancio pluriennale 2019-2021 della Regione Puglia (Legge di stabilità regionale 2019)*», ed in particolare con l'art. 35 comma 1, tale ulteriore limitazione volumetrica è stata soppressa riportando sostanzialmente il testo alla formulazione precedente a quella di cui alla citata L.R. 59/2018.

Contestualmente alle novelle normative la Ripartizione Urbanistica, nel dicembre 2018, in ossequio alle previsioni dell'art. 5 comma 6-*quater* L.R. n.14/2009, ha effettuato una prima ricognizione sullo stato di attuazione del «*Piano Casa*» all'interno del territorio comunale, ponendo in evidenza, tramite specifica relazione, gli aspetti di maggior rilievo connessi all'applicazione dello strumento straordinario e derogatorio in ambito cittadino.

La Giunta Comunale con proprio provvedimento n. 925 del 21.12.2018 ha approvato la relazione dell'Ufficio, prendendo atto dell'evoluzione normativa a quel momento ed ha dato mandato alla Ripartizione Urbanistica affinché provvedesse a valutare gli effetti del nuovo articolato normativo risultante dalla proroga regionale.

La stessa Giunta ha disposto che, ove l'Ufficio avesse verificato la permanenza delle problematiche e criticità evidenziate nella relazione, quest'ultimo avrebbe dovuto istruire delibera di Consiglio Comunale per l'aggiornamento dei limiti di applicazione fissati all'art. 6 comma 1 della L.R. n.14/2009, già integrati con le precedenti delibere di Consiglio Comunale (DCC n. 10/2018 e n. 43/2018).

Con la legge regionale n. 55 del 30.12.2019 recante «*Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2020 e bilancio pluriennale 2020-2022 della Regione Puglia (Legge di stabilità regionale 2020)*» art. 7 comma 1 lett. b la Regione Puglia ha prorogato fino al 31.12.2020 l'applicazione delle norme sul «*Piano Casa*».

PREMESSO, INOLTRE, CHE:

La Ripartizione Urbanistica, nel corso del 2019, sempre in ossequio alle previsioni dell'art. 5 comma 6-*quater* ha effettuato la ricognizione sullo stato di attuazione della L.R. n.14/2009 e ss.mm.ii. all'interno del territorio comunale aggiornata al 30.9.2019, formalizzata nella determinazione dirigenziale n. 12468 del 2.10.2019 (n. 2019/130/00201), ponendo in evidenza,

tramite specifica relazione, gli aspetti di maggior rilievo connessi all'evoluzione delle attività di trasformazione «*in deroga*».

L'esito di queste ultime valutazioni ha spinto l'Amministrazione ad intervenire nuovamente sul tema definendo ulteriori regole per gli interventi «*in deroga*» in particolari aree territoriali. Più precisamente la deliberazione consiliare n. 9 del 11.2.2020 avente per oggetto «*Piano Casa – Limiti di applicazione nel territorio comunale a norma dell'art. 6 comma 2 lett a e b della L.R. 30.7.2009 n.14 e ss.mm.ii. e aree servizi per la residenza e verde pubblico e fascia costiera*» ha stabilito nuove regole per le trasformazioni dell'edificato esistente nelle aree tipizzate a «*servizi per la residenza*» e «*verde pubblico*» e per la fascia costiera.

In relazione al primo aspetto, per le aree normate dagli artt. 31 e 52 delle NTA del PRG, il Consiglio Comunale ha preso atto della riconducibilità alla fattispecie normativa di cui all'art. 6 comma 1 p.to sub b) della L.R. 30 luglio 2009 n.14 e ss.mm.ii. (che testualmente dispone: «*[...] è ammessa in ogni caso la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 nelle aree a standard urbanistici ex d.m. lavori pubblici 1444/1968, ove le norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale prevedano anche la realizzazione di nuove costruzioni*») e, inoltre, della circostanza che tale disposizione «apre» all'applicazione delle disposizioni del «*Piano Casa*» in tutte le zone territoriali che non risultino ontologicamente incompatibili con l'insediamento di nuove residenze in deroga.

La duplice esigenza di governare le trasformazioni territoriali e di salvaguardare alcune istanze direttamente riconducibili all'applicabilità su scala locale delle previsioni del DM 1444/1968, ha spinto l'Amministrazione a bilanciare l'incentivo alla trasformazione dell'edificato esistente con l'incremento della disponibilità di aree pubbliche destinate alla popolazione insediata. Infatti, le prescrizioni introdotte con la DCC 9/2020 sono propriamente finalizzate al perseguimento di un più preciso punto di equilibrio tra le istanze di rinnovamento dell'edificato esistente «*in deroga*» allo strumento urbanistico e quelle di garanzia della tenuta complessiva del PRG medesimo, a beneficio di adeguate condizioni di vita per la popolazione insediata sul territorio comunale.

La riduzione effettuata in concreto con gli interventi «*in deroga*» in aree per «*servizi pubblici*» di aree già destinate a «*servizi per la residenza*» e «*verde*» trova, in base alle «*prescrizioni*» comunali di attuazione del «*Piano Casa*», il proprio bilanciamento nel reperimento, a cura del soggetto istante di iniziative straordinarie di trasformazione territoriale, di aree equivalenti in termini superficiali a quelle sottratte (si può dire definitivamente) alla funzione di servizio pubblico con l'esercizio della «*deroga*».

La soluzione regolamentare dell'Amministrazione consente, quindi, di perseguire le trasformazioni

«*in deroga*», migliorando la qualità dell'edificato esistente ma, contestualmente, «avvicinando» le quantità degli *standard* effettivamente presenti in ambito territoriale nelle singole realtà territoriali (i Municipi) a quei minimi previsti dalla norma sulla strumentazione urbanistica. Tanto più che le aree già destinate a «*servizi e verde*» attualmente prive di edificazione e, quindi, effettivamente recuperabili alla funzione pubblica sopravanzano le necessità, valutate rispetto alla popolazione insediata e a quella introdotta con l'edificazione straordinaria.

A seguito dell'approvazione dell'atto consiliare, l'Ufficio ha provveduto ad aggiornare annualmente la relazione sullo stato di attuazione del «*Piano Casa*» in ambito comunale (determinazione n. 4746 del 21.4.2020 e determinazione n. 12962 del 12.10.2021).

Con la Legge Regionale n. 35 del 30.12.2020 - art. 15 comma 1 lett. b - la Regione Puglia ha prorogato fino al 31.12.2021 l'applicazione delle norme sul «*Piano Casa*», mentre con la Legge Regionale n. 38 del 30.12.2021 - art. 2 comma 1 - sempre la Regione Puglia ha nuovamente prorogato il «*Piano Casa*» fino al 31.12.2022.

Conseguentemente l'Ufficio ha provveduto ad aggiornare nuovamente la relazione sullo stato di attuazione del «Piano Casa» in ambito comunale fino a tutto il 31.7.2022. Questa relazione riporta anche la verifica della quantità delle aree per «servizi» e per «verde» (urbano e di quartiere) effettuata per ogni Municipio e secondo gli stessi principi informativi alla base del PRG (servizi minimi per abitante: 20 mq – 11 mq «verde» e 9 mq «servizi per la residenza»; aliquota di «verde e servizi» computata per intero in ogni zona territoriale; previsione di «parchi urbani» 17,5 mq/ab), così da costituire un quadro conoscitivo di base per tutti gli interessati alla formalizzazione di istanze per interventi ex art. 4 L.R. 14/09 e s.m.i.

Lo studio approntato dall'Ufficio potrà quindi essere assunto a riferimento per le verifiche introdotte dalla DCC 9/2020 e costituisce un utile ausilio per le attività richieste dalla DCC 9/2020 medesima ma non sostituisce le verifiche che ogni tecnico progettista, dal canto suo, è tenuto ad effettuare ai fini di formalizzazione dell'istanza di un intervento di «demolizione e ricostruzione in deroga».

Occorre quindi procedere, anche ai sensi dell'art. 5 comma 6-*quater* L.R. 14/2009, alla formalizzazione degli esiti delle recenti verifiche istruttorie di ufficio, onde consentire le più opportune scelte regolative inerenti alla materia delle costruzioni «in deroga».

VISTI:

- il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 ed in particolare gli articoli 107 e 183;
- il Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137 approvato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- l'art.4 del D.lgs. n.165/2001 disciplinante gli adempimenti di competenza dirigenziale;
- lo Statuto comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 226 del 21 dicembre 2000 e ss.mm.ii.;
- il Regolamento comunale sull'organizzazione degli uffici e dei servizi approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 1759 del 9 dicembre 1998 e ss.mm.ii.;
- l'Ordinanza sindacale n. 132717 del 31.05.2017 con cui l'Ing. Pompeo Colacicco risulta incaricato della gestione della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia;

VISTI INOLTRE:

- la Legge Regionale 30 luglio 2009 n. 14 e ss.mm.ii. recante «*Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*»;
- la Legge Regionale 30 aprile 2019 n. 18 e ss.mm.ii. recante «*Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse.*»;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10/2018 del 19 marzo 2018 avente ad oggetto
«Legge regionale n. 14 del 30.7.2009 (c.d. Piano casa) – Adempimenti di cui all'art. 6 co. 2 lettera a)»;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2018 del 29 giugno 2018 avente per oggetto
«Legge regionale n.14 del 30.07.2009 (c.d. Piano casa). Limiti di applicazione alle parti di territorio comunale tipizzate B1, B2, B6, B7 e B9»;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9/2020 del 11 febbraio 2020 avente per

oggetto

«Piano Casa – Limiti di applicazione nel territorio comunale a norma dell'art. 6 comma 2 lett. a e b della L.R. 30.7.2009 n.14 e ss.mm.ii. e aree servizi per la residenza e verde pubblico e fascia costiera»;

DATO ATTO che, in conformità alle previsioni del vigente Piano Anticorruzione, non sussistono ipotesi di conflitto d'interesse e, pertanto, non sussiste obbligo di astensione nell'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241/90.

DETERMINA

per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate e confermate

- 1. APPROVARE** la «Relazione sullo stato di attuazione della Legge 14/2009 – relativa all'anno 2022. Aggiornamento luglio 2022» in ambito comunale e i relativi allegati grafici, predisposti dalla Ripartizione Urbanistica anche ai fini di consentirne l'inoltro alla Regione Puglia secondo le previsioni di cui all'art. 5 comma 6-*quater* della medesima Legge;
- 2. DARE ATTO**, sulla base delle risultanze indicate nella documentazione di cui al precedente punto 1 ed in ragione della condizione di fatto così come verificata dall'Ufficio rispetto alla quantità di *standard* effettivamente presente in ambito territoriale per singolo Municipio, delle modalità applicative della disciplina del «Piano Casa» per le aree a «Servizi per la Residenza», «Verde Urbano» e «Verde di Quartiere» di cui agli artt. 31 e 52 delle NTA del PRG secondo previsioni della DCC 9/2020, esplicitate nella tabella che segue:

Destinazione Urbanistica	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5
Aree a servizi per la residenza	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.
Aree a verde di quartiere	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.
Aree a verde urbano	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.

- 3. DARE ATTO**, inoltre, che gli allegati scritto-grafici alla relazione, in quanto di rilevante dimensione, non risultano materialmente allegati al provvedimento e sono disponibili agli atti dell'ufficio oltre che pubblicati nella Sezione «Amministrazione trasparente» del sito istituzionale del Comune di Bari;

4. **PRENDERE ATTO** che lo studio approntato dall'Ufficio potrà essere assunto a riferimento per le verifiche introdotte dalla DCC 9/2020 quale utile ausilio per le attività richieste dalla medesima deliberazione consiliare ma non sostituisce le verifiche e le asseverazioni che ogni richiedente è tenuto a produrre ai fini di formalizzazione dell'istanza e dell'assunzione delle corrispondenti responsabilità per l'approvazione ed attuazione gli interventi di «*demolizione e ricostruzione in deroga*»;
5. **RINVIARE** alle valutazioni della Giunta Comunale l'adozione degli ulteriori provvedimenti conseguenti all'attuazione della disciplina del «*Piano Casa*» sulla base di quanto segnalato nella «*Relazione sullo stato di attuazione della Legge 14/2009 – relativa all'anno 2022. Aggiornamento luglio 2022*» di cui al precedente punto 1;
6. **DISPORRE** la trasmissione del presente atto alla Sezione Urbanistica Regionale per gli adempimenti conseguenti ai sensi all'art. 5 comma 6-*quater* della LR 14/2009 e ss.mm.ii;
7. **DARE ATTO** infine che la presente determinazione è immediatamente esecutiva con la sua sottoscrizione;
8. **PUBBLICARE** ai sensi dell'art. 39 del D.L. n. 33/2013, il presente provvedimento e gli atti tecnici allo stesso allegati sul sito istituzionale del Comune di Bari, nella Sezione «*Amministrazione trasparente*».



Città di Bari

RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Legge Regionale 30 Luglio 2009 n. 14 e s.m.i.

Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale

Stato sull'applicazione del «*Piano Casa*»

Aggiornamento: **31 Luglio 2022**

Allegato 1: Relazione

Coordinamento

Direttore Ripartizione
ing. Pompeo Colacicco

Ricognizione e stato di attuazione

P.O.S. Titoli Abilitativi e Permessi di Costruire
ing. Gianluca d'Ostuni

P.O.S. S.C.I.A. e Condonò
arch. Jessica Jole Pavone

Verifiche sugli *standard* urbanistici

P.O.S. Varianti al PRG
arch. Costanza Sorrenti

Monitoraggio interventi

arch. Pierpaolo Treglia
geom. Luca Avesani
geom. Vito Di Fino
geom. Andrea Amoruso
geom. Oreste Vacca
geom. Francesco Vitella
ing. Francesco d'Elia
geom. Gianfranco Porcelli
ing. Armando Berriola
arch. Cecilia Surace
arch. Patrizia Pirro

Supporto tecnico

arch. Adriano Spada

Riporto in G.I.S. ed elaborazione dati

ing. Riccardo Milano



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. EVOLUZIONE DELLA DISCIPLINA	4
3. INTERVENTI “REGOLATIVI” DEL COMUNE DI BARI	7
3.1 LA DELIBERA CONSILIARE n.10/2018 «Legge regionale n. 14 del 30.7.2009 (c.d. Piano casa) – Adempimenti di cui all’art. 6 co. 2 lettera a)» sulle zone produttive.....	7
3.2 LA DELIBERA CONSILIARE n.43/2018 – la tutela degli edifici qualificati come appartenenti a quella parte del patrimonio storico-architettonico cittadino per il quale risulta « <i>inopportuna la sostituzione edilizia</i> »	9
3.3 LA DELIBERA CONSILIARE n.9/2020 – gli interventi nelle aree destinate a servizi per la residenza ed a verde pubblico e sulla fascia costiera.....	11
3.4 Gli accordi collaborativi interistituzionali	14
4. LO STATO DI ATTUAZIONE E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO.....	16
4.1 Effetti quantitativi - in termini volumetrici - dell’applicazione del Piano casa	16
4.2 Effetti economici in termini di maggiori introiti per oneri di urbanizzazione a vario titolo corrisposti dai proponenti.....	40
4.3 Le conseguenze in ambito territoriale sulle quantità di <i>standard</i> urbanistici e sulle dotazioni urbane disponibili per la collettività insediata.....	41
4.4 Effetti qualitativi e quantitativi in termini di prestazione dell’edificato e di permeabilità delle aree rivenienti dall’applicazione della disciplina derogatoria.....	64
4.5 Il contenzioso.....	67
5. CONCLUSIONI	69



1. PREMESSA

L'art. 1 – *“Finalità e ambiti di applicazione”* della L.R. 14 del 30.07.2009 pubblicata nel B.U.R. Puglia n. 119 del 3 agosto 2009 recante *«Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale»* testualmente stabilisce *«1. La presente legge, straordinaria e temporanea, costituisce attuazione dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), tra Stato, regioni ed enti locali, sottoscritta il 1° aprile 2009 e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, serie generale, n. 98 del 29 aprile 2009, finalizzata al rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici. 2. Per perseguire le finalità di cui al comma 1 la presente legge disciplina l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche in deroga agli indici e parametri prescritti dalla pianificazione urbanistica locale, secondo le modalità e nei limiti previsti dalle norme seguenti.»*

La legge sopra richiamata declina su base regionale la disposizione nazionale, datata 2009, con cui l'Esecutivo nazionale ha inteso incentivare l'attività edilizia, già in crisi, aprendo la possibilità per le Regioni di concedere incentivi, in termini di volumetrie realizzabili, in caso di interventi di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione di immobili. Infatti, anche la Regione Puglia ha dato attuazione alle indicazioni statali introducendo con la L.R. n.14/2009 misure incentivanti e finalizzate al rinnovo del patrimonio edilizio esistente differenziando negli art. 3 (Interventi straordinari di ampliamento) e 4 (Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione) le tipologie di interventi ammissibili secondo le norme derogatorie.

L'art. 5 rubricato *«Condizioni e modalità generali»* con il comma *6-quater* (aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera f), L.R. 1 agosto 2011, n. 21 - primo intervento ampliativo delle ipotesi derogatorie, cfr. paragrafo successivo) precisa *«I Comuni, annualmente, approvano un rapporto sullo stato di attuazione della presente legge all'interno del territorio comunale e lo trasmettono alla Regione. Il rapporto contiene dati analitici e valutazioni, in particolare, sull'impatto delle presenti norme sulla strumentazione urbanistica vigente e sulla qualità insediativa, con specifico riguardo alla dotazione di servizi e spazi verdi, alla tutela del patrimonio architettonico e dei paesaggi di qualità, al miglioramento delle condizioni di sicurezza, efficienza energetica, risparmio delle risorse, accessibilità e sostenibilità del patrimonio edilizio esistente.»*

La presente relazione costituisce rapporto sullo stato di attuazione della Legge regionale nel territorio comunale e tiene conto sia delle iniziative avviate dal Comune di Bari per regolamentare gli interventi sul territorio medesimo in funzione della disciplina urbanistica previgente e delle connotazioni degli immobili preesistenti, sia degli esiti indotti dall'avvio della politica di rinnovo del patrimonio immobiliare esistente determinata dalla legge statale e dalla corrispondente norma attuativa regionale. I dati riportati nel seguito, cartografati negli elaborati grafici allegati, comprendono le attività istruttorie effettuate dalla Ripartizione Urbanistica dal 2009 (e precisamente dall'entrata in vigore della L.R. n.14/2009) al luglio 2022 ed includono sia gli interventi conclusi con istruttoria favorevole sia quelli conclusi con diniego sia, ancora, quelli avviati dalla parte richiedente con istanza di Permesso di Costruire (PdC) ovvero con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).



2. EVOLUZIONE DELLA DISCIPLINA

La Legge Regionale n.14/2009, auto-qualificata straordinaria e temporanea ed originariamente concepita per durare un solo anno solare, in forza di successivi e continui rimaneggiamenti, è stata prorogata di anno in anno con continuità, fin quasi ad assumere connotazioni di stabilità. Ha inoltre ampliato notevolmente – in sede di conferma annuale – i propri ambiti applicativi.

Tuttavia, la stessa norma, così come configurata a seguito delle diverse modifiche introdotte, se per un verso ha ampliato il novero degli interventi di trasformazione del territorio attuabili a mezzo di deroga alla strumentazione urbanistica vigente, per altro verso ha costantemente, in tutte le variazioni intervenute, riservato all'Amministrazione Locale la facoltà di procedere alla limitazione dell'ambito di applicazione delle "deroghe", come da previsioni dal comma 2 dell'art. 6.

Ai fini che qui interessano risulta opportuno riportare la scansione temporale delle modifiche normative più rilevanti intervenute dal momento dell'introduzione nell'ordinamento regionale dello strumento derogatorio (30.07.2009) ad oggi:

1. Nella prima stesura la Legge Regionale n. 14/2009 (30.07.2009), come peraltro espressamente indicato nel titolo della stessa, riferiva l'ambito di applicazione al "*patrimonio edilizio residenziale*". In particolare, il comma 1 dell'art. 4 della predetta L.R. n.14/2009 nella versione originaria prevedeva testualmente: «*1 Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici destinati a residenza almeno in misura pari al 75 per cento della volumetria complessiva, con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.*». Gli interventi straordinari di ampliamento o di demolizione e ricostruzione riguardavano esclusivamente gli edifici residenziali.

2. L'art. 3, della L.R. n.21/2011 del 1.08.2011, ha sostituito il comma 1 dell'art. 4 della L.R. n.14/2009 nel modo che segue: «*1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.*» ampliando quindi significativamente il raggio di influenza delle disposizioni derogatorie;

3. Con la L.R. n.49/2014 del 10.12.2014 - art. 4 comma 1 lett. a, il comma 1 dell'art. 4 della L.R. n.14/2009 è stato integrato con l'inserimento della possibilità di intervento per gli edifici non residenziali. Infatti «*al comma 1, dopo le parole: "sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali", sono inserite le seguenti: "e non residenziali"*». Contestualmente il legislatore ha integrato anche l'art. 3 della stessa L.R. negando la possibilità di ampliamento ai fini residenziali di immobili che fossero inseriti all'interno delle zone territoriali omogenee D. Infatti l'art. 3 comma 1 della L.R. n. 49/2014 ha integrato l'art. 3 della L.R. n.14/2009 inserendo il seguente periodo «*Possono essere ampliati, nel limite del 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque per non oltre 300 m³, gli edifici residenziali, nonché gli edifici non residenziali, limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 500 m³, da destinare per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, a residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, con esclusione degli edifici non residenziali ubicati nelle zone territoriali omogenee D) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968. [...]*»;

4. Con l'art. 2 della L.R. n.33/2015, del 19.11.2015 il comma 1 dell'art. 4 della L.R. n.14/2009 è stato nuovamente modificato con l'aggiunta, in coda, delle parole: «*da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, al medesimo uso preesistente legittimo o legittimato, ovvero residenziale, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico*». Con questa modifica, quindi, il campo di applicazione della disciplina è stato significativamente ampliato, rendendo possibili interventi di demolizione ricostruzione, anche nel caso di variazione di



destinazione d'uso delle preesistenze e purché finalizzato a consentire interventi per la realizzazione di nuova residenza ovvero alla realizzazione di interventi conformi alla destinazione urbanistica sottesa alle aree interessate;

5. Con l'art. 7 della L.R. n.28/2016 del 26.10.2016 il comma 1 dell'art. 3 della L.R. n.14/2009 è stato ulteriormente modificato con l'aggiunta «*Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato di cui all'articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 10 aprile 2015, n. 24 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l'esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.*»

6. Con l'art. 2 lett. a della L.R. n.37/2016 del 05.12.2016 il comma 1 dell'art. 4 della L.R.14/09 è stato nuovamente modificato con l'aggiunta di un ulteriore periodo in chiusura, testualmente «*A seguito degli interventi previsti dal presente articolo, gli edifici non residenziali non possono essere destinati a uso residenziale qualora ricadano all'interno delle zone territoriali omogenee E) di cui all'articolo 2 del decreto Ministero dei lavori pubblici n. 1444/1968.*». Contestualmente l'art. 1 comma 1 lett. c della L.R. n.37/2016 ha modificato l'art. 3 comma 1 della L.R. n.14/2009, nei termini che seguono: «*c) le parole: "con esclusione degli edifici non residenziali ubicati nelle zone territoriali omogenee D) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968" sono soppresse.*».

7. Con l'integrazione di fine anno 2018 (L.R. n.59 del 17.12.2018), il regime temporale di applicazione delle deroghe è stato esteso per l'intero 2019. Con questa legge la Regione sembrava avere stretto le maglie applicative delle disposizioni dell'art. 4 L.R. n.14/2009 limitando gli interventi per «*...edifici non residenziali o misti, limitatamente a quelli di volumetria massima pari a 1000 m³.*» La modifica ha avuto, tuttavia, vita breve poiché con la successiva L.R. n.67 del 28.12.2018 avente per oggetto «*Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2019 e bilancio pluriennale 2019-2021 della Regione Puglia (Legge di stabilità regionale 2019)*», ed in particolare con l'art. 35 comma 1, tale ulteriore limitazione volumetrica è stata soppressa riportando sostanzialmente il testo alla formulazione precedente a quella di cui alla citata L.R. n.59/2018.

8. Con la Legge Regionale n.18 del 30.04.2019 recante «*Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse.*» art. 9 comma 9 lett. f la Regione Puglia sembrava avere introdotto un contributo straordinario per l'attuazione degli interventi di cui all'art. 4 L.R. n.14/2009 in linea con le previsioni di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. Anche questa disposizione è stata oggetto di ripensamento da parte del legislatore regionale che, con successiva Legge Regionale n.35 del 9.8.2019 art. 3 comma 1, lett. b) ha provveduto ad escludere dalla corresponsione del «*contributo straordinario*» regionale proprio gli interventi di cui all'art. 4 del «*Piano Casa*» (mentre quelli di cui all'art. 3 della stessa L.R. n.14/09 erano già esclusi per originaria previsione dell'art. 9 L.R. n.18/2019).

9. Con la Legge Regionale n. 55 del 30.12.2019 recante «*Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2020 e bilancio pluriennale 2020-2022 della Regione Puglia (Legge di stabilità regionale 2020)*» art. 7 comma 1 lett. b) la Regione Puglia ha prorogato fino al 31.12.2020 l'applicazione delle norme sul «*Piano Casa*».

10. Con la Legge Regionale n. 35 del 30.12.2020 recante «*Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2021 e bilancio pluriennale 2021-2023 della Regione Puglia - legge di stabilità regionale 2021*» art. 15 comma 1 lett. b) la Regione Puglia ha prorogato fino al 31.12.2021 l'applicazione delle norme sul «*Piano Casa*».



11. Con la Legge Regionale n. 3 del 24.3.2021 recante «*Modifica all'articolo 6 della legge regionale 30 luglio 2009, n.14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) e disposizioni in materia di prezzario regionale delle opere pubbliche*» è stata abrogata la lettera *cbis* del comma 2 dell'art. 6 della LR 14/09 che, sotto particolari condizioni, consentiva l'esecuzione degli interventi di demolizione e ricostruzione anche nelle aree assoggettate a tutela, in deroga al divieto di cui alla lettera *f* del comma 1 del medesimo art. 6. L'abrogazione si è resa necessaria per disinnescare il (secondo) contenzioso dinanzi alla Corte Costituzionale determinato dall'azione di rimessione alla Corte costituzionale da parte del Consiglio di Stato - cfr. sentenza n. 3820 del 2021 - e la cui abrogazione è stata oggetto di interlocuzione tra la Regione e il Governo in sede della proroga per l'anno 2020.

12. Con la Legge Regionale n. 25 del 06.08.2021 recante «*Modifiche alla legge regionale 11 febbraio 1999, n. 11 (Disciplina delle strutture ricettive ex artt. 5, 6 e 10 della legge 17 maggio 1983, n. 217, delle attività turistiche ad uso pubblico gestite in regime di concessione e delle associazioni senza scopo di lucro) e disposizioni varie*» è stata modificata nuovamente la normativa sul «*Piano Casa*» con una disposizione (art. 8) che disciplina le modalità di reperimento dello *standard*, testualmente: «*1. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione su immobili non residenziali e quali condizioni di cui al comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale), la determinazione della dotazione minima degli standard deve avvenire ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Ministro per i lavori pubblici, di concerto con il Ministro per l'interno, 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), solo qualora la destinazione finale sia diversa da quella iniziale. La cessione delle aree standard deve essere calcolata sulla complessiva volumetria dell'intervento da realizzare. Non è consentita la monetizzazione degli standard e gli stessi devono essere reperiti nel lotto d'intervento.*». Questa disposizione è stata successivamente abrogata con l'art. 6, comma 1, della Legge Regionale n. 39 del 30.11.2021 e non ha portato effetti significativi sulla disciplina in ambito comunale, se si esclude l'incertezza indotta dalle modifiche normative introdotte in maniera così "fluida".

13. Con la Legge Regionale n. 38 del 30.12.2021 recante «*Modifiche alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) e alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)*». art. 2 comma 1 la Regione Puglia ha prorogato fino al 31.12.2022 l'applicazione delle norme sul «*Piano Casa*».

14. Con la Legge Regionale n. 39 del 30.11.2021, all'art. 3, è stata introdotta una ulteriore disposizione che "apre" nuovamente all'applicazione del Piano Casa nelle aree assoggettate a tutela. Precisamente detto art. 3, rubricato «*Interventi in aree individuate dal PPTR*» testualmente dispone: «*1. Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia), così come interpretato con circolare del 2 dicembre 2020 dei Ministeri delle Infrastrutture, Trasporti e Pubblica Amministrazione e con parere del Consiglio superiore dei Lavori pubblici dell'8 luglio 2021, sono consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale) in aree individuate dal Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR), approvato con deliberazione della Giunta regionale 16 febbraio 2015, n. 176 ed elaborato attraverso co-pianificazione Stato Regione*



unilateralmente inderogabile, alle condizioni che l'intervento sia conforme alle prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive dello stesso PPTR e che siano acquisiti nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni competenti alla tutela paesaggistica.». La disposizione, in evidente contrasto con il divieto di cui alla lett. f comma 1 art. 6 della LR n. 14/09, oltre a dimostrare un difetto di coordinamento nella disciplina di settore, induce ulteriore incertezza applicativa anche perché la Presidenza del Consiglio dei Ministri ne ha impugnato il contenuto dinanzi alla Corte Costituzionale (notificato alla Regione Puglia in data 1.2.2022 - si tratta del terzo contenzioso dinanzi alla Corte Costituzionale), unitamente alle norme attinenti la proroga annuale per il 2022 (intervenuta con la LR n. 38 del 2021).

In questo quadro normativo, caratterizzato da una certa fluidità e da notevole incertezza, come già sopra precisato, il comma 2 dell'art. 6 della L.R. n.14/09 testualmente dispone «2. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale possono disporre motivatamente: a) l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;». Il limite temporale di sessanta giorni dall'approvazione della norma, ai fini dell'individuazione delle aree inibite, inizialmente previsto dalla Legge regionale, è stato soppresso in seguito ad una modifica intervenuta con l'art. 9 lett a della L.R. n.28/2016 del 26.10.2016.

Tutte le modifiche introdotte in sede regionale nel corso del tempo vanno, dunque, nella direzione di incoraggiare le iniziative finalizzate al rinnovo del patrimonio edilizio esistente rinviando alle specifiche «limitazioni e prescrizioni» di cui all'art. 6 comma 2 lett. b, il compito di identificare a livello comunale, gli strumenti più adeguati a conseguire la sintesi di tutti gli interessi coinvolti ed a regolare su scala comunale, in ragione delle specificità territoriale, i meccanismi di trasformazione dell'edificato esistente che la legislazione regionale ha dal 2009 fino ad oggi reso labili e mobili.

3. INTERVENTI "REGOLATIVI" DEL COMUNE DI BARI

3.1 LA DELIBERA CONSILIARE n.10/2018 «Legge regionale n. 14 del 30.7.2009 (c.d. Piano casa) – Adempimenti di cui all'art. 6 co. 2 lettera a)» sulle zone produttive

Le disposizioni regionali di cui alla L.R. n.14/09 e ss.mm.ii. conferiscono ai privati proprietari di immobili in ambito comunale la possibilità di introdurre, sulla base di singoli permessi di costruire, deroghe agli strumenti urbanistici generali. Tuttavia le ultime modifiche normative, nell'ampliare a tutte le aree a destinazione urbanistica differente da quella agricola (e per qualsiasi destinazione d'uso dell'immobile) l'applicabilità della deroga alla previsione degli strumenti di governo del territorio, hanno comunque preservato uno spazio per l'Amministrazione Locale utile ad esercitare prerogative regolative che consentano, quanto meno, un coordinamento delle attività di trasformazione e l'inibizione degli interventi non compatibili con l'assetto territoriale comunale.

L'Amministrazione, al solo scopo di evitare un irrazionale utilizzo del territorio, all'esito dell'integrazione delle disposizioni regionali di fine 2016 (L.R. n.37/2016 del 05.12.2016) è pertanto intervenuta individuando i necessari indirizzi applicativi per la trasformazione edilizia secondo le previsioni del «Piano Casa», limitandone l'applicazione nelle aree industriali che avessero connotazione specifica e cioè che fossero effettivamente caratterizzate dalla vocazione produttiva.

In buona sostanza la delibera consiliare n.10/2018 - sulla base di analisi operate sulle attività di trasformazione da «Piano Casa» - ha individuato con la propria disposizione il punto di equilibrio tra le istanze di riqualificazione degli immobili produttivi ed il corretto insediamento delle funzioni residenziali in ambito territoriale, contenendo le trasformazioni di tessuti industriali che per dimensioni, destinazioni prevalenti e funzioni insidiate mal si conciliano con una integrazione residenziale.

Così come chiarito in delibera, l'inibizione interessa l'ambito territoriale, esterno alla parte residenziale urbana della Città, ubicato ad Ovest del centro cittadino e che ricomprende in un unico polo produttivo le aree *Enel* e *Stanic*, le aree del Piano degli insediamenti produttivi di *Santa*



Caterina” ed infine la parte “barese” del compendio del Piano ASI, quest’ultimo esteso al contiguo territorio del Comune di Modugno.

Si tratta di una parte di città estesa circa 926 ettari (considerando per il compendio ASI la parte afferente al territorio comunale di Bari estesa circa 622 ettari) all’interno della quale trovano collocazione impianti ed industrie a significativo impatto urbano, alcune caratterizzate da attività connotate da rischio di incidente rilevante, rispetto alla cui presenza una compatibilità con l’insediamento residenziale, previsto secondo la logica “contingente” del permesso di costruire in deroga, non risulta compatibile.

L’intero compendio industriale è stato da sempre connotato da funzioni “secondarie” (i.e. produttive) e questo si rileva anche dalla Relazione posta alla base del vigente PRG (approvato nel 1976) che, proprio per la sua distanza temporale dall’attualità, chiarisce che le aree di cui trattasi si sono caratterizzate negli ultimi 50 anni per la propria funzione (e vocazione) produttiva.

Il Consiglio Comunale, con la delibera sopra richiamata, prendendo atto della situazione urbanistica di dette aree e rilevata l’incompatibilità di trasformazioni a connotazione residenziale per le parti di territorio interne al polo industriale cittadino, ha disposto l’inapplicabilità delle deroghe del Piano Casa L.R. n.14/2009 e ss.mm.ii. per gli immobili a destinazione produttiva ivi insistenti.

L’Amministrazione ha quindi deliberato, per le aree del polo produttivo barese, l’inapplicabilità delle deroghe allo strumento urbanistico in ragione della incompatibilità della funzione residenziale con gli insediamenti produttivi, in assenza di una rideterminazione (ove necessaria) della pianificazione urbanistica generale, finalizzata alla riconversione.

La delibera consiliare n.10/2018 ha, infatti, esplicitato in maniera puntuale le ragioni poste a fondamento del provvedimento. Più precisamente il “Considerato” della delibera, esplicita: «*E’ evidente che sia gli ambiti di consorzi industriali sia quelli interessati da piani per gli insediamenti produttivi, rappresentano porzioni del territorio comunale connotate dalla presenza di attività e impianti produttivi. Inoltre le caratteristiche delle zone produttive di maggiore estensione rendono quest’ultime scarsamente compatibili con l’insediamento di funzioni residenziali, soprattutto alla luce delle ben differenti esigenze infrastrutturali e di vivibilità sottese alla presenza di residenze.*».

La scelta del Comune di Bari è stata quindi, in coerenza con le disposizioni regionali in materia, quella di evitare che insediamenti residenziali potessero essere allocati, sulla base di valutazioni puntuali e disorganiche, in aree che per via della connotazione e delle caratteristiche conformative dei suoli e dell’assenza di servizi propri dei compendi residenziali avessero trovato un impiego incompatibile con l’insediamento “straordinario” di nuova residenza.

D’altro canto, il disposto consiliare non inibisce in maniera assoluta la trasformazione dell’edificato esistente già produttivo in aree a destinazione urbanistica produttiva ma “apre” a trasformazioni orientate secondo uno specifico disposto (cfr. p.to 2 del deliberato). Testualmente: «*É consentita la deroga in aree ricadenti nelle zone omogenee D (di cui al D.M. 2 aprile 1968 del Ministro per i lavori pubblici) con estensione inferiore a 5,00 ha dismesse da almeno dieci anni e in contiguità con aree residenziali. A fini di concreta operatività della deroga, l’estensione dell’area dovrà computarsi tenendo conto della sua superficie continua, come tale intendendosi la superficie destinata dal PRG a zona D senza soluzione di continuità, ossia, non interrotta da aree con diversa destinazione urbanistica o da tracciati viari localizzati dallo stesso strumento urbanistico comunale generale.*».

Risulta, quindi, evidente la scelta del Comune di Bari di evitare che interventi contingenti e disorganici importino funzioni residenziali in aree che, per vocazione ed uso concreto, sono già destinate ad attività produttive di tipo secondario e la cui compatibilità con un uso residenziale non risulta individuabile, in termini di emissioni di qualsiasi natura nonché di esigenze infrastrutturali connesse alla dotazione di *standard* (che il DM 1444/68 computa diversamente in ragione della destinazione se residenziale o produttiva) e urbanizzazioni primarie correlate.



3.2 LA DELIBERA CONSILIARE n.43/2018 – la tutela degli edifici qualificati come appartenenti a quella parte del patrimonio storico-architettonico cittadino per il quale risulta «inopportuna la sostituzione edilizia»

La già citata disciplina regionale delle demolizioni e ricostruzioni «*in deroga*», riferendosi esclusivamente all'edificato esistente, ha individuato oltre a modalità attuative e premialità in termini di incremento volumetrico, anche specifici limiti di applicazione, inerenti alle caratteristiche dell'edificato interessato dagli interventi di "sostituzione".

In particolare, l'art. 6 comma 1 L.R. n.14/2009, nella versione originaria statuiva: "Art. 6 - *Limiti di applicazione. 1. Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4: [...] g) negli ambiti territoriali estesi classificati "A" e "B" dal piano urbanistico territoriale tematico per il paesaggio (PUTT/P), approvato con Delib. G.R. 15 dicembre 2000, n. 1748*".

In proposito, l'ufficio urbanistico comunale, con propria determinazione dirigenziale n.04822 del 06.05.2016, allo scopo di salvaguardare il patrimonio edilizio per il quale fosse stata già dichiarata l'inopportunità della sostituzione e che fosse ricadente nel tessuto urbano dei quartieri ottocenteschi della Città, aveva provveduto ad effettuare una ricognizione degli immobili che, sulla base della disciplina programmatica formatasi, fossero qualificabili come "Ambito Territoriale esteso di Tipo B" e come tali sottratti all'applicazione della disciplina derogatoria ed eccezionale prevista dal «Piano Casa».

Con le proroghe della L.R. n.14/2009 e con le modifiche ed integrazioni intervenute con l'approvazione della L.R. n.37/2016 al comma 1 lett. b) dell'art. 4, è stato soppresso il punto sub g) del già richiamato art. 6 comma 1 L.R. n.14/2009 nella versione originaria. È evidente che la possibilità di intervenire sugli edifici residenziali di cui trattasi (i.e. già individuati con determinazione dirigenziale n.04822 del 06.05.2016) attraverso i meccanismi premiali del «Piano Casa» - andando oltre le ordinarie possibilità di ristrutturazione edilizia già rese 'significative' dal valore storico (e dalla conformazione volumetrica) dell'edificato dei quartieri ottocenteschi - avrebbe costituito un volano per la trasformazione irreversibile degli immobili appartenenti a quell'importante patrimonio storico-architettonico cittadino.

Il Comune di Bari ha, pertanto, ritenuto necessario preservare quel che resta del tessuto urbano ottocentesco e primo novecentesco, in quanto insieme di preesistenze che contribuiscono a definire i tratti identitari della morfologia insediativa dell'espansione urbana oltre le antiche mura nel corso del XIX secolo e dei primi decenni del XX secolo.

A queste valutazioni se ne sono aggiunte altre correlate alla già elevata densità insediativa dei quartieri centrali della Città, esito di singole sostituzioni edilizie e non già di piani complessivi di assetto urbanistico in grado di intervenire - in maniera coordinata - sulla configurazione dell'intera trama urbana, che un'attuazione non disciplinata della L.R. n.14/2009 avrebbe ulteriormente aggravato.

Sotto questo profilo hanno assunto rilievo, nell'ambito delle valutazioni rese dall'Amministrazione, le problematiche di congestione del traffico o di carenza di parcheggi e di aree verdi alle quali la stessa Amministrazione ha posto rimedio negli ultimi anni attraverso misure di allontanamento delle auto dal centro della Città e azioni di riqualificazione urbana. In questa situazione il Comune di Bari ha rilevato l'inopportunità di ulteriori operazioni di trasformazione edilizia che comportano aumento del carico insediativo.

L'identificazione degli immobili da salvaguardare ha fatto seguito a precedenti deliberazioni comunali, così come di seguito individuate:

3.2.1 Il Comune di Bari con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 26.01.2010 ha provveduto ad effettuare l'analisi del tessuto edilizio nelle aree interne al c.d. Quadrilatero delimitato da C.so Vittorio Emanuele II a nord, da Corso Cavour ad est, da Corso Italia, P.zza Moro e via Zuppetta a sud e da Via Sagarriga Visconti ad ovest e tipizzato come "Zona di Completamento



B1” dal PRG. Sulla base di tale attività ricognitiva, il Consiglio Comunale ha riconosciuto gli edifici per i quali risultava *“inopportuna la sostituzione”*, sulla base dell’istruttoria effettuata dalla Ripartizione Urbanistica consistente nella individuazione dei corpi di fabbrica caratterizzati da particolari pregio e valenza, redigendo specifiche schede di inquadramento/valutazione riferite ai singoli edifici. Come precisato nella relazione illustrativa allegata alla delibera n. 6/2010, l’operazione di verifica *«[...] ha comportato una fase di analisi, svoltasi attraverso sopralluoghi sul campo, corredati da una copiosa documentazione fotografica, ed attraverso l’osservazione bi-tridimensionale dall’alto, compiuta con il supporto di siti web specializzati (google earth e live search) ed una successiva fase di sintesi [...]»* ed ha portato alla identificazione di *«circa [...] 90 cortine edilizie, per un totale di oltre 240 edifici, per i quali, quindi, è da riconoscere l’inopportunità della sostituzione [...]»* oltre *«ulteriori 70 edifici circa che, [...], siano da comprendere tra quelli di cui riconoscere l’inopportunità della sostituzione, ai quali vanno aggiunti, ovviamente, gli edifici sottoposti a vincolo specifico (circa 40). »*

3.2.2 Con successiva delibera di Giunta Comunale n. 484 del 5.09.2012 (successivamente integrata con Delibera di Giunta n. 893 del 15.12.2015) il Comune di Bari ha provveduto, secondo la medesima metodologia, ad identificare gli edifici antecedenti al 30.10.1954 (data di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale Calza Bini – Piacentini) per i quali fosse riconosciuta l’inopportunità della sostituzione (oltre 370 edifici) con riferimento alle porzioni dei quartieri Libertà e Murat tipizzati come *“Zona di completamento B2”* dal PRG, che costituiscono una prima addizione del quartiere Murattiano, già oggetto di analoga analisi con la sopra citata delibera consiliare n. 6/2010.

3.2.3 Con ulteriore delibera di Giunta Comunale n. 754 del 21.12.2012 il Comune di Bari ha provveduto, secondo la medesima metodologia ad identificare gli edifici antecedenti al 30.10.1954 per i quali fosse riconosciuta l’inopportunità della sostituzione (oltre 160 edifici) nella porzione del Quartiere Madonnella tipizzata *“Zona di completamento B2”* dal PRG.

3.2.4 Con ulteriori delibere di Giunta Comunale n. 862 del 17.12.2013 e n. 893 del 15.12.2015, il Comune di Bari ha provveduto, secondo la medesima metodologia indicata negli atti sopra richiamati a completare l’individuazione degli edifici da preservare dalla totale demolizione con l’individuazione degli ulteriori immobili di cui riconoscere l’inopportunità della sostituzione.

3.2.5 Il Consiglio Comunale, con delibera n. 4 del 18.03.2014, ha provveduto a concludere il procedimento di formazione della *“Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p”*, approvata in via definitiva dalla Regione Puglia con DGR n. 2252 del 28.10.2014. Con la variante di adeguamento sopra precisata le aree corrispondenti ai Quartieri Murat, San Nicola e Madonnella sono stati rispettivamente qualificati Ambiti Territoriali Estesi di tipo *“B”* e di tipo *“C”* (rispettivamente *‘valore rilevante’* e *‘valore distinguibile’*) proprio in virtù della rilevanza degli stessi dal punto di vista storico, paesaggistico, urbanistico ed edilizio.

Sostanzialmente il Comune di Bari si è avvalso della facoltà, attribuita ai Comuni dal Legislatore regionale, di regolamentare l’applicazione del *«Piano Casa»* nel territorio comunale anche nelle aree dei quartieri storici, al fine di salvaguardare quegli edifici che, sulla base di autonome e presupposte valutazioni effettuate dall’Ente Locale, sono stati qualificati come appartenenti a quella parte del patrimonio storico-architettonico cittadino per il quale risulta *“inopportuna la sostituzione edilizia”*.

La delibera consiliare n. 43/2018 segue peraltro l’approvazione di uno specifico *“allegato tecnico”* avvenuta in Consiglio Comunale di Bari al momento dell’approvazione della delibera n. 10 del 19.03.2018 (inerente alle aree escluse dall’applicazione dalla norma straordinaria del *«Piano Casa»* e qualificate attività produttive secondarie, cfr. par. precedente). L’atto consiliare n. 43/2018 ha contestualmente approvato gli elaborati grafici estratti dal database georeferenziato comunale, recante localizzazione degli immobili così come identificati nell’allegato tecnico richiamato.

La scelta effettuata dal Comune, tesa a limitare l’applicabilità degli interventi consentiti all’art. 4



della L.R. n.14/2009 ma non gli ampliamenti di cui all'art. 3 della stessa Legge, segue in coerenza le indicazioni del DPP del PUG adottato con D.C.C. n. 75 del 13.10.2011 che, pur non avendo contenuto prescrittivo, traccia le strategie di pianificazione della Città di Bari a partire dal sistema delle conoscenze ed individua nei quartieri di *Murat*, *Madonnella* e *Libertà* i Contesti Urbani Storici (CUS) distinti rispettivamente in CUS.IS – di Impianto Storico (IS) e di Impianto Storico Marginale (ISM). Inoltre, lo stesso Documento Preliminare Programmatico individua nei contesti sopra citati i *“tessuti pianificati di origine ottocentesca”* e *“le cortine edilizie di pregio e gli spazi urbani rilevanti per configurazione morfologica e valore storico”* in quanto edifici ricompresi nell'impianto ottocentesco che pur costituito da corpi di fabbrica *“di diversa valenza e pregio architettonico formano un paesaggio urbano meritevole di tutela”*.

Si è trattato di una valutazione a connotazione urbanistica tesa a circoscrivere - per gli immobili identificati dal provvedimento - gli interventi di ristrutturazione edilizia ammissibili a quelli di tipo *“ordinario”* escludendo, quindi, quelli qualificati *“Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione”* di cui all'art. 4 della L.R. N.14/2009 e ss.mm.ii. Detta valutazione ha costituito, in coerenza con scelte già effettuate dal Comune di Bari con la *“Variante di adeguamento del PRG al PUTT/p”*, un adeguato punto sintesi tra le necessità di innovazione degli immobili esistenti e le istanze di valorizzazione del patrimonio edilizio cui consegue la conservazione della storia urbanistica della Città.

Detta volontà è stata indotta dalle intrinseche caratteristiche storiche, architettoniche e urbanistiche di immobili che, per via della loro configurazione planivolumetrica e della localizzazione in ambito urbano (ed anche in quanto antecedenti il 30 ottobre 1954), contribuiscono a definire l'identità e la connotazione urbana dell'edificato.

Per le medesime motivazioni la decisione consiliare ha riguardato anche gli edifici già identificati nella delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 18.03.2014 come *“Segnalazioni Architettoniche”*. Più precisamente, detti beni sono stati qualificati, sulla base di valutazioni di natura urbanistica - e paesaggistica secondo il previgente PUTT/p - effettuate dal Comune di Bari, come appartenenti a quella parte del patrimonio storico-architettonico cittadino di cui è opportuno conservare traccia in quanto elementi strutturanti il sistema della stratificazione insediativa della Città di Bari. L'Amministrazione in tal modo ha garantito la conservazione di quei beni che anche se localizzati in ambito extraurbano, contribuiscono a definire l'identità del territorio comunale.

3.3 LA DELIBERA CONSILIARE n.9/2020 – gli interventi nelle aree destinate a servizi per la residenza ed a verde pubblico e sulla fascia costiera

L'evolversi dell'esecuzione degli interventi edilizi *«in deroga»* ha reso necessario, come già rilevato nell'ambito delle attività di monitoraggio del fenomeno di trasformazione del territorio, un ulteriore intervento correttivo, in ragione dell'incertezza mostrata dal legislatore regionale che nelle proprie scelte regolamentari, dopo i repentini cambiamenti della fine del 2018, nel dicembre 2019 si è limitato a prorogare temporalmente la durata della Legge senza introdurre gli ulteriori correttivi (in senso restrittivo) che, ancora una volta, sembrava in un primo momento intenzionato ad inserire. Sull'argomento, peraltro, questo Ufficio - nell'ambito delle attività che il Legislatore aveva richiesto alle Amministrazioni locali in termini di monitoraggio annuale delle attività in deroga - aveva a propria volta sottoposto all'Amministrazione le proprie valutazioni sul tema, oggetto anch'esse di determinazioni di natura politica.

Precisamente, la Ripartizione Urbanistica, in ossequio alle previsioni dell'art. 5 comma 6- *quater* L.R. n.14/2009 ha effettuato, nel dicembre 2018, una prima ricognizione sullo stato di attuazione della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. all'interno del territorio comunale, ponendo in evidenza, tramite specifica relazione, gli aspetti di maggior rilievo connessi all'applicazione dello strumento straordinario e derogatorio in ambito cittadino.

Conseguentemente la Giunta Comunale con proprio provvedimento n. 925 del 21.12.2018 ha approvato la relazione dell'Ufficio, prendendo atto dell'evoluzione normativa a quel momento - il



Consiglio Regionale della Puglia, con Legge 17 dicembre 2018, n. 59, recante «*Modifiche e integrazioni alla legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale)*», aveva disposto la proroga dell'applicazione della citata Legge regionale n. 14 del 2009 - ed ha dato mandato alla Ripartizione Urbanistica affinché provvedesse a valutare gli effetti del nuovo articolato normativo risultante dalla proroga regionale. L'esecutivo dell'Ente ha disposto che, ove l'Ufficio avesse verificato la permanenza delle problematiche e criticità evidenziate nella relazione, quest'ultimo avrebbe dovuto istruire delibera di Consiglio comunale per l'aggiornamento dei limiti di applicazione fissati all'art. 6 comma 1 della L.R. n.14/2009, già integrati con le precedenti delibere di Consiglio comunale (DCC n. 10/2018 e n. 43/2018).

Pertanto, la Ripartizione Urbanistica, sempre in ossequio alle previsioni dell'art. 5 comma 6-*quater* ha effettuato la ricognizione sullo stato di attuazione della L.R. n.14/2009 e ss.mm.ii. all'interno del territorio comunale aggiornata al 30.9.2019, formalizzata nelladetermina dirigenziale n. 12468 del 2.10.2019 (n. 2019/130/00201), ponendo in evidenza, tramite specifica relazione, gli aspetti di maggior rilievo connessi all'evoluzione delle attività di trasformazione in «*deroga*».

L'esito di queste ultime valutazioni ha spinto l'Amministrazione ad intervenire nuovamente sul tema definendo nuove regole per gli interventi «*deroga*» in particolari aree territoriali. Più precisamente la deliberazione consiliare n. 9 del 11.2.2020 avente per oggetto «*Piano Casa – Limiti di applicazione nel territorio comunale a norma dell'art. 6 comma 2 lett a e b della L.R. 30.7.2009 n.14 e ss.mm.ii. e aree servizi per la residenza e verde pubblico e fascia costiera*» ha stabilito nuove regole per le trasformazioni dell'edificato esistente nelle aree tipizzate a «*servizi per la residenza*» e «*verde pubblico*» e per la fascia costiera.

In relazione al primo aspetto, per le aree normate dagli artt. 31 e 52 delle NTA del PRG, il Consiglio comunale ha preso atto della riconducibilità alla fattispecie normativa di cui all'art. 6 comma 1 p.to sub b) della L.R. 30.7.2009 n.14 e ss.mm.ii. (che testualmente dispone: «*[...] è ammessa in ogni caso la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 nelle aree a standard urbanistici ex d.m. lavori pubblici 1444/1968, ove le norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale prevedano anche la realizzazione di nuove costruzioni*») e, inoltre, della circostanza che detta disposizione «*apre*» all'applicazione delle disposizioni del «*Piano Casa*» in tutte le zone territoriali che non risultino ontologicamente incompatibili con l'insediamento di nuove residenze in deroga.

Con lo stesso provvedimento il Consiglio comunale ha anche preso atto che la disciplina derogatoria regionale assimila alle aree specificamente destinate al «*completamento*» ed «*all'espansione*» - in quanto classificate idonee allo svolgimento della funzione insediativa - anche quelle deputate nel PRG a *standard ex DM 1444/68* ed ha disposto, per questa ragione, specifiche limitazioni corrispondenti alla necessità di approfondimenti istruttori propedeutici all'autorizzazione del singolo intervento «*in deroga*».

In assenza di un «*piano di utilizzazione*» così come previsto dall'art. 52 delle NTA del PRG, la disciplina introdotta con la DCC n. 9/2020 ha stabilito che gli interventi edilizi in applicazione dell'art. 4 della L.R. n.14/2009 «*Piano Casa*» possono essere consentiti solo se corredati da una verifica del territorio di riferimento (ad oggi il Municipio) che garantisca *in primis* la sufficienza di detti *standard* rispetto agli abitanti insediati. Alternativamente l'eventuale applicazione del «*Piano Casa*», fatte salve le aree inserite nel programma delle OO.PP., è consentita subordinatamente alla monetizzazione sia degli *standard* detratti (sottratti) dalla disponibilità urbanistica che di quelli aggiuntivi riconducibili alle nuove volumetrie residenziali previste. In sede di discussione consiliare un emendamento ha inteso disciplinare la modalità di applicazione della nuova disciplina facendo salve le istanzegia presentate fino a tutto giugno 2019.

Per dare concreta attuazione alle disposizioni introdotte nel 2020 l'ufficio ha provveduto, con determinazione n. 4746 del 21.4.2020, in occasione della stesura del precedente resoconto sullo



stato di attuazione del «Piano Casa», ad effettuare una verifica sulle condizioni di applicabilità della disciplina della DCC n.9/2020 i cui esiti sono riportati nella tabella che segue.

Destinazione Urbanistica	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5
Aree a servizi per la residenza	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.
Aree a verde di quartiere	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.
Aree a verde urbano	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.

In relazione agli interventi del Piano Casa in fascia costiera, con il medesimo provvedimento il Consiglio comunale ha riconosciuto l'ammissibilità, in forza del combinato disposto dell'art. 45 NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - PPTR (Prescrizioni per i "Territori costieri" e i "Territori contermini ai laghi") e dell'art. 6 comma 2 lett. c bis L.R. n.14/2009, di interventi di sostituzione edilizia degli immobili (legittimi ma) "incongrui" presenti lungo la fascia costiera sottoposta a tutela ex art. 142 D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii., a condizione che vengano rispettate le indicazioni fornite dal Piano paesaggistico regionale ed in particolare:

- che gli interventi di trasformazione dei manufatti legittimamente esistenti comportino - in coerenza con la disciplina paesaggistica regionale - una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%;
- che non sussistano ulteriori disposizioni normative regionali o locali che inibiscano gli interventi ex art. 3 e 4 L.R. n.14/2009 ed, in particolare, quelli di cui alla DCC n. 43/2018 per immobili già qualificati di «valore storico e identitario per il comune di Bari»;
- che gli interventi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla L.R. 14/2009 e ss.mm.ii., utilizzando per le finiture e materiali tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi;
- che gli stessi interventi siano eseguiti previa acquisizione da parte dell'istante di autorizzazione paesaggistica ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Questa parte del deliberato ha, nei fatti, perso di interesse in quanto, con le modifiche introdotte con la LR n. 3 del 24.3.2021, è stata inibita la possibilità di applicare il piano casa nelle aree assoggettate a tutela dalla parte III del D. Lgs 42/04. Come precedentemente indicato, questa disposizione è stata introdotta, previa interlocuzione tra la Regione e il Governo, per disinnescare il (secondo) contenzioso dinanzi alla Corte Costituzionale determinato dall'azione di rimessione alla suprema Corte da parte del Consiglio di Stato - cfr. sentenza n. 3820 del 2021. Peraltro, le recenti modifiche regionali per "aprire" nuovamente alla disciplina derogatoria anche in aree tutelate non hanno prodotto effetti significativi in ambito locale per via della contestuale impugnativa (pendente) della corrispondente disposizione (LR 39/2021) dinanzi alla Corte Costituzionale promossa dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri.



La proposta deliberativa comunale (poi approvata con il n.9/2020), come redatta dagli uffici, aveva introdotto altri elementi, modificati nell'ambito della discussione consiliare. Il primo riguardava la messa a regime del sistema di «*previa comunicazione*» alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti E Paesaggio degli interventi su immobili edilizi *ante* 1954 che, ancorché non ritenuti meritevoli di tutela secondo le valutazioni rese dall'Amministrazione in campo urbanistico, potessero viceversa interessare la Soprintendenza nell'ambito delle proprie attività di salvaguardia del patrimonio storico, ai sensi della Parte II del Codice dei Beni culturali.

Questa comunicazione serviva, dunque, a garantire una verifica da parte della Soprintendenza in merito all'esercizio delle prerogative che le sono proprie, prima che si perfezionasse il titolo edilizio e che si desse il via ad iniziative «*sostitutorie*».

Nell'ambito della discussione consiliare (ed invero già nel corso della stessa istruttoria condotta in sede di formazione della proposta, caratterizzata dalle «*note critiche*» del Municipio II - corrispondente alla parte di territorio maggiormente interessata dal fenomeno - nonché nell'ambito della discussione intervenuta in seno alla Commissione Consiliare Urbanistica) è emersa la necessità (formalizzata nell'emendamento n.2 alla proposta) di marcare la distanza tra la posizione dell'Amministrazione comunale e l'Ente ministeriale. Volontà cristallizzata nella premessa dell'emendamento n.2 con cui la Commissione Urbanistica prima ed il Consiglio comunale poi hanno riconosciuto ai precedenti provvedimenti consiliari di avere già individuato - sotto il profilo di stretta competenza, cioè urbanistico - la sintesi più idonea tra le istanze di conservazione e quelle di valorizzazione del territorio urbano, rinviando alle autonome iniziative della Soprintendenza ogni ulteriore attività in merito.

Le nuove limitazioni e prescrizioni mirano, nelle intenzioni dell'Organo politico, a regolamentare ed orientare il fenomeno della trasformazione in deroga così da tenere a sistema i differenti interessi presenti sul territorio, spingendoli verso una trasformazione compatibile con la valorizzazione del patrimonio edilizio e con la promozione del territorio in ragione del rinnovamento dell'edificato.

3.4 Gli accordi collaborativi interistituzionali

Le modifiche regolamentari introdotte con le disposizioni consiliari di cui al precedente paragrafo 3.2, pur consentendo l'attenuazione degli effetti introdotti dal «*Piano Casa*» sugli immobili di maggior pregio del tessuto ottocentesco cittadino, hanno lasciato agli operatori economici del settore uno spazio di autonomia su una parte del patrimonio edilizio maggiormente risalente nel tempo; rispetto a questo spazio di autonomia la locale Soprintendenza ha manifestato la necessità di effettuare propri ulteriori approfondimenti.

L'Ente ministeriale ha infatti evidenziato, in esito ad incontri informali con il Comune, la necessità di effettuare ulteriori valutazioni sugli immobili appartenenti al patrimonio edilizio *ante* 1954, riservandosi la possibilità avviare le verifiche di cui alla parte II del D.Lgs. 42/2004.

Più precisamente, il MIBACT - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari, con propria nota prot. 11387 del 10.10.2018 ha richiesto all'Assessore all'Urbanistica di verificare la possibilità di introdurre nell'ambito dello strumento urbanistico una specifica disciplina a tutela di quel patrimonio edilizio, che, pur non caratterizzato dalla presenza di vincolo ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/04 costituisca - in ragione della sua storia e dei suoi caratteri tipologici e morfologici - porzionedi quel tessuto urbano di cui tenere traccia.

Con ulteriore nota prot. 11942 del 23.10.2018 la medesima Soprintendenza ha inoltre richiesto all'Ufficio Urbanistico comunale di «*[...] comunicare alla Scrivente la sussistenza di eventuali interventi di sostituzione e/o ristrutturazione edilizia compresi i casi di demolizione e ricostruzione attualmente in corso d'opera su edifici nei quartieri Murat, Madonnella e Libertà di epoca anteriore al 30.10.1954 [...]*» e di fornire l'elenco delle pratiche edilizie presentate in forza della disciplina del «*Piano Casa*» inerenti i quartieri centrali della città, al fine di procedere alle conseguenti verifiche di competenza.



Con successiva nota prot. 332375 del 5.12.2018 l'Ufficio, in adempimento a quanto richiesto, ha comunicato alla Soprintendenza l'elenco delle istanze in corso di definizione.

La Soprintendenza con ulteriore comunicazione prot. 413 del 14.1.2019 prendendo atto del «[...] continuo perpetuarsi di casi analoghi di sostituzioni edilizie improprie e per nulla consone al mantenimento dei caratteri distintivi tanto del tessuto urbano consolidato quanto delle architetture storiche e pregne di valore testimoniale [...]» ha chiesto al Comune di Bari testualmente «[...] di attivarsi repentinamente in merito alla redazione di idonei piani di recupero relativi ai centri urbani storici ricadenti nell'ambito del territorio del Comune di Bari (Ceglie del Campo, Carbonara di Bari, Loseto, Torre a Mare, Santo Spirito, etc.) ad oggi del tutto inesistenti, oltre che, facendo seguito ed estendendo l'ambito di quanto già richiesto dalla Scrivente con propria nota avente prot. n. 11942 del 23.10.2018, di comunicare alla Scrivente, prima del rilascio del necessario titolo abilitativo edilizio e corredata di opportuna relazione di conformità urbanistico edilizia e compatibilità rispetto al contesto storico, tipologico ed architettonico, ogni eventuale ed ulteriore richiesta di intervento di sostituzione e/o ristrutturazione edilizia, compresi i casi di demolizione e ricostruzione, attinente tutti gli edifici di epoca anteriore al 1954 siti all'interno dell'intero territorio del Comune di Bari [...]».

Ancora, con ulteriore comunicazione prot. 13206 del 15.1.2019 l'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Bari, nel riscontrare la nota della Soprintendenza n. 11387 del 10.10.2018 ha manifestato la più ampia disponibilità ad intraprendere un percorso condiviso finalizzato alla definizione del nuovo regime conformativo per i quartieri ottocenteschi cittadini, da introdurre nel redigendo Piano Urbanistico Generale ed ha proposto - quale azione di più immediata percorribilità - l'identificazione di una disciplina ex art. 6 comma 2 lett. a e b L.R. n.14/2009 che, introducendo specifiche limitazioni e prescrizioni, consentisse con immediatezza «attraverso un'azione organica e complessiva, la salvaguardia degli elementi testimoniali e residuali della fisionomia dell'antico borgo Murattiano».

Infine, il MIBAC - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari, con propria nota prot. 860 del 24.1.2019 ha comunicato all'Assessorato all'Urbanistica, testualmente: «In riferimento alla corrispondenza intercorsa e agli incontri relativi all'incremento degli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ottocenteschi attualmente in corso nei rioni centrali di Bari: Murat, Madonnella e Libertà, e nelle aree storiche delle frazioni, la Scrivente, nel prendere atto delle proposte esplicitate con nota che si riscontra, auspica una rapida definizione delle stesse. [...]».

Ne è seguito un sistema di controllo che consentiva un vaglio da parte della competente Soprintendenza della qualità di immobili non interessati da provvedimenti di vincolo ministeriale e non classificati «tutelati» dalle disposizioni regolamentari comunali, antecedentemente all'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia consentiti dall'art. 4 L.R. n.14/2009. Il meccanismo di governo delle trasformazioni su edifici ante 1954 ha permesso in alcuni casi un tempestivo intervento della Soprintendenza finalizzato alla tutela (attraverso il meccanismo di avvio del procedimento di vincolo ex art. 21 D. Lgs. 42/2004) di quella parte del patrimonio storico precedentemente non censito dallo stesso Ente Ministeriale.

Come già detto nel precedente paragrafo, il meccanismo di verifica ex ante degli interventi su immobili precedenti al 1954 non ha retto l'esame consiliare. Questo, anche per via delle difficoltà intervenute in sede di pratica attuazione del sistema di interlocuzione con il Ministero - per il vero non sempre fluido - la cui utilità è stata probabilmente mal compresa degli stessi operatori economici (tecnici ed imprese). Questi ultimi, infatti, piuttosto che valorizzare, nelle loro considerazioni, la garanzia fornita da una valutazione ex ante, determinata dall'analisi effettuata dall'Ente Ministeriale circa il buon esito della trasformazione proposta, hanno invece visto nell'intervento «non normativamente disciplinato» dell'Ente terzo un ulteriore elemento di incertezza, trascurando gli esiti dannosi di un avvio del procedimento di vincolo ad intervento edilizio (autorizzato e) avviato.



Il rischio di immobilizzazione delle risorse su un programma edilizio sospeso è stato sacrificato a vantaggio di una postposizione (peraltro solo eventuale) del rapporto con l'Ente Ministeriale secondo una scelta le cui conseguenze potranno essere apprezzate compiutamente solo alla prova dei fatti. Nel futuro a medio/medio lungo termine potranno essere valutate le responsabilità di una scelta che - seppur discrezionale ed effettuata secondo le attribuzioni della Legge - pone significativi interrogativi circa la sua corrispondenza agli stessi interessi degli operatori coinvolti.

La scelta della sospensione della «*previa informazione*» al Ministero è stata inoltre determinata da una specifica richiesta avanzata dagli Ordini e Collegi professionali - i cui iscritti sono a diverso peso coinvolti nella materia - che hanno promosso, contemporaneamente, l'istituzione di un tavolo tecnico con la stessa Soprintendenza, finalizzato ad individuare gli immobili eventualmente da sottoporre a disciplina di tutela della Parte II del Codice. Sul punto il Consiglio Comunale nel febbraio 2020 (cfr. p.to sub 5 della citata DCC n. 9/2020) ha, inoltre, invitato il Sindaco «*[...] affinché, in conseguenza della sospensione dell'invio al MIBAC della "informazione" sulle pratiche edilizie, solleciti la Soprintendenza ad effettuare le verifiche di competenza finalizzate alla ricognizione ed alla individuazione, ad integrazione di quanto già effettuata dal Comune di Bari con i precedenti atti pianificatori/ricognitivi, degli immobili ante 1954, ovunque ubicati che per via delle caratteristiche devono essere sottoposti alle procedure di cui alla Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/04)*».

L'Amministrazione ha provveduto a interessare il competente Ufficio Ministeriale del contenuto dell'atto con nota prot. 58626 del 28.2.2020, ribadendone i contenuti con la successiva prot. 74904 del 17.3.2020. Non si ha conoscenza di attività di verifica effettuate dagli Ordini e Collegi professionali di concerto con la Soprintendenza.

4. LO STATO DI ATTUAZIONE E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Passate in rassegna le principali evoluzioni normative in ambito regionale e gli atti amministrativi adottati dal Comune di Bari per regolare le modalità di attuazione della L.R. 14/2009 in ambito comunale, nel seguito si riassumono gli effetti dell'applicazione del «*Piano Casa*» sotto i diversi aspetti che caratterizzano l'azione del Comune di Bari dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Gli aspetti passati in rassegna corrispondono a:

- 1 effetti quantitativi - in termini volumetrici - dell'applicazione del «*Piano Casa*» manifestatisi nel corso del tempo, in relazione alla localizzazione territoriale ed alla caratterizzazione urbanistica delle aree interessate. Riflessi sulle tipizzazioni di Piano Regolatore;
- 2 effetti economici in termini di maggiori introiti per oneri di urbanizzazione corrisposti a vario titolo dai proponenti (monetizzazioni di *standard*);
- 3 conseguenze in ambito territoriale sulle quantità di *standard* urbanistico e sulle dotazioni urbane disponibili per la collettività insediata;
- 4 effetti qualitativi e quantitativi in termini di prestazione dell'edificato e di permeabilità delle aree rivinenti dall'applicazione della disciplina derogatoria;
- 5 contenzioso.

4.1 Effetti quantitativi - in termini volumetrici - dell'applicazione del Piano casa

La Legge regionale 14/2009 ha costituito (e costituisce) un volano per le attività di sostituzione del patrimonio edilizio dismesso. In effetti, come si vedrà di seguito, il cambio di passo nell'attuazione della norma deve essere ricollegato alle modifiche del novembre 2015; modifiche che hanno consentito la realizzazione di interventi residenziali anche indipendentemente dalla previa destinazione d'uso degli immobili e dalla destinazione urbanistica delle aree. Anche su tale ultimo



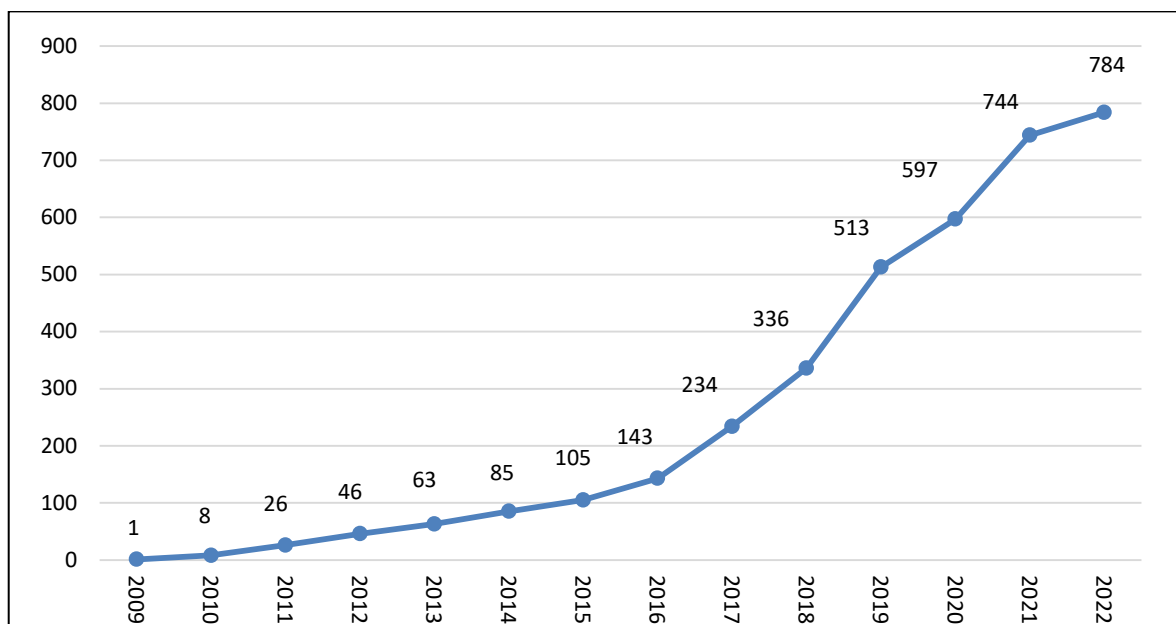
aspetto deve peraltro segnalarsi che le recenti modifiche (LL.RR. nn.59/2018, 67/2018, 18/2019, 35/2019, 55/2019, 35/2020 n. 38/2021 e n. 39/2021) hanno spinto nella direzione dell'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria allargando ulteriormente il campo di applicazione delle disposizioni derogatorie, già ampliate in precedenza proprio con le modifiche del 2015.

L'analisi globale ad oggi degli interventi attivati con la L.R. n.14/2009 consente di individuare da subito i dati complessivi del fenomeno di edificazione «*in deroga*» ed il suo evolvere nel tempo. L'esame chiude il bilancio sull'applicazione del «*Piano Casa*» entro il limite del luglio 2022.

La tabella che segue riporta l'andamento complessivo del fenomeno misurato sul numero delle pratiche presentate (considerando cioè sia le pratiche riferite agli interventi di «*ampliamento straordinario*», sia quelle inerenti agli interventi di «*demolizione ricostruzione straordinaria*»), sia nella forma dell'istanza del Permesso di Costruire che in quella di SCIA. I dati sono aggregati sia in ragione del territorio di riferimento (Municipio) sia in relazione al loro valore complessivo.

Munic.	Stato	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totale compl.
Munic. 1	-						1		1	4	1	3	1			11
	A			3	2		1		6	9	17	25	14	25	4	106
	D		2	1	2	2	1	2	1	2	4	1	2	5	2	27
	S			4		1	1	3	4	7	7	14	1	5	4	51
Munic. 1 Totale			2	8	4	3	4	5	12	22	29	43	18	35	10	195
Munic. 2	-		1	1	1					5	2	8	1	1		20
	A		1		2		2	3	12	16	22	36	21	33	7	155
	D		1	2		1	1				2	10	3	10	4	34
	S			1				1	3	14	7	12	3	8	2	51
Munic. 2 Totale			3	4	3	1	3	4	15	35	33	66	28	52	13	260
Munic. 3	-									1		2	1			4
	A			1						5	5	4	3	9	7	34
	D				1					1		4		1		7
	S							1	2	4	4	4	1	3	1	20
Munic. 3 Totale				1	1			1	2	11	9	14	5	13	8	65
Munic. 4	-									1		4				5
	A			1	3	2	3	3	2	8	12	12	11	12	4	73
	D				1	1				1	1	4	4	6	1	19
	S				2		1		2	4	7	6	1	4	2	29
Munic. 4 Totale				1	6	3	4	3	4	14	20	26	16	22	7	126
Munic. 5	-			1			1			1	2	1		2		8
	A	1	1	2	4	5	6	3	2	6	6	14	13	15	1	79
	D			1		4	2	2	2			5	4	5		25
	S		1		2	1	2	2	1	2	3	8		3	1	26
Munic. 5 Totale		1	2	4	6	10	11	7	5	9	11	28	17	25	2	138
Totale		1	7	18	20	17	22	20	38	91	102	177	84	147	40	784

Il diagramma estratto dalla tabella e riportato subito di seguito rappresenta l'andamento del totale delle istanze riferito all'intero territorio comunale.



L'andamento delle istanze presentate all'Amministrazione in funzione del tempo evidenzia che il cambio di passo nell'applicazione della disciplina «*in deroga*» corrisponde, come peraltro già segnalato nelle precedenti relazioni (anni 2018, 2019, 2020 e 2021) al 2016 (anno in cui si è verificato un raddoppio delle istanze all'Amministrazione rispetto al precedente). In quell'anno si sono dispiegati gli effetti della disciplina derogatoria del 2015; disciplina che ha ampliato notevolmente il campo di applicazione delle demolizioni e ricostruzioni «*in deroga*».

La volumetria complessivamente attivata (intendendo per volumetria complessiva quella corrispondente agli interventi già corredati da PdC rilasciato ed in via di esecuzione e quella corrispondente ad istanze con istruttoria ancora in itinere ma che non risultano caratterizzate da provvedimenti di diniego formalizzati) con gli strumenti incentivanti corrisponde a un totale di circa 1.662.000 mc. Il dato comprende sia gli interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria (art. 4) sia gli interventi di ampliamento di edilizia esistente (art.3). Le tabelle che seguono riportano la sintesi numerica degli interventi ed il loro evolversi nel tempo.

Interventi di ampliamento (art. 3 L.R. n.14/2009): il dato riporta il valore volumetrico dell'ampliamento; il simbolo "A" della colonna "stato" individua gli interventi già assentiti, quello "S" individua invece le pratiche con istruttoria ancora in corso, nei differenti stadi che il procedimento edilizio definisce.

Anno	Stato	Istanze presentate	Volume di intervento
2009	A	1	7,44
2009 Totale		1	7,44
2010	A	1	188,50
2010 Totale		1	188,50
2011	A	2	197,12
	S	1	173,85
2011 Totale		3	370,97
2012	A	7	753,12
	S	2	210,67
2012 Totale		9	963,79
2013	A	5	360,45



Anno	Stato	Istanze presentate	Volume di intervento
	S	1	96,48
2013 Totale		6	456,93
2014	A	12	710,09
	S	2	129,00
2014 Totale		14	839,09
2015	A	6	632,51
	S	2	164,78
2015 Totale		8	797,29
2016	A	10	823,71
	S	3	558,96
2016 Totale		13	1.382,67
2017	A	18	1.681,86
	S	9	1.549,08
2017 Totale		27	3.230,94
2018	A	22	2.314,80
	S	3	269,02
2018 Totale		25	2.583,82
2019	A	48	3.560,19
	S	27	2.566,12
2019 Totale		75	6.126,31
2020	A	32	1.551,71
	S	4	283,54
2020 Totale		36	1.835,25
2021	A	61	1.837,27
	S	13	563,26
2021 Totale		74	2.400,53
2022	A	17	449,11
	S	6	189,80
2022 Totale		23	638,91
Totale		315	21.822,44

Interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria (articolo 4 L.R. n.14/2009): il datore porta sia il volume esistente che quello in ampliamento.

Anno	Stato	Istanze presentate	Volume di intervento
2010	A	1	963,26
	S	1	578,92
2010 Totale		2	1.542,18
2011	A	5	13.121,60
	S	4	5.905,39
2011 Totale		9	19.026,99
2012	A	4	3.914,70
	S	2	1.464,78
2012 Totale		6	5.379,48
2013	A	2	9.965,74
	S	1	1.422,72
2013 Totale		3	11.388,46
2014	S	2	1.536,96
2014 Totale		2	1.536,96
2015	A	3	7.167,93
	S	5	7.172,14



Anno	Stato	Istanze presentate	Volume di intervento
2015 Totale		8	14.340,07
2016	A	12	142.257,02
	S	9	20.116,14
2016 Totale		21	162.373,16
2017	A	26	94.833,82
	S	22	308.536,02
2017 Totale		48	403.369,84
2018	A	37	186.793,35
	S	25	167.260,91
2018 Totale		62	354.054,26
2019	A	43	165.104,10
	S	17	78.853,17
2019 Totale		60	243.957,27
2020	A	30	144.632,82
	S	2	169,13
2020 Totale		32	144.801,95
2021	A	33	173.910,91
	S	10	84.156,92
2021 Totale		43	258.067,83
2022	A	6	17.354,09
	S	4	2.547,60
2022 Totale		10	19.901,69
Totale		306	1.639.740,14

Come rilevabile dalle tabelle, la quantità complessiva si suddivide in circa 22.000 mc rivenienti dall'applicazione dell'art. 3 della norma regionale (corrispondenti a 6.800 mc per pratiche istruite favorevolmente dagli uffici e ad 15.200 mc corrispondenti a pratiche già assentite) e circa 1.640.000 mc rivenienti dall'applicazione della norma di cui all'art. 4. (corrispondenti a 960.000 mc pratiche già assentite e a 680.000 mc per pratiche istruite favorevolmente dagli uffici).

La quantità complessiva per interventi ex art. 4 si mantiene pressoché invariata negli ultimi anni mentre cresce la quantità già autorizzata e si riduce quella in istruttoria.

Il numero di pratiche concluse con un diniego (oppure invalide perché riferite ad istanze non perfezionate correttamente) è pari a 160 (2 invalide, 87 per istanze ex art. 3 e 71 per istanze ex art. 4). La volumetria complessivamente in gioco corrisponde a 624.000 mc circa (5.900 mc circa per istanze ex art. 3 e 269.000 mc circa ex art. 4).

Il numero complessivo di pratiche utilmente presentate allo scopo di utilizzare le disposizioni della L.R. n.14/2009 corrisponde a 621 (315 per istanze ex art. 3 e 306 per istanze ex art. 4 L.R. n.14/2009; 5 istanze sono risultate invece "invalide" ai fini dell'analisi e quindi le relative quantità sono state stralciate dei conteggi), 444 delle quali concluse con esito favorevole (242 per istanze ex art. 3 e 202 per istanze ex art. 4 L.R. n.14/2009) e 177 ancora in corso di istruttoria (73 per istanze ex art. 3 L.R. 14/09 e 104 per istanze ex art. 4 L.R. n.14/2009).

Un dato interessante è quello riferito alle quantità per gli interventi ritenuti ammissibili dall'Ufficio ed i cui corrispondenti titoli edilizi non risultano emessi; le corrispondenti attività di trasformazione del territorio non sempre risultano quindi concretamente avviate, ma è verosimile che si attivino nei mesi a seguire. L'insieme delle informazioni disponibili, considerate in relazione agli interventi ritenuti ammissibili, consente di valutare lo stato di attuazione del «Piano Casa» seppur con la riserva che la concreta attuazione delle iniziative ritenute ammissibili dall'Ufficio resta condizionata dalle libere scelte degli operatori economici del mercato.

La valutazione quantitativa per Municipi consente una ulteriore puntualizzazione del fenomeno. La tabella che segue evidenzia l'andamento delle attività di trasformazione «in deroga» riferita ai singoli municipi. In alcuni casi i singoli quartieri sono ripetuti più volte nelle righe di tabella: non si tratta di una incongruenza ma più semplicemente del fatto che alcuni quartieri sono posti "a cavallo" di due Municipi contigui, conseguentemente i dati risultano suddivisi in relazione alla



effettiva appartenenza al Municipio corrispondente.

Interventi di ampliamento (art. 3 L.R. n.14/2009): il dato riporta il valore volumetrico dell'ampliamento.

Municipio	Quartiere	Totale
Munic. 1	01 - SAN NICOLA	14,82
	02 - MURAT	1.831,39
	03 - MADONNELLA	175,33
	04 - LIBERTA'	165,06
	05 - JAPIGIA	1.330,61
	17 - TORRE A MARE	1.943,15
Munic. 1 Totale		5.460,36
Munic. 2	06 - SAN PASQUALE	1.875,10
	07 - CARRASSI	2.073,23
	08 - PICONE	2.889,02
Munic. 2 Totale		6.837,35
Munic. 3	09 - STANIC	442,03
	10 - MARCONI - SAN GIROLAMO - FESCA	1.579,52
	11 - SAN PAOLO	139,90
Munic. 3 Totale		2.161,45
Munic. 4	08 - PICONE	514,96
	14 - CARBONARA DI BARI	2.416,88
	15 - CEGLIE DEL CAMPO	267,21
	16 - LOSETO	13,98
Munic. 4 Totale		3.213,03
Munic. 5	10 - MARCONI - SAN GIROLAMO - FESCA	151,73
	12 - Palese - Macchie	2.049,91
	13 - SANTO SPIRITO	1.948,61
Munic. 5 Totale		4.150,25
Totale		21.822,44

Le quantità attivate dalle iniziative edilizie ex art. 3 L.R. 14/2009 si distribuiscono in maniera pressoché uniforme su tutto il territorio: le aree maggiormente interessate corrispondono in ogni caso ai Municipi n. 1 e 2, con volumetrie attivate tra i 5.000 mc ed i 6.000 mc; seguono i Municipi n. 4 e 5, con volumetrie attivate tra i 3.000 mc ed i 4.000 mc; ultimo il Municipio n. 3 con poco più di 2.000 mc attivati. L'uniformità del dato rispecchia le caratteristiche degli interventi che, in quanto finalizzati a consentire ampliamenti contenuti dell'edificato esistente, interessano indistintamente l'intero territorio. Resta il fatto che gli interventi attivati ex art. 3 L.R. 14/2009 corrispondono, in termini volumetrici, al 1,32% di quelli attivati con la disciplina delle «demolizioni e ricostruzioni straordinarie» di cui all'art.4 della stessa Legge sul «Piano Casa».

Interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria (articolo 4 L.R. 14/2009): il dato riporta sia il volume esistente che quello in ampliamento.

Municipio	Quartiere	Assentite	Denegate	In corso	Totale
Munic. 1	02 - MURAT	22.599,05		4.355,04	26.954,09
	03 - MADONNELLA	4.778,09	15.320,17	17.699,28	37.797,54
	04 - LIBERTA'	49.796,63	11.837,77	11.819,09	73.453,49
	05 - JAPIGIA	80.200,67	12.561,61	64.246,17	157.008,45
	17 - TORRE A MARE	5.320,22		12.010,84	17.331,06
Munic. 1 Totale		162.694,66	39.719,55	110.130,42	312.544,63
Munic. 2	06 - SAN PASQUALE	272.967,47	53.947,43	106.047,74	432.962,64
	07 - CARRASSI	88.724,42	5.444,82	22.530,95	116.700,19
	08 - PICONE	163.995,60	78.892,63	124.283,43	367.171,66
Munic. 2 Totale		525.687,49	138.284,88	252.862,12	916.834,49
Munic. 3	09 - STANIC	41.030,27	42.773,91	128.112,23	211.916,41
	10 - MARCONI - SAN GIROLAMO - FESCA	117.200,67	19.264,79	99.361,83	235.827,29
Munic. 3 Totale		158.230,94	62.038,70	227.474,06	447.743,70
Munic. 4	08 - PICONE	5.968,64		979,58	6.948,22
	14 - CARBONARA DI BARI	31.123,85	7.417,55	63.432,75	101.974,15
	15 - CEGLIE DEL CAMPO	11.471,33	18.610,19	8.422,78	38.504,30
Munic. 4 Totale		48.563,82	26.027,74	72.835,11	147.426,67



Munic. 5	10 - MARCONI - SAN GIROLAMO - FESCA	5.413,20	132,29		5.545,49
	12 - Palese - Macchie	50.186,71	2.201,84	9.114,60	61.503,15
	13 - SANTO SPIRITO	9.242,52	3.429,98	7.304,49	19.976,99
Munic. 5 Totale		64.842,43	5.764,11	16.419,09	87.025,63
Totale		960.019,34	271.834,98	679.720,80	1.911.575,12

Sempre in relazione a valutazioni di carattere generale, puntando l'attenzione sui dati inerenti le «sostituzioni edilizie» (interventi ex art. 4 L.R. n.14/2009) l'analisi della distribuzione degli interventi per Municipio sottolinea la prevalenza territoriale (in termini volumetrici) di iniziative nel **Municipio 2** (Poggiofranco - Picone - Carrassi - San Pasquale – Mungivacca) per circa 780.000 mc (dei quali 530.000 mc riferibili a pratiche già assentite e 250.000 mc riferibili a pratiche in via di perfezionamento) e, nell'ambito del Municipio, una preponderanza per il quartiere San Pasquale. Questo rione è interessato da iniziative che quotano circa 380.000 mc (273.000mc circa per istanze già assentite) mentre anche il quartiere Picone si caratterizza per un consistente impiego dello strumento derogatorio, corrispondente a circa 290.000 mc (160.000mc per istanze già assentite). In buona sostanza la parte preponderante delle iniziative inerisce i quartieri cittadini compresi tra il fascio ferroviario e la Strada Statale 16 bis, in corrispondenza della città contemporanea.

Anche il **Municipio 3** (Stanic – Marconi, San Girolamo, Fesca – San Paolo) si caratterizza per una rilevante applicazione della disciplina derogatoria. Le volumetrie complessivamente movimentate corrispondono a circa 385.000 mc (dei quali circa 160.000 mc riferibili a pratiche già assentite e circa 225.000mc riferibili a pratiche in via di perfezionamento) e, nell'ambito del Municipio, una preponderanza per il quartiere Marconi, San Girolamo, Fesca. Questo rione è interessato con iniziative che quotano circa 220.000 mc mentre anche il quartiere *Stanic* si caratterizza per un consistente impiego dello strumento derogatorio, corrispondente a circa 170.000 mc.

Il **Municipio 1** (*Murat* - San Nicola - Libertà - Madonnella - Japigia - Torre a Mare) che include la parte centrale della Città, mostra una flessione significativa rispetto alle altre porzioni territoriali anche se comunque l'impiego dello strumento derogatorio risulta significativo. In questo caso la volumetria complessivamente assentita corrisponde a circa 270.000 mc (dei quali circa 163.000 mc riferibili a pratiche già assentite e circa 87.000mc riferibili a pratiche in via di perfezionamento). La distribuzione delle volumetrie in ambito di quartiere mostra una prevalenza per la zona di Japigia, circa 145.000mc. Il dato sembrerebbe in controtendenza rispetto al precedente (Municipio 2) in quanto le aree maggiormente baricentriche sembrerebbero, nel Municipio 1, meno interessate dall'applicazione del «*Piano Casa*» rispetto a quelli con collocazione non baricentrica.

L'apparente contraddizione è però agevolmente spiegata dal fatto che la parte centrale cittadina corrisponde alla città storica.

Questo Municipio ricomprende, infatti, sia la Città Vecchia - nel cui ambito l'intervento della L.R. n.14/2009 è precluso dallo stesso legislatore regionale - sia il borgo ottocentesco. In quest'ultimo ambito l'applicazione del «*Piano Casa*» è stata significativamente limitata dalla politica di conservazione conseguita attraverso le iniziative comunali. Più precisamente nel 2016 dalla determinazione dirigenziale n. 04822 del 06.05.2016 e, nel corso del 2018, dalla delibera consiliare n. 43/2018 richiamate nel precedente paragrafo 3.

Il fatto che i predetti atti a contenuto sostanzialmente regolativo siano intervenuti a correggere gli effetti distorsivi che si sarebbero ingenerati a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni normative del novembre 2015 costituisce una conferma, oggi supportata dai dati, che le scelte effettuate dall'Amministrazione hanno contribuito a governare, seppur solo parzialmente, il fenomeno di trasformazione determinato dalla disciplina regionale.

Infine, su specifica richiesta della Soprintendenza n. 11943/2018, le informazioni sui predetti procedimenti sono state trasmesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia (prot. 332375 del 5.12.2018) all'Ufficio ministeriale al fine di consentirne le verifiche (e gli eventuali corrispondenti provvedimenti) di competenza, connesse alla tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio

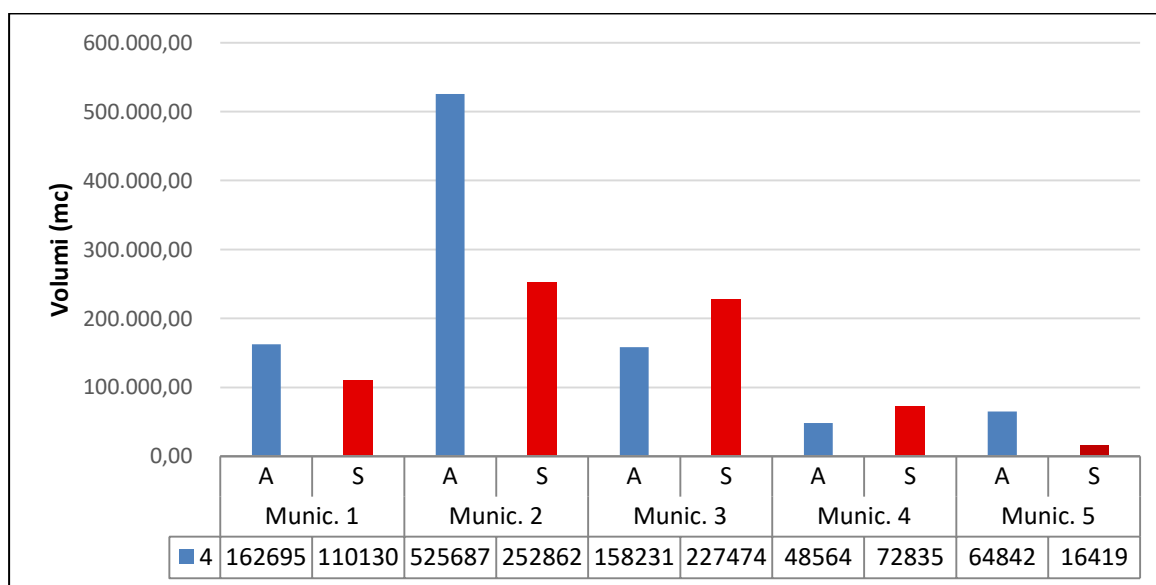


storico culturale. Per quanto attiene ai rapporti e le interlocuzioni con la Soprintendenza si rinvia al precedente paragrafo 3.4, in cui il tema è stato trattato con maggior livello di approfondimento. Gli effetti del mutamento delle regole di interazione con la Soprintendenza potranno essere valutati nell'ambito delle successive attività di monitoraggio.

D'altro canto, i **Municipi 4 e 5**, che interessano parti territoriali più lontane dal centro cittadino, si caratterizzano per quantità volumetriche attivate dalla norma regionale derogatoria molto più contenute, per un valore complessivo sostanzialmente paragonabile fra loro e non superiore ai 205.000 mc. Suddivisi per 110.000 mc riferibili ad interventi già assentiti e 85.000mc riferibili a istanze in via di perfezionamento. Quest'ultimo dato, seppur significativo, non risulta confrontabile con quelli degli altri Municipi.

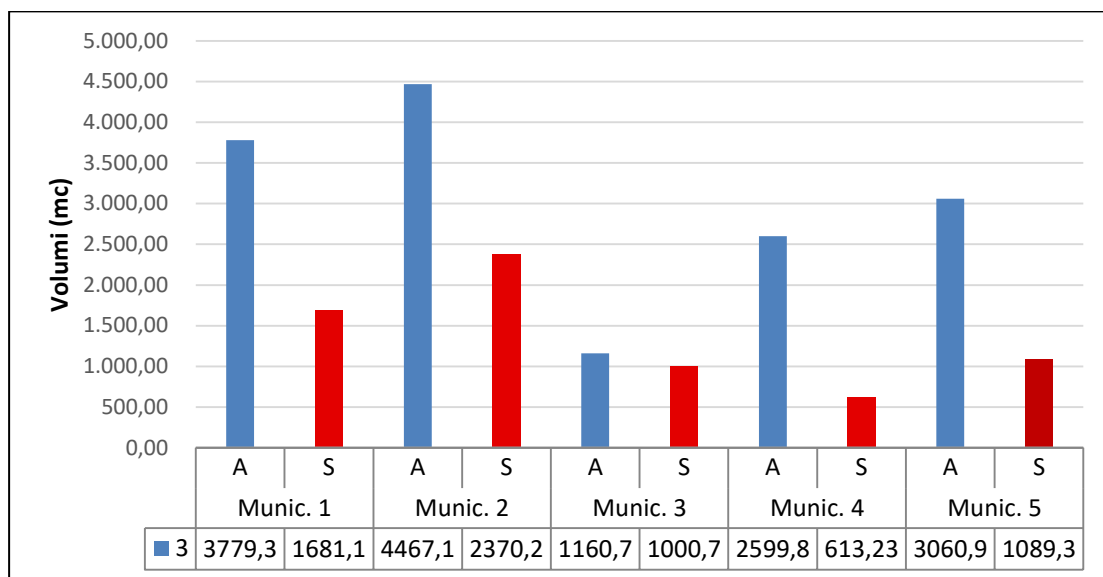
In termini percentuali, quindi, della volumetria complessivamente assentita sulla base delle previsioni «*in deroga*» di cui all'art. 4 della L.R. n.14/2009, poco meno della metà interessa il Municipio 2 (circa il 47%), pressappoco un quarto (circa il 24%) interessa il Municipio 3, poco più di un sesto (circa il 17%) interessa il Municipio 1 mentre gli altri due Municipi risultano interessati dalle attività di «*Piano Casa*» per percentuali volumetriche variabili tra il 7% (Municipio 4) ed il 5% (Municipio 5) del totale.

Può ancora aggiungersi che la tipologia di interventi prevalente in termini volumetrici, come ovvio, corrisponde a quelli ex art. 4 della L.R. n.14/2009, cui deve essere ricondotto anche il differenziale volumetrico registrato tra i Municipi e, nell'ambito di questi, tra i singoli quartieri.



Interventi ex Art. 4 L.R. n.14/2009 – Distribuzione volumetrica per Municipio

Per quanto attiene, invece, gli interventi di cui all'art. 3, effettuando una rapida disamina dei dati, si rileva una molto più limitata significatività dei valori in campo (la volumetria complessiva incide, come detto, per circa 1,32% sul totale) ed è possibile verificare che questa tipologia di interventi, corrispondenti ad ampliamenti volumetrici sull'esistente, risulta pressoché uniformemente distribuita sul territorio. La distribuzione percentuale per quartiere degli interventi - resa in termini percentuali rispetto al totale (21.800mc circa) - passa dal 30% per il Municipio 2 al 25% per il Municipio 2, al 19% per il Municipio 5, al 15% per il Municipio 4 ed al e 10% per il Municipio 3).

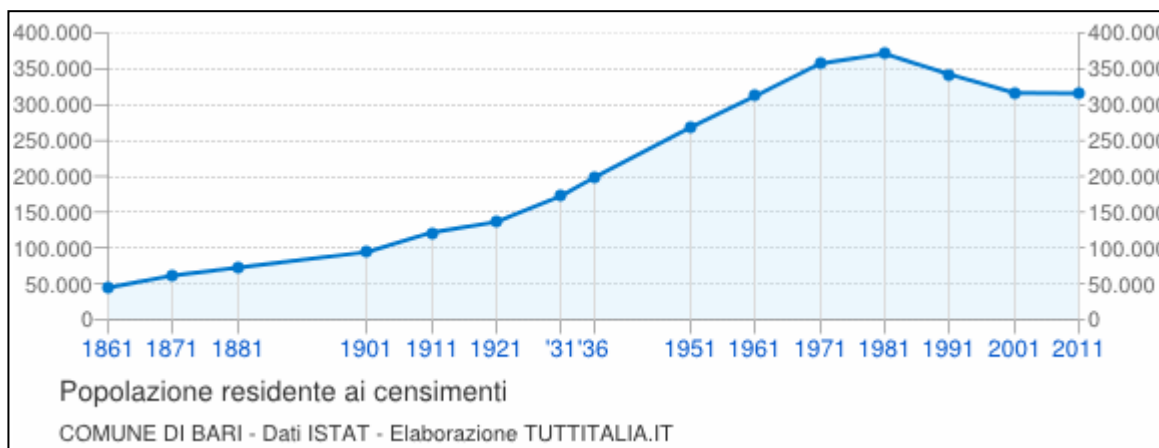


Interventi ex Art. 3 L.R. N.14/2009 – Distribuzione volumetrica per Municipio

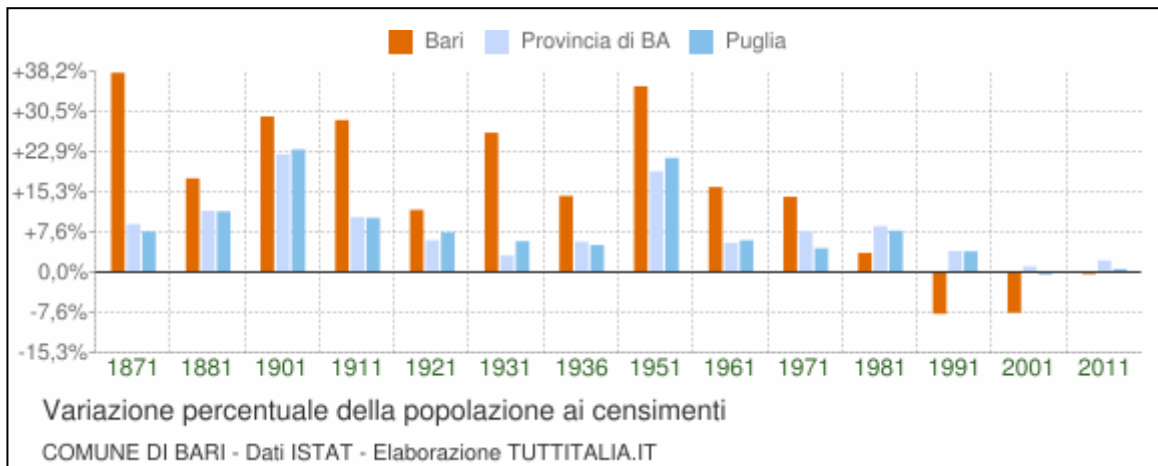
La quantità volumetrica messa in gioco dal «Piano Casa» dal momento della sua introduzione fino ad oggi corrisponde a circa 1.662.000 mc (1.639.740,14 mc per art. 4 più 21.822,44 mc per art. 3) computati in senso urbanistico che, parametrati alle previsioni del DM 1444/68 (100 mc/ab) e del PRG, corrispondono al più 16.620 nuovi abitanti. Il dato preciso sarà determinato più avanti ed è inferiore. Non tutti gli interventi del Piano Casa interessano immobili a destinazione non residenziale. Questo dato ingloba quindi anche una quantità di residenti teorici pre-esistenti.

Il solo riferimento alle pratiche già assentite porta a 960.000 mc circa, che corrisponde verosimilmente ad edificato in corso di realizzazione, e ad abitanti convenzionali in via di insediamento in ambito urbano pari a 9.600 unità.

Il dato risulta significativo, tanto più che il *trend* demografico cittadino, in linea con quello regionale (ma anche nazionale) risulta in riduzione, come indicato dai diagrammi che seguono.



Le variazioni della popolazione di Bari negli anni di censimento espresse in percentuale a confronto con le variazioni della Città Metropolitana di Bari e della Regione Puglia sono puntualizzate nell'istogramma che segue.



La popolazione infatti ha raggiunto il suo valore massimo negli Anni '80 del secolo scorso e si è attestata su valori pressoché costanti (attorno alle 310.000 unità) a partire dagli Anni Duemila ed a seguire.

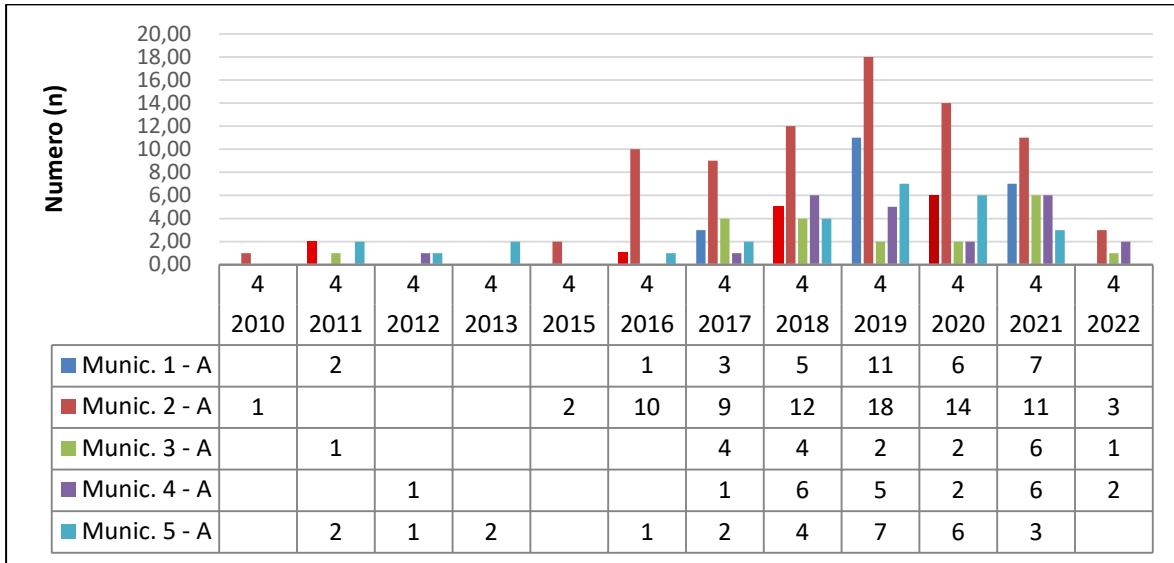
I dati rilevati dall'Ufficio Statistica e toponomastica confermano il trend pur mostrando una lieve inversione di tendenza che porta gli abitanti rilevati a circa 318.197 (il dato rilevato nell'ambito della ricognizione del 2020 portava ad un valore pari a 317.866).

L'informazione, certamente significativa dal punto di vista economico, non si presta a semplici valutazioni previsionali. L'andamento dell'edilizia, in quanto connesso alle dinamiche di mercato (in termini di incontro tra la domanda e l'offerta) al momento non consente valutazioni circa la sostenibilità a medio/lungo termine del fenomeno indotto dalle possibilità derogatorie introdotte in ambito urbanistico/locale dalla Legge Regionale 14/2009.

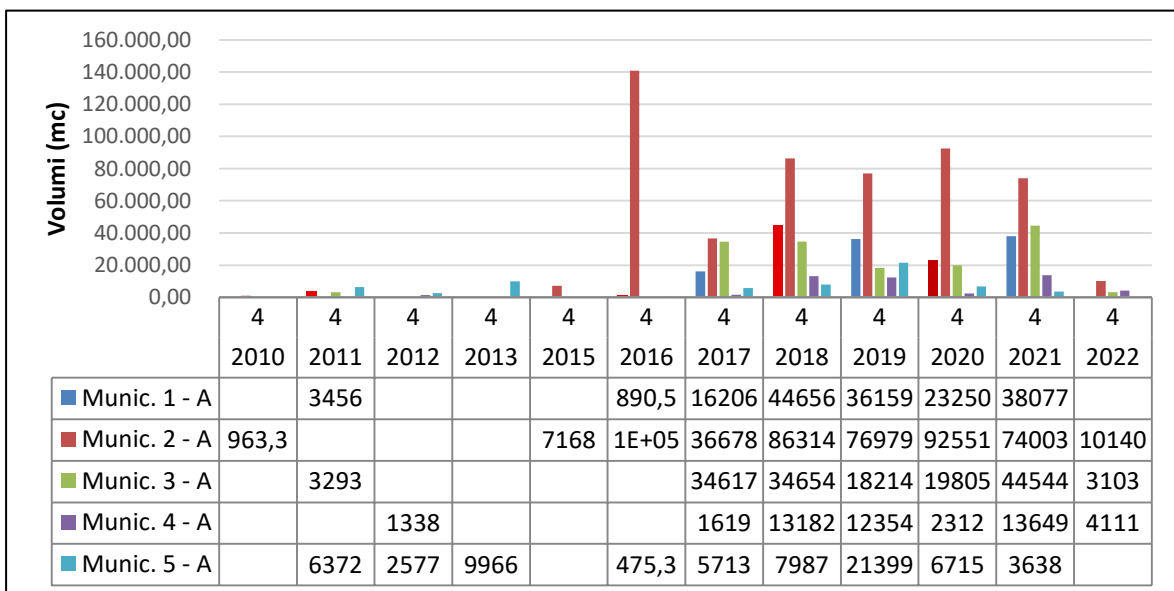
Un secondo aspetto degno di rilievo corrisponde all'andamento del fenomeno applicativo del «Piano Casa» ed al suo evolversi nel tempo. Come già precisato, l'applicazione dello strumento è stata fortemente condizionata dalle novelle normative intervenute, pressoché costantemente dal momento della introduzione della L.R. n.14/2009 ad oggi, in occasione di ogni rinnovo della disciplina. Così, peraltro, sembra valere anche nel futuro con le modifiche allo strumento introdotte per il 2021 anche per via dell'elevato tasso di contenzioso tra Stato e Regione che le disposizioni in parola hanno determinato.

Come evidenziato, l'esame dei dati consente di rilevare senza troppe difficoltà che il "cambio di passo" nell'applicazione dello strumento delle demolizioni e ricostruzioni di cui all'art. 4, corrisponde all'anno 2016. In merito è sufficiente un rapido esame del primo diagramma di questo paragrafo. Il cambiamento segue l'introduzione, nel predetto luogo normativo (art. 4), della disciplina di cui all'art. 2 della L.R. n. 33/2015 del 19.11.2015.

Con questa disposizione (che le modifiche normative degli anni successivi hanno nella sostanza confermato) il Legislatore regionale ha consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti, anche per fabbricati a destinazione d'uso non residenziale ed indipendentemente dalla destinazione urbanistica delle aree costituenti i sedimi degli edifici.



Numero procedimenti ex art. 4 L.R. 14/2009 nel tempo



Andamento globale degli interventi ex art. 4 L.R. n.14/2009 (interventi assentiti) nel tempo

Il diagramma soprastante si riferisce alle istanze edilizie in via di realizzazione e prescinde, quindi, da quelle in corso di istruttoria, che determineranno effetti diretti sul territorio solamente per un prossimo futuro. Peraltro le istanze più recenti risultano ancora in corso di perfezionamento per gli aspetti amministrativi che, in ragione degli incombenti posti dall'istruttoria (pagamento oneri, perfezionamento atti di asservimento, individuazione degli *standard* da cedere e/o monetizzare e corrispondente pagamento, ecc.) possono ulteriormente ritardare l'esecuzione delle singole attività di produzione edilizia.

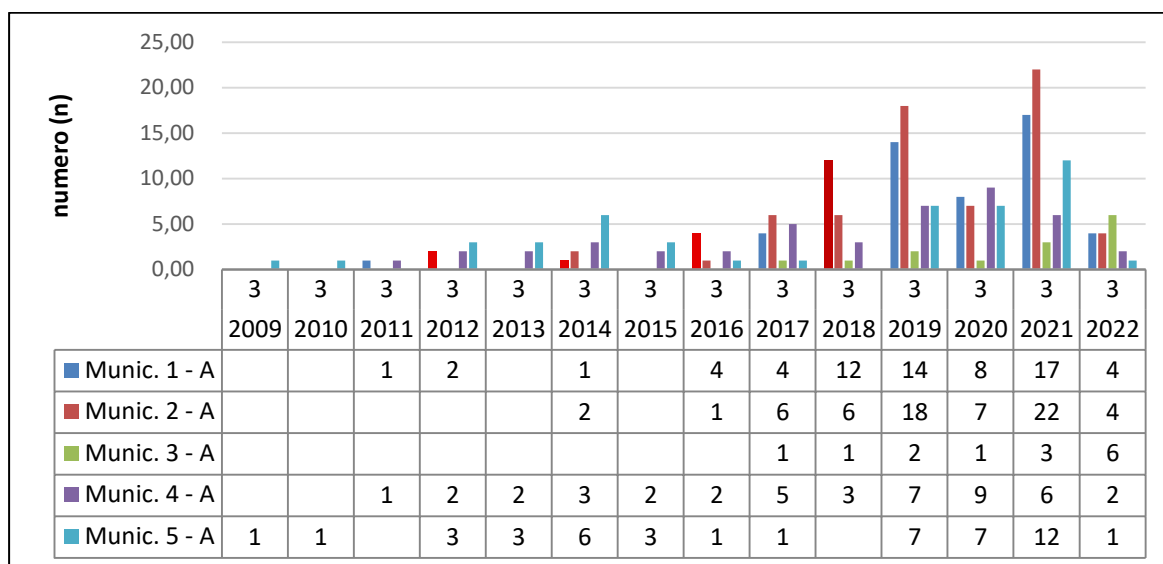
Altro dato significativo è quello che corrisponde alla localizzazione delle volumetrie in ambito territoriale con riferimento alla tipizzazione urbanistica delle aree interessate. Il dato costituisce un elemento di analisi importante poiché chiarisce gli effetti dell'attuazione di interventi edilizi in deroga rispetto alle previsioni urbanistiche generali ed attuative.

Delle volumetrie complessivamente ammissibili ex art. 4 L.R. n.14/2009 (1.640.000mc circa), quasi il 97% si è concretizzato nel periodo 2016-2022. Il dato corrisponde a circa 1.585.000 mc. Peraltro, in ragione delle disposizioni transitorie che regolano l'attuazione del modulo delle «*demolizioni e ricostruzioni straordinarie*», le quantità che effettivamente avranno corso rispetto a quelle istruite e

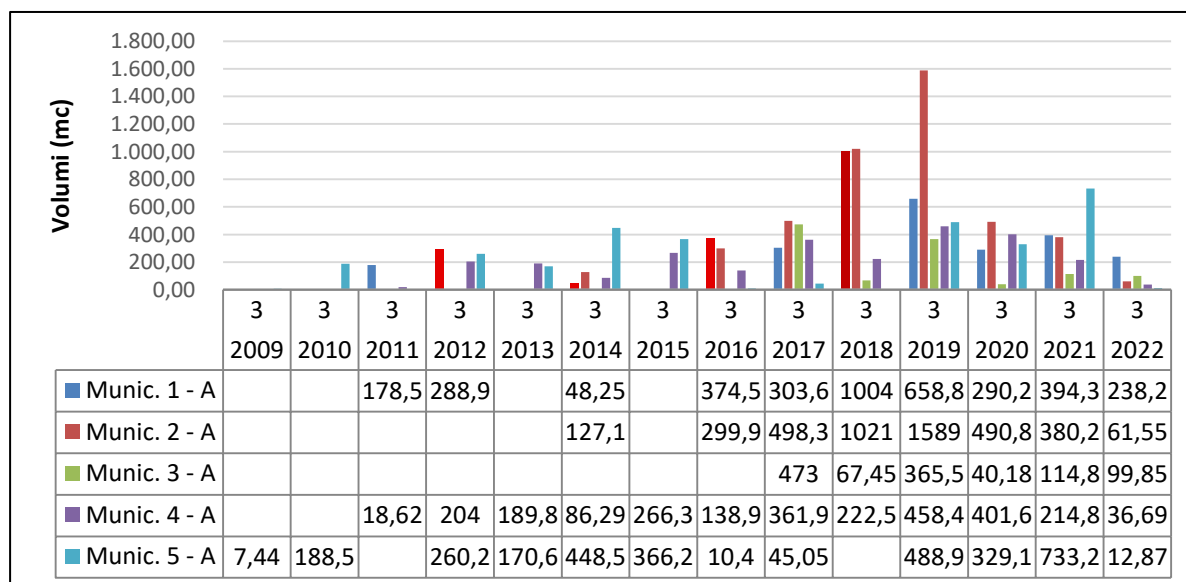


licenziate favorevolmente dall'Ufficio "a normativa vigente" potranno essere determinate soltanto in un prossimo futuro ed in ragione del perfezionamento di tutte le formalità previste per Legge. Questo poiché le attività che conducono al formale rilascio del titolo edilizio afferiscono a libere scelte degli operatori presenti sul mercato i quali potrebbero anche desistere dal dare corso concretamente all'attuazione dell'iniziativa avviata in ragione delle previsioni normative valide solo per il 2022, stante il regime di cui all'art. 7 (Tempi e titoli abilitativi) della L.R. n.14/2009.

D'altro canto, gli interventi riconducibili all'art. 3 della norma (ampliamenti) hanno mantenuto un andamento sostanzialmente stabile dal 2012 al 2019. Anche di questo dato occorrerà tenere conto nelle valutazioni del presente resoconto.



Numero procedimenti ex art. 3 L.R. 14/2009 nel tempo

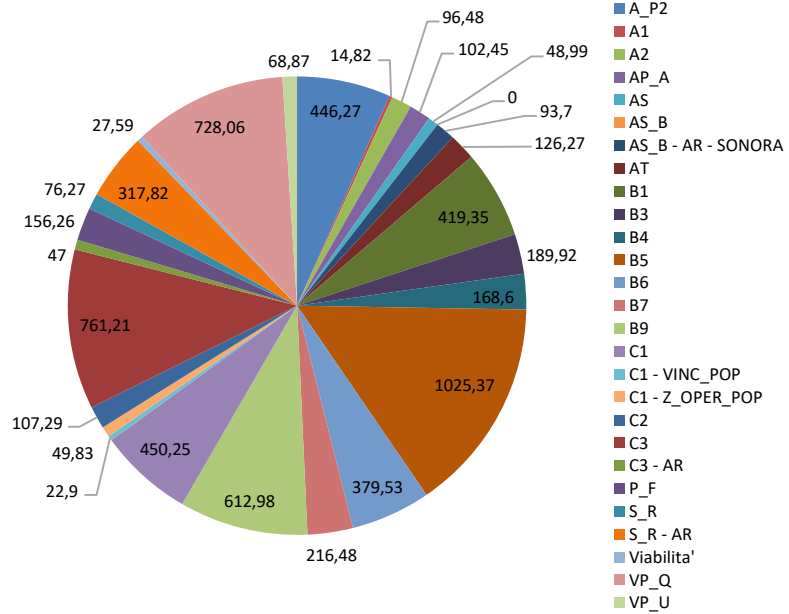


Andamento globale degli interventi ex art. 3 L.R. n.14/2009 (interventi assentiti) nel tempo

I diagrammi che seguono sintetizzano il rapporto esistente tra tipizzazione e edificazione sia con riferimento agli interventi già assentiti, sia con riferimento a quelli in via di perfezionamento, disaggregati con riferimento agli interventi di ampliamento ed a quelli di demolizione e ricostruzione «straordinari».

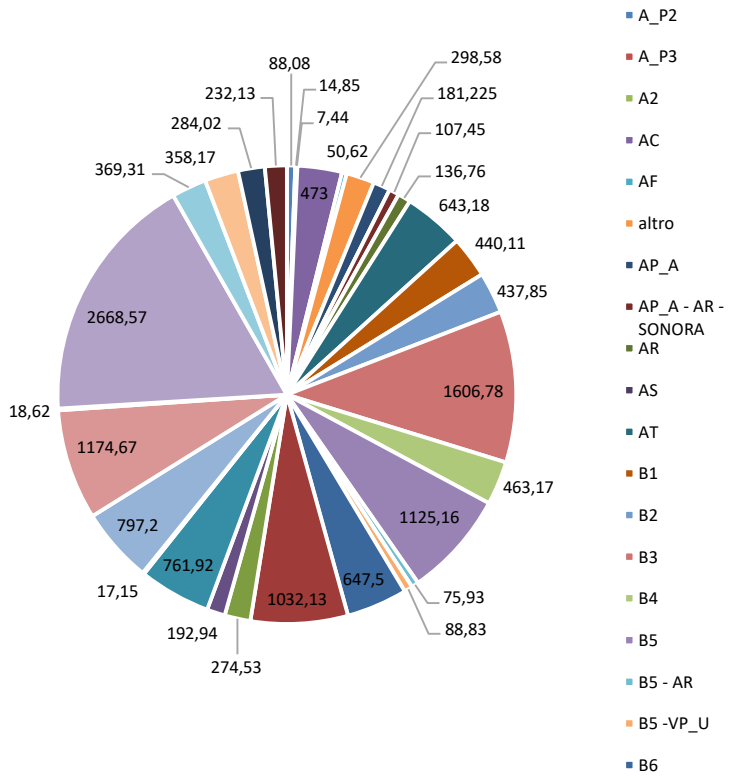


PRG	N.	V. Ampl.
A_P2	1	446,27
A1	1	14,82
A2	1	96,48
AP_A	2	102,45
AS	1	48,99
AS_B	1	0,00
AS_B - AR - SONORA	1	93,70
AT	3	126,27
B1	4	419,35
B3	8	189,92
B4	1	168,60
B5	4	1.025,37
B6	3	379,53
B7	4	216,48
B9	3	612,98
C1	5	450,25
C1 - VINC_POP	1	22,90
C1 - Z_OPER_PO P	4	49,83
C2	3	107,29
C3	10	761,21
C3 - AR	1	47,00
P_F	1	156,26
S_R	1	76,27
S_R - AR	1	317,82
Viabilita'	1	27,59
VP_Q	3	728,06
VP_U	1	68,87
Totale complessivo	70	6.754,56



Art. 3 – Interventi in istruttoria e tipizzazione

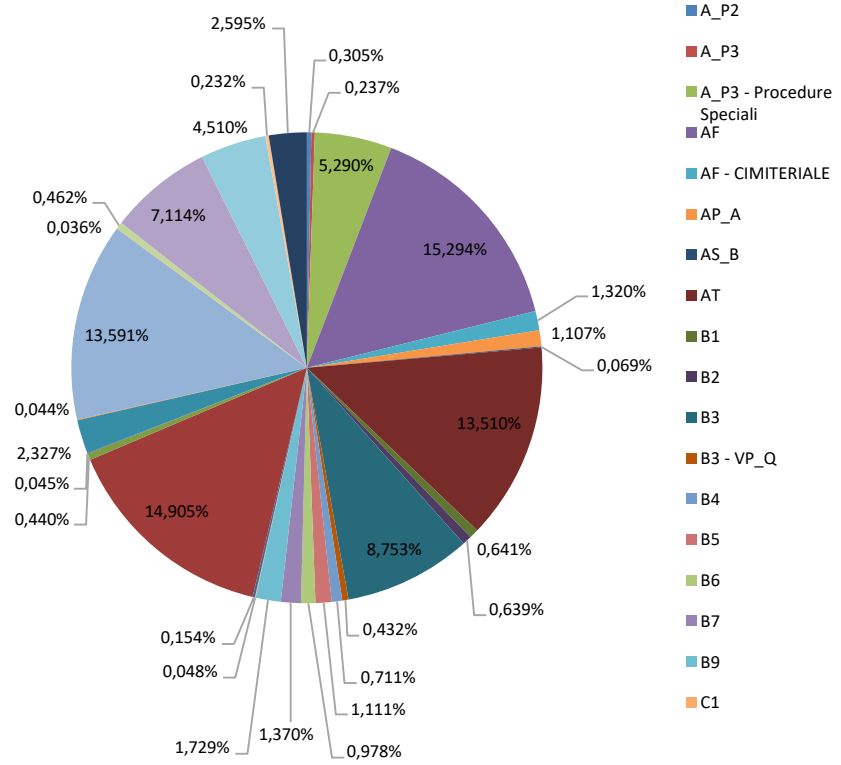
PRG	N.	V. Ampl.
A_P2	2	88,08
A_P3	1	14,85
A2	1	7,44
AC	1	473,00
AF	1	50,62
altro	1	298,58
AP_A	4	181,23
AP_A - AR - SONORA	1	107,45
AR	1	136,76
AT	7	643,18
B1	16	440,11
B2	7	437,85
B3	34	1.606,78
B4	5	463,17
B5	16	1.125,16
B5 - AR	1	75,93
B5 -VP_U	1	88,83
B6	11	647,50
B7	26	1.032,13
B8	5	274,53
B9	4	192,94
C1	16	761,92
C1 - VINC_POP	1	17,15
C1 - Z_OPER_PO P	14	797,20
C2	12	1.174,67
C2 - AR	1	18,62
C3	33	2.668,57
S_R	5	369,31
VP_Q	4	358,17
VP_U	4	284,02
VP_U - P_F	1	232,13
Totale complessivo	237	15.067,88



Art. 3 – Interventi assentiti e tipizzazione



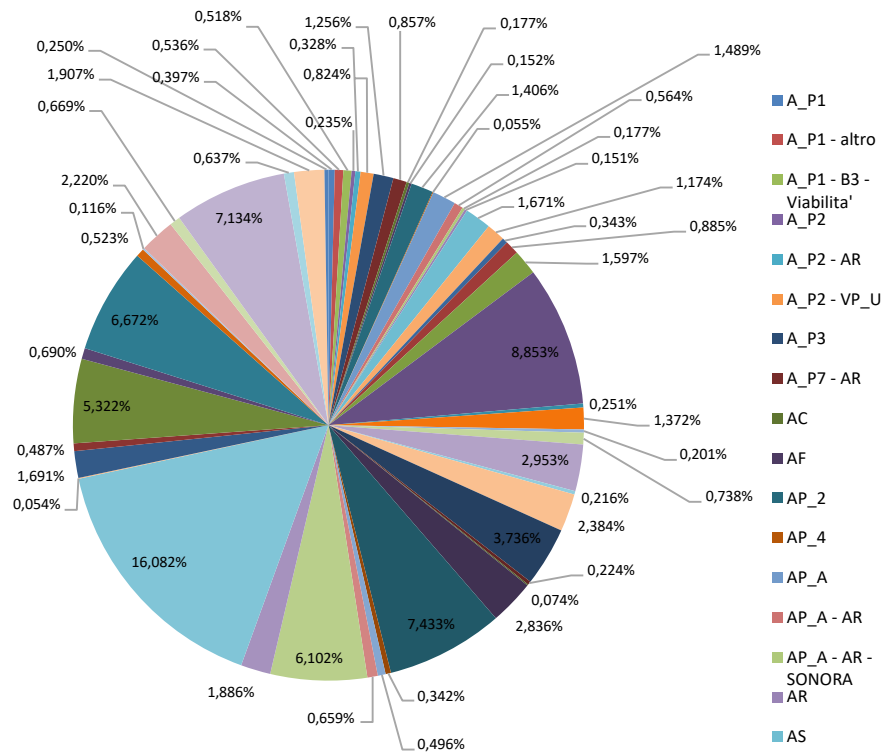
PRG	N.	V. Ampl.
A_P2	1	2.074,40
A_P3	1	1.610,48
A_P3 - Procedure Speciali	1	35.960,57
AF	2	103.959,08
AF - CIMITERI	1	8.969,45
ALE		
AP_A	1	7.524,60
AS_B	1	471,57
AT	2	91.830,38
B1	2	4.355,04
B2	2	4.340,32
B3	9	59.498,60
B3 - VP_Q	1	2.938,23
B4	2	4.834,42
B5	4	7.554,10
B6	5	6.650,12
B7	7	9.312,51
B9	2	11.750,07
C1	1	327,75
C1 - S_R	1	1.047,41
C1 - Z_OPER_POP	4	101.312,80
C2	2	2.991,37
C2 - AR	1	307,12
C3	9	15.815,01
C3 - AR	1	301,56
S_R	8	92.380,66
S_R - AR	1	242,86
S_R - B7	1	3.138,81
varie	4	48.353,50
VP_Q	7	30.654,23
VP_Q - Viabilita'	1	1.577,82
VP_U	4	17.635,96
Totale complessivo	89	679.720,80



Art. 4 – Interventi in istruttoria e tipizzazione



PRG	N.	V. Ampl.
A_P1	2	3.807,13
A_P1 - altro	1	5.149,17
A_P1 - B3 - Viabilita'	1	4.968,66
A_P2	1	2.256,95
A_P2 - AR	1	3.153,10
A_P2 - VP_U	1	7.915,24
A_P3	3	12.054,56
A_P7 - AR	1	8.229,17
AC	1	1.703,75
AF	1	1.459,21
AP_2	1	13.502,03
AP_4	1	530,07
AP_A	4	14.293,17
AP_A - AR	1	5.413,20
AP_A - AR - SONORA	1	1.699,98
AR	1	1.446,71
AS	4	16.040,33
AS_B	1	11.270,75
AT	3	3.294,70
B1	2	8.494,64
B2	7	15.327,89
B3	18	84.989,85
B3 - A_P1 - Viabilita'	1	2.411,03
B3 - AT	1	13.171,72
B3 - Viabilita'	1	1.934,34
B4	3	7.084,36
B5	13	28.347,36
B5 - VP_U	1	2.077,37
B6	8	22.882,27
B7	19	35.866,84
B7 - A2	1	2.146,74
B8	1	712,46
B9	6	27.228,41
C1	2	71.354,82
C1 - S_R	1	3.283,84
C1 - Z_OPER_PO	2	4.764,98
C3	5	6.323,46
P_F	5	58.579,76
PF	1	18.101,52
S_R	29	154.393,70
S_R - altro	1	521,77
S_R - AR	3	16.238,25
S_R - B3	1	4.671,18
S_R - VP_Q	2	51.091,64
Viabilita' - VP_Q	1	6.620,37
VP_Q	10	64.050,88
VP_Q - AF - AR	1	5.018,42
VP_Q - AR	1	1.109,72
VP_Q - AT	1	21.309,28
VP_Q - B6	1	6.418,51
VP_Q - S_R	1	68.487,69
VP_Q - S_R - AR - Viabilita'	1	6.110,77
VP_U	4	18.306,47
VP_U - AR	1	2.399,15
Totale complessivo	186	960.019,34



Art. 4 – Interventi assentiti e tipizzazione

Un ulteriore dato, significativo ai fini delle analisi, corrisponde al rapporto tra localizzazione degli interventi e tipizzazione urbanistica delle aree coinvolte. La valutazione può in questo caso essere effettuata sia con riferimento alle pratiche istruite favorevolmente, sia con riferimento alle quantità volumetriche messe in gioco.

Anche in questo caso la relazione tra la localizzazione degli interventi e la tipizzazione urbanistica risulta significativamente differente a seconda che si considerino gli interventi ex art. 3 ovvero quelli di cui all'art. 4 della stessa Legge.

Guardando gli interventi di ampliamento, l'esame dei dati incrociati con la tipizzazione urbanistica



manifesta una sostanziale eterogeneità del rapporto tra numero di iniziative e zonizzazione.

Il dato rispecchia il rapporto di dispersione tra l'edificazione residenziale in ambito territoriale e la zonizzazione esistente e viene confermato, sotto il profilo della dispersione dei risultati, anche con riferimento alla stessa valutazione, effettuata però in relazione alle quantità volumetriche messe in gioco con l'art. 3.

La situazione cambia in maniera significativa ove si considerino invece gli interventi attivati in ambito territoriale con riferimento alle «*demolizioni ricostruzioni straordinarie*» del «*Piano Casa*» (i.e. interventi di cui all'art. 4 L.R. n.14/2009).

In questo caso, guardando alle quantità volumetriche messe in gioco, pur rimanendo confermata la tendenza dell'intervento di «*demolizione e ricostruzione straordinaria*» ad interessare tutte le tipizzazioni urbanistiche, deve segnalarsi il fatto che le aree maggiormente interessate - in termini quantitativi (volumetrie) - risultano quelle tipizzate dallo strumento urbanistico a «*verde di quartiere*» (art. 31 delle NTA del PRG) ed a «*servizi per la residenza*» (identificati dall'art. 43 delle NTA del PRG). Di questa circostanza si è dato già conto nei precedenti resoconti che, a propria volta, hanno determinato le scelte del Consiglio Comunale in relazione alle restrizioni e prescrizioni applicative del febbraio 2020 introdotte dalla citata DCC n. 9/2020.

Le tabelle che seguono evidenziano l'andamento del fenomeno nelle aree di cui si discute.

Interventi di ampliamento (art. 3 L.R. n.14/2009): il dato riporta il valore volumetrico dell'ampliamento.

Destinazione di P.R.G.	Stato	N. Istanze	Vol. Ampliamento
Servizi per la residenza	-	2	325,28
	A	5	369,31
	D	1	70,39
	S	2	394,09
<i>Servizi per la residenza tot</i>		<i>10</i>	<i>1.159,07</i>
Verde di quartiere	A	4	358,17
	D	1	12,67
	S	3	728,06
<i>Verde di quartiere tot</i>		<i>8</i>	<i>1.098,90</i>
<i>Totale</i>		<i>18</i>	<i>2.257,97</i>

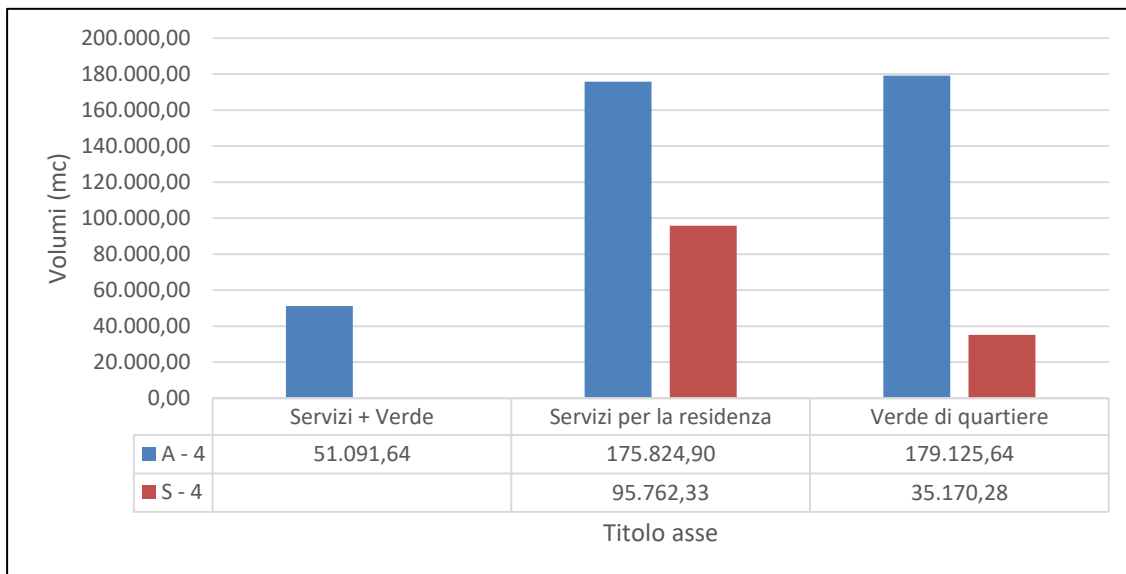
Interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria (articolo 4 L.R. 14/2009): il dato riporta sia il volume esistente che quello in ampliamento.

Destinazione di P.R.G.	Stato	N. Istanze	Vol. Progetto
Servizi + Verde	A	2	51.091,64
<i>Servizi + Verde tot</i>		<i>2</i>	<i>51.091,64</i>
Servizi per la residenza	-	3	82.048,14
	A	34	175.824,90
	D	5	28.898,26
	S	10	95.762,33
<i>Servizi per la residenza tot</i>		<i>52</i>	<i>382.533,63</i>
Verde di quartiere	-	7	115.389,39
	A	17	179.125,64
	D	4	34.624,86
	S	9	35.170,28
<i>Verde di quartiere tot</i>		<i>37</i>	<i>364.310,17</i>
<i>Totale</i>		<i>91</i>	<i>797.935,44</i>

Gli interventi di cui all'art. 4 L.R. n.14/2009 già autorizzati hanno assorbito complessivamente poco più del 40% della volumetria complessiva già autorizzata inerente al rinnovo del patrimonio edilizio (406.000 mc circa di cui 230.000 mc «*verde di quartiere*» e 176.000 mc «*servizi per la residenza*»)

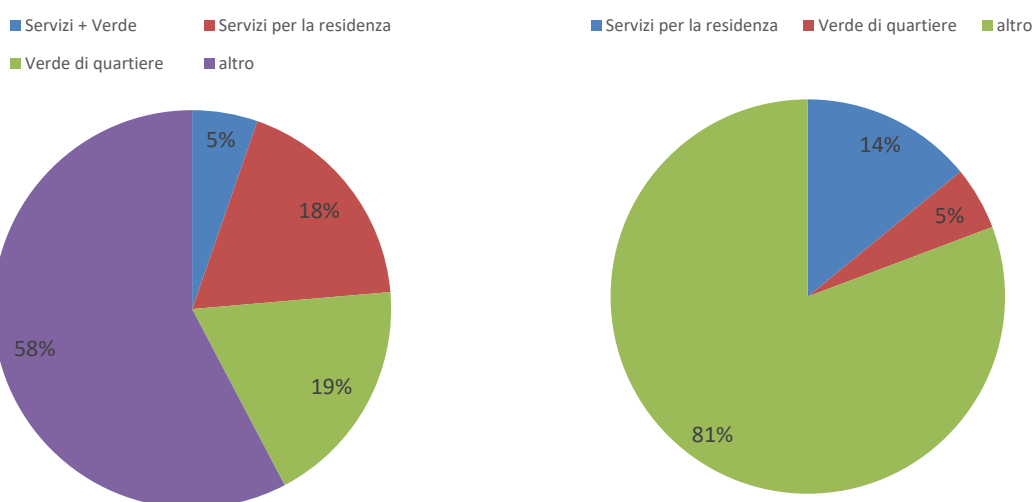


volumetria corrispondente al 42% del totale autorizzato. Di questa, una quota corrispondente al 24% del totale ha interessato le aree a «verde di quartiere» ed il 18 % della volumetria totale ha interessato le aree a «servizi per la residenza»).



Art. 4 L.R. n.14/2009 Comparazione Pratiche assentite/Pratiche in istruttoria

D'altro canto, l'analisi dei dati, se riferita anche alle pratiche in via di istruttoria, lascia presumere che la tendenza vada nella direzione dell'ulteriore interessamento - e conseguente inficiamento - delle aree a tipizzazione «servizi per la residenza» e «verde di quartiere» (mc 537.000 circa di cui 265.000 mc «verde di quartiere» e 272.000 mc «servizi per la residenza» volumetria corrispondente al 33% del totale. Di questa, una quota corrispondente a circa il 16 % del totale ha interessato le aree a «verde di quartiere» ed una quota pari sempre a circa il 16 % della volumetria totale ha interessato le aree a «servizi per la residenza», con una leggera prevalenza per le aree a verde). I diagrammi che seguono sintetizzano il rapporto tra volumetrie assentite e la destinazione urbanistica delle aree. Ulteriori indicazioni possono essere desunte degli elaborati planimetrici allegati alla presente relazione.



Art. 4 L.R. n.14/2009 Pratiche assentite

Art. 4 L.R. n.14/2009 Pratiche in istruttoria

L'analisi dei dati finisce quindi per confermare il fatto che gli interventi in corso interessano parti centrali della città.



Infatti, le aree a tipizzazione «verde di quartiere» e «servizi per la residenza» risultano localizzate, per genesi dello strumento urbanistico, in zone territoriali baricentriche. Questacaratteristica rende queste aree particolarmente “interessanti” dal punto di vista commerciale e incoraggia gli interventi di sostituzione edilizia nelle stesse.

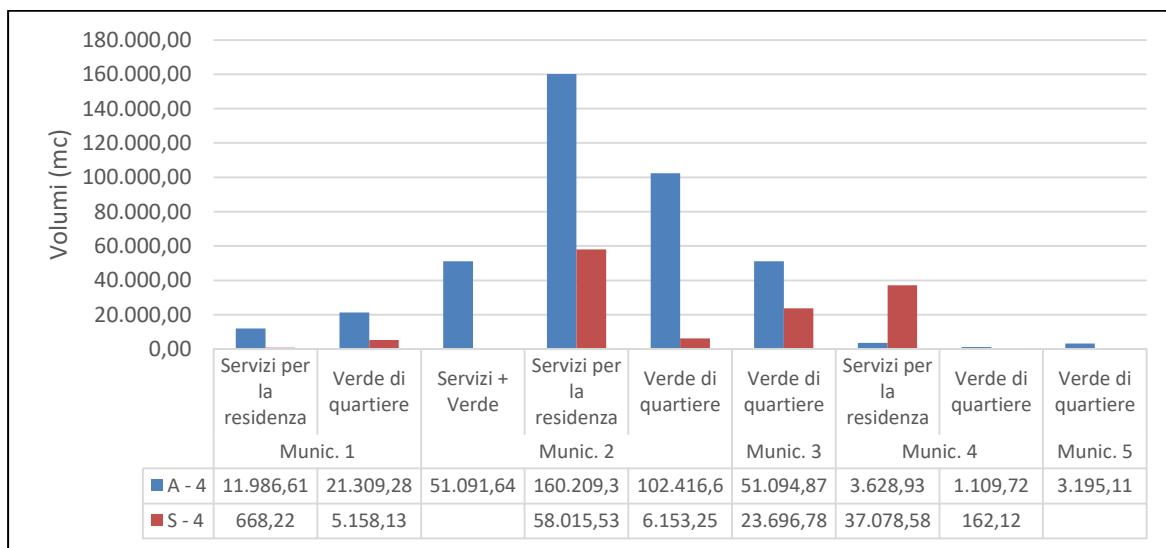
In termini di superfici impegnate il dato complessivo per questa tipologia di aree corrisponde a circa 250.000 mq ed è sintetizzato nella tabella seguente:

Destinazione P.R.G.	Stato	Municipio	Quartiere	N. Istanze	Sup. Territoriale (mq)
Servizi + Verde	A	Munic. 2	06 - SAN PASQUALE	2	1.831,75
		Munic. 2 tot		2	1.831,75
	A tot			2	1.831,75
Servizi + Verde tot				2	1.831,75
Servizi per la residenza	A	Munic. 1	04 - LIBERTA'	1	
			05 - JAPIGIA	2	3.945,93
		Munic. 1 tot		3	3.945,93
		Munic. 2	06 - SAN PASQUALE	9	31.823,99
			07 - CARRASSI	4	10.447,80
			08 - PICONE	15	72.972,53
		Munic. 2 tot		28	115.244,32
		Munic. 4	14 - CARBONARA DI BARI	4	3.540,88
	Munic. 4 tot		4	3.540,88	
	A tot			35	122.731,13
	S	Munic. 1	04 - LIBERTA'	1	431,72
		Munic. 1 tot		1	431,72
		Munic. 2	06 - SAN PASQUALE	6	12.104,37
			07 - CARRASSI	2	
			08 - PICONE	4	31.912,26
		Munic. 2 tot		12	44.016,63
		Munic. 4	14 - CARBONARA DI BARI	3	14.494,00
			15 - CEGLIE DEL CAMPO	1	534,54
	Munic. 4 tot		4	15.028,54	
	S tot			17	59.476,89
Servizi per la residenza tot				52	182.208,02
Verde di quartiere	A	Munic. 1	04 - LIBERTA'	1	
		Munic. 1 tot		1	
		Munic. 2	06 - SAN PASQUALE	4	36.171,65
			08 - PICONE	2	
		Munic. 2 tot		6	36.171,65
		Munic. 3	09 - STANIC	4	11.232,83
			10 - MARCONI - SAN GIROLAMO - FESCA	3	2.546,97
		Munic. 3 tot		7	13.779,80
		Munic. 4	14 - CARBONARA DI BARI	1	711,57
		Munic. 4 tot		1	711,57
	Munic. 5	12 - Palese - Macchie	3	6.579,99	
	Munic. 5 tot		3	6.579,99	
	A tot			18	57.243,01
	S	Munic. 1	03 - MADONNELLA	1	127,06
			05 - JAPIGIA	1	
		Munic. 1 tot		2	127,06
		Munic. 2	08 - PICONE	2	518,48
		Munic. 2 tot		2	518,48
		Munic. 3	09 - STANIC	5	8.029,92
		Munic. 3 tot		5	8.029,92
Munic. 4	15 - CEGLIE DEL CAMPO	1			
Munic. 4 tot		1			
S tot			10	8.675,46	
Verde di quartiere tot				28	65.918,47



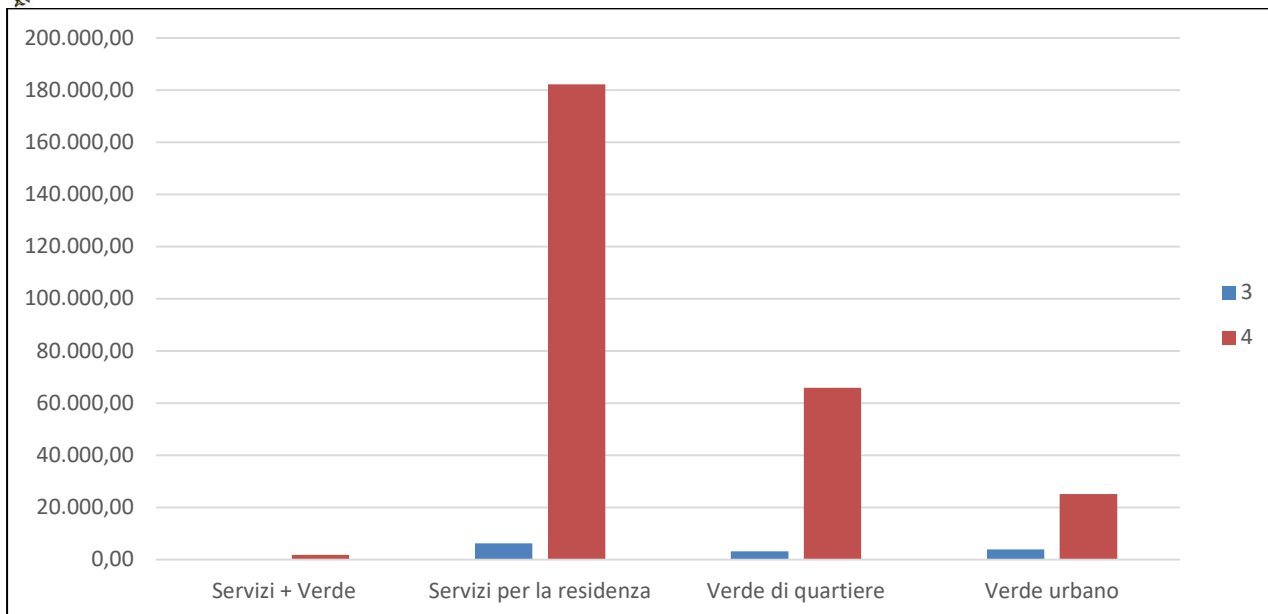
Destinazione P.R.G.	Stato	Municipio	Quartiere	N. Istanze	Sup. Territoriale (mq)
Verde urbano	A	Munic. 1	05 - JAPIGIA	3	6.119,10
		Munic. 1 tot		3	6.119,10
		Munic. 2	08 - PICONE	1	1.873,68
		Munic. 2 tot		1	1.873,68
	A tot			4	7.992,78
	S	Munic. 1	05 - JAPIGIA	1	1.658,64
		Munic. 1 tot		1	1.658,64
		Munic. 2	08 - PICONE	2	5.827,32
		Munic. 2 tot		2	5.827,32
		Munic. 3	10 - MARCONI - SAN GIROLAMO - FESCA	1	1.097,20
		Munic. 3 tot		1	1.097,20
		Munic. 4	14 - CARBONARA DI BARI	1	8.618,08
		Munic. 4 tot		1	8.618,08
	S tot			5	17.201,24
Verde urbano tot			9	25.194,02	
TOTALE			91	275.152,26	

Il dato riferito alle sole pratiche già assentite (e quindi attuate o in corso di esecuzione) porta ad un valore complessivo pari a circa 18 ha (di cui 12 ha circa in aree per «servizi per la residenza» e 6 ha circa per «verde di quartiere») mentre le pratiche in corso comporteranno, una volta definite un impegno per oltre ulteriori 5 ha di superficie territoriale destinata a verde e servizi.

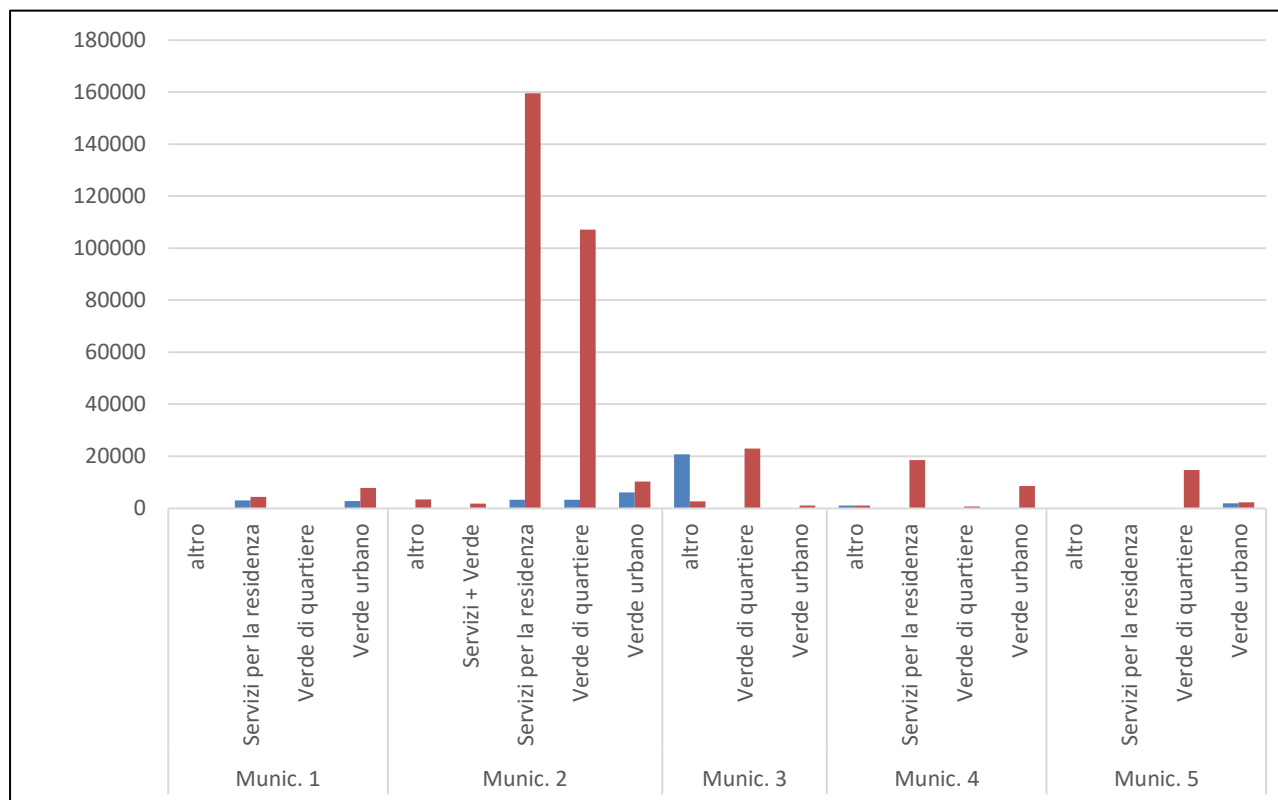


Le tabelle ed i corrispondenti diagrammi che seguono sintetizzano il rapporto tra aree a destinazione urbanistica a servizi, l'estensione delle stesse e la superficie territoriale impegnata.

Destinazione urbanistica	Art. 3	Art. 4	Tot
Servizi + Verde		1.831,75	1.831,75
Servizi per la residenza	6.274,54	182.208,02	188.482,56
Verde di quartiere	3.249,18	65.918,47	69.167,65
Verde urbano	3.922,81	25.194,02	29.116,83
Totale	13.446,53	275.152,26	288.598,79



Superfici territoriali impegnate dagli interventi «in deroga»



Superfici territoriali impegnate distribuzione per Municipio

Il tema della tipizzazione urbanistica a «verde di quartiere» e «servizi per la residenza» ed il rapporto con gli interventi ex art. 4 L.R. n.14/2009 rende opportuna una riflessione, proprio in relazione ai riflessi sullo strumento urbanistico dell'applicazione della norma regionale. Guardando l'aspetto urbanistico, infatti, se è vero che il «Piano Casa» consente il recupero del patrimonio edilizio dismesso incoraggiando la trasformazione e l'ammodernamento dell'esistente è altrettanto vero che il PRG di Bari aveva individuato - ben 40 anni fa, anche questo dato non è secondario - ampie aree cittadine baricentriche per destinarle a servizi ex art. 3 DM 1444/1968, ponendole al servizio della popolazione già insediata al momento della redazione del PRG (1976).



Le quantità inerenti ai volumi riconvertiti, valutati cioè senza considerare il *bonus* introdotto dagli interventi «*in deroga*» (variabile fino al 35% delle preesistenze), sono riportate nella tabella che segue:

Destinazione di P.R.G.	Munic. 1	Munic. 2	Munic. 3	Munic. 4	Munic. 5	Vol. totale
Servizi + Verde		3.045,79				3.045,79
Servizi per la residenza	9.344,83	169.059,43		29.752,70		208.156,96
Verde di quartiere	20.210,03	99.168,32	51.809,71	1.090,07	2.335,24	174.613,37
Totale	29.554,86	271.273,54	51.809,71	30.842,77	2.335,24	385.816,12

Le superfici territoriali interessate corrispondono a:

Destinazione di P.R.G.	Munic. 1	Munic. 2	Munic. 3	Munic. 4	Munic. 5	Sup. totale
Servizi + Verde		1.831,75				1.831,75
Servizi per la residenza	4.377,65	159.260,95		18.569,42		182.208,02
Verde di quartiere	127,06	36.690,13	21.809,72	711,57	6.579,99	65.918,47
Totale	4.504,71	197.782,83	21.809,72	19.280,99	6.579,99	249.958,24

Considerando le corrispondenti quantità territoriali impegnate dagli interventi edilizi in deroga è possibile identificare un indice territoriale “*tendenziale*” (I_{vt}) degli interventi in deroga inteso quale rapporto tra la volumetria preesistente all’intervento e la dimensione territoriale delle aree. Il dato è ricavato considerando nel computo sia gli interventi già assentiti che quelli in istruttoria.

Destinazione di P.R.G.	Vol. peesistente (mc)	Sup. territ. corrispondente (mq)	Indice volumetrico (mc/mq)
Servizi + Verde	3.045,79	1.831,75	1,66
Servizi per la residenza	208.156,96	182.208,02	1,14
Verde di quartiere	174.613,37	65.918,47	2,65
Servizi	385.816,12	249.958,24	1,54

Sul punto, con la precedente relazione inerente all’argomento, si è avuto modo di osservare che l’aspetto maggiormente rilevante corrisponde al fatto che le superfici complessivamente interessate dall’iniziativa interessano il Municipio 2, nel cui ambito territoriale l’applicazione del «*Piano Casa*» ha comportato una sottrazione di una superficie consistente per aree non utilizzate per *standard* degli abitanti già insediati ma che lo strumento urbanistico destinava a tale funzione.

Dai dati aggiornati al 31.7.2022 si rileva un interessamento nel Municipio 2, misurato in termini superficiali, pari a circa 20 ha (circa 16 ha di «*servizi per la residenza*» e 4 ha di «*verde di quartiere*») per pratiche in corso, inclusi i 4,4 ha di aree a «*servizi per la residenza*» per istanze in corso di perfezionamento e quindi non ancora assentite.

L’estensione superficiale è stata determinata in maniera automatica facendo riferimento ai dati catastali delle aree interessate dall’iniziativa e - seppur da assumere quale elemento di prima approssimazione - costituisce un dato significativo circa l’effetto delle previsioni della L.R. n.14/2009 sulla tenuta generale del PRG.

Il dato corrisponde ad un numero di interventi sostanzialmente limitato (complessivamente 82) e questo evidenzia il carattere rilevante, per la tenuta dello strumento urbanistico, delle disposizioni derogatorie del «*Piano Casa*».

Vi è da aggiungere che l’operazione pianificatoria effettuata all’atto della redazione del PRG, per quanto corretta sul piano teorico (aritmetico) è rimasta - per diversi ordini di ragioni - sulla carta. La trasformazione di quelle aree, originariamente riservata all’intervento pubblico è stata disattesa;



conseguentemente, se per un verso la previsione urbanistica ha favorito il processo di degrado degli immobili "sottostanti" la tipizzazione (già esistenti), per altro verso la mancata attuazione della destinazione a «verde di quartiere» e «servizi per la residenza» ha relegato le ipotesi pianificatorie alla base del PRG del 1976 ad una dimensione esclusivamente teorica.

Allo stato attuale, quindi, la norma regionale da un lato consente il recupero di un patrimonio edilizio abbandonato sostituendolo con altro sicuro e conforme alle norme sull'edilizia (a prescindere dagli aspetti urbanistici) ma, dall'altro condanna inevitabilmente alla inattuazione le previsioni di Piano. Peraltro, la "prova del tempo" aveva già dato ampia dimostrazione della inefficacia delle previsioni del PRG con riferimento alle aree destinate, almeno sulla carta, ad assolvere a quantità per spazi pubblici secondo la previsione della norma urbanistica fondamentale e del correlato decreto attuativo.

D'altro canto, l'art. 6 comma 1 L.R. n.14/2009, al punto sub b) del comma 1, permette/introduce l'applicazione delle disposizioni del «Piano Casa» in tutte le zone territoriali che non risultino ontologicamente incompatibili con l'insediamento di nuove residenze ed assimila alle aree specificamente destinate al «completamento» ed «all'espansione» - in quanto classificate idonee allo svolgimento della funzione insediativa - anche quelle deputate nel PRG a *standard* ex DM 1444/1968.

Detta disposizione, nel trattare dei «limiti di applicazione» delle misure derogatorie, all'ultimo alinea statuisce «[...] è ammessa in ogni caso la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 nelle aree a *standard* urbanistici ex d.m. lavori pubblici 1444/1968, ove le norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale prevedano anche la realizzazione di nuove costruzioni;». Questa condizione, corrispondente alle disposizioni regolamentari del PRG del Comune di Bari, lascia quindi presumere l'applicabilità delle disposizioni del «Piano Casa» in tutte le zone territoriali che non risultino destinate ad attività agricola o industriale.

Concludendo sulla rassegna dei dati, nel terzo trimestre del 2022 occorre dunque assumere consapevolezza degli effetti connessi all'applicazione dello strumento derogatorio così da individuare le soluzioni più idonee per governare la trasformazione della città esistente.

Risulta evidente che l'attuazione dello strumento «Piano Casa» straordinario e derogatorio assume quali aspetti favorevoli la capacità di rivitalizzare il settore dell'edilizia, come i dati sopra riportati lasciano chiaramente trasparire. Tuttavia, il disposto normativo della L.R. n.14/2009 - ed in particolare il tenore letterale dell'art. 4 - mostra, sulla base dell'analisi sopra precisata, in maniera altrettanto chiara la significativa influenza delle misure incentivanti regionali sulla tenuta dello strumento urbanistico generale.

La rilevanza delle trasformazioni indotte risulta in tutta la sua portata soprattutto ove si ricollegli l'applicazione delle norme regionali alla trasformazione di quella parte di tessuto edilizio che era destinato dal PRG ad assolvere alle funzioni di quantità minime inderogabili per servizi inerenti alla popolazione già insediata alla data di redazione dello stesso piano regolatore, il c.d. "deficit progresso" (il cui numero complessivo, seppur in flessione rispetto a quegli anni, è rimasto comunque paragonabile a quello dell'epoca).

Il bilanciamento tra questi effetti (sostituzione e rinnovo del patrimonio edilizio da un lato e conseguimento e necessaria permanenza di quantità minime per spazi pubblici dall'altro) al fine della definizione delle più adeguate politiche in tema di governo ed uso del territorio è cosa ardua; in ogni caso esula dalle finalità dello studio ricognitivo qui condotto ed afferisce alle competenze dell'Organo consiliare, chiamato per Legge ad assumere determinazioni correlate alla regolamentazione su scala locale dell'uso del territorio, così come peraltro ribadito dalla specifica disposizione dell'art. 6 della stessa L.R. n.14/2009. Tanto più che le ultime modifiche applicative comunali del febbraio 2020, non marginali sul tema, hanno inciso sull'attuazione dello strumento delle demolizioni e ricostruzioni «straordinarie» e inducono a considerare con maggiore attenzione ogni operazione tesa ad intervenire "localmente" sul territorio.



L'Amministrazione, infatti, preso atto dell'andamento delle trasformazioni per le aree a verde e servizi alla residenza e degli effetti potenzialmente distorsivi per le dotazioni di *standard* territoriali, ha assunto (provvidenzialmente) nel febbraio 2020 alcune determinazioni specifiche in merito alla possibilità o meno di consentire anche per gli anni venire (stante la proroga della disciplina del «*Piano Casa*» anche per l'anno 2020 e tenuto conto del regime normativo così come novellato) l'applicabilità del disposto dell'art. 4 L.R. n.14/2009 nelle aree a destinazione urbanistica «*verde di quartiere*» e «*servizi per la residenza*».

Invero la volontà di governare il fenomeno delle trasformazioni «*in deroga*» risulta chiaramente evidenziato dai diversi atti che il Comune di Bari ha posto in essere dal 2018 in poi. Come già esplicitato nei paragrafi precedenti già con la delibera di Giunta Comunale n. 925 del 21.12.2018 l'esecutivo dell'Ente ha provveduto a prendere atto dello stato di attuazione del «*Piano Casa*» e già in quel momento ha preso atto «*[...] della necessità di procedere nell'individuazione di interventi correttivi sull'applicazione dello strumento derogatorio dell'art. 4 della L.R. 14/2009, in ossequio alle previsioni di cui all'art. 6 comma 2 della stessa Legge*» dando indirizzo «*alla Ripartizione Urbanistica affinché provveda a valutare gli effetti del nuovo articolato normativo risultante dall'ultima proroga regionale e, ove le problematiche evidenziate nella relazione sopra citata persistano, ad istruire deliberati di Consiglio comunale per l'aggiornamento dei limiti di applicazione fissati all'art. 6 comma 1 della L.R. 14/09, già integrati con le precedenti delibere di Consiglio comunale (DCC 10/2018 e 43/2018)*».

L'Ufficio ha effettuato le proprie valutazioni sulla necessità di introdurre modifiche ulteriori al sistema della disciplina comunale e l'Amministrazione, con la delibera di Consiglio Comunale del febbraio 2020, ha aggiornato l'assetto regolativo.

Si è trattato della introduzione di regole per il contenimento degli effetti del «*Piano Casa*» in relazione alla sua applicazione ex art. 4 per le aree a «*verde di quartiere/verde urbano*» e «*servizi per la residenza*». La scelta è il risultato della considerazione sulle funzioni che queste aree dovrebbero assumere nel prossimo strumento urbanistico generale in quanto caratterizzate dalla presenza di edificato esistente da riqualificare nell'ambito del redigendo PUG. Infatti il nuovo strumento urbanistico, per specifica previsione del DPP, dovrà incoraggiare, in ambito di pianificazione del territorio già trasformato, meccanismi di rigenerazione urbana che verranno posti al centro delle strategie pianificatorie di medio periodo, spostando nella sede più propria della pianificazione urbanistica quelle istanze di rinnovamento e valorizzazione del patrimonio edilizio che il legislatore (nazionale prima e regionale poi) ha inteso disciplinare con l'istituto dell'edificazione «*in deroga*».

Sulla base delle informazioni contenute nelle altre parti di questo paragrafo è, dunque, possibile trarre una prima considerazione sulle attività svolte dal Comune di Bari, con particolare riguardo alla DCC n. 9/2020. Si è già detto della impostazione sostanzialmente teorica sottesa alle previsioni del PRG di Bari che ha individuato delle aree destinate ad assolvere alle istanze di cui all'art. 3 DM 1444/1968 facendo riferimento alla popolazione insediata alla data di redazione del piano medesimo.

Detto strumento urbanistico generale, di cui risulta necessario garantire una tenuta, quanto meno nel senso della sua attuale congruenza rispetto alla norma che ne ha determinato la redazione (DM citato), ha computato una quantità «*teorica*» di servizi per la cittadinanza insediata alla data di redazione (computata in 350.000 abitanti - cfr. Relazione Generale al PRG) pari a 20 mq/ab (11 mq/ab per verde, in sovrappiù rispetto al DM di 2 mq/ab e 9 mq/ab per servizi), a ben guardare proprio per la minimizzazione del *deficit* pregresso.

Come anticipato si è trattato di una valutazione effettuata «*sulla carta*» poiché le dette aree sono state individuate (solo) cartograficamente, secondo le regole tecniche dell'epoca, senza alcuna concreta valutazione sulla concreta percorribilità della loro funzionalizzazione, sia in termini di possibilità o meno di acquisizione delle aree necessarie sia in termini di attuale destinazione delle stesse (e loro compatibilità con la destinazione a «*servizio*»). Nessuna valutazione di merito dunque



e - conseguentemente - nessun effetto immediato ha avuto questa scelta pianificatoria sulla dotazione *pro capite* di spazi pubblici quindi di servizi territoriali alla cittadinanza.

Una analisi degli atti del PRG lascia ipotizzare che l'unica valutazione effettivamente condotta, oltre quella "*formale*" sulla congruità delle superfici reperite rispetto alla quantità complessivamente individuata, sia stata quella "*topografica*" in relazione alla localizzazione delle aree prescelte in zone centrali cittadine (circostanza che, come si è detto, ha avuto quale effetto quello di attirare su dette superfici territoriali una parte significativa delle iniziative «*in deroga*»).

Sta di fatto che la scelta operata, pur se teorica ed astratta, in quanto fondante la pianificazione comunale degli Anni '70 del secolo scorso rende necessaria - fermi gli approfondimenti del paragrafo successivo sulla quantità e sufficienza degli *standard* esistenti ai fini dell'applicazione della DCC n. 9/2020 - una verifica di coerenza delle trasformazioni in corso con le previsioni dello strumento urbanistico.

Una verifica della neutralità degli effetti del Piano Casa sulle previsioni del PRG può essere effettuata verificando appunto che gli interventi in deroga, indipendentemente dalla quantità complessiva degli spazi pianificati nel PRG, non abbiano attinto alla quota parte delle quantità di PRG necessarie secondo la logica sottesa alla pianificazione del 1976, assumendo però a riferimento la popolazione oggi insediata. Se questa condizione è soddisfatta, automaticamente è fatta salva l'impostazione complessiva del PRG anche all'attualità sulla base degli abitanti effettivamente esistenti.

Il bilancio è piuttosto semplice. La popolazione insediata all'atto della redazione del PRG corrispondeva, come detto, a 350.000 abitanti; quella residente oggi corrisponde a 318.197 abitanti (Fonte Ufficio Anagrafe e Toponomastica comunale), cui devono essere aggiunti gli abitanti potenzialmente insediabili in forza degli interventi ammessi con il Piano Casa. Si tratta sostanzialmente degli abitanti corrispondenti ad 1.640.000 mc e cioè 16.400 nuovi abitanti.

Da questo dato emerge che la previsione teorica alla base del PRG è sovrastimata in eccesso della quantità seguente:

$$[350.000 - (318.197 + 16.400)] \text{ ab} \times 20 \text{ mq/ab} = 15.684 \text{ ab} \times 20 \text{ mq/ab} = 30,8 \text{ ha}$$

Questo ultimo dato corrisponde quindi ad una "*riserva*" di aree teoriche ai fini della tenuta dello strumento urbanistico generale al 31.7.2022.

Le quantità di aree per «*verde di quartiere*» e «*servizi per la residenza*» non più disponibili in quanto pertinenza di edifici realizzati con l'edificazione «*in deroga*» corrispondono, per quanto evidenziato nelle tabelle precedenti alla misura di 25 ha (nella ipotesi che tutte le iniziative assentite ed in via di istruttoria si perfezionino in termini di completa esecuzione). All'attualità pertanto, anche nel caso di verifica teorica *ex post*, si rileva una dotazione previsionale dello strumento urbanistico generale superiore di 5,8 ha (30,8 ha - 25 ha) rispetto alle esigenze della popolazione effettivamente oggi insediata, computata tralasciando le ipotesi pianificatorie alla base del PRG del 1976. Il dato, in termini di saldo positivo, è piuttosto limitato se confrontato alle scelte effettuate a suo tempo dal pianificatore. Come si preciserà nel successivo paragrafo 4.3, le aree a suo tempo destinate a «*servizi per la residenza*» e «*verde di quartiere*» (determinate sulla base di un computo cartografico) si estendono per circa 750 ha; la riserva sopra quantificata corrisponde dunque a circa il 0,7% del totale.

Occorre tuttavia precisare che la verifica prima condotta è stata resa tenendo conto delle ipotesi cautelative subito di seguito esplicitate:

- il computo delle quantità minime inderogabili potrebbe essere effettuato assumendo il dato minimo del DM 1444/68 (18 mq/ab) inferiore del 10% rispetto a quanto assunto dal pianificatore comunale nel 1976 ma le verifiche sono state effettuate utilizzando il riferimento del pianificatore (20 mq/ab);



- non può darsi per scontato che tutte le iniziative assentite ed in via di istruttoria si perfezionino in termini di completa esecuzione;
- dal computo degli *standard* disponibili sono escluse le aree interne alle zone C sebbene i residenti delle zone di espansione siano necessariamente computati nella verifica;
- gli abitanti “convenzionali” indotti dall’applicazione del «*Piano Casa*» includono anche quelli rivenienti dall’applicazione dello strumento derogatorio per immobili localizzati in zone di completamento e di espansione del PRG rispetto alle cui quantità andrebbero computate le frazioni volumetriche in incremento;
- ogni altro intervento già assentito “in deroga” dalla data di approvazione del PRG ad oggi (accordi di programma, programmi art. 18 Legge Gozzini, trasformazioni ex L.R. n. 16/2014, varianti puntuali, condoni edilizi, PdC in deroga, ecc.) è computato nelle verifiche in ragione del riferimento alla cittadinanza effettivamente insediata.

In ultimo non sembra trascurabile la considerazione che il riferimento normativo del DM 1444/68, riconducibile alla dotazione necessaria degli *standard* in termini teorici di superfici, appare inadeguato ad una verifica compiuta, confermando la sua inattualità, in quanto inidoneo a valutare gli effetti dei livelli prestazionali conseguibili operando soluzioni tecnologiche e tipologiche che comportino una «*moltiplicazione*» dei servizi (si pensi, esemplificativamente, ai parcheggi multipiano).

Resta inteso, occorre ribadirlo nuovamente, che si tratta di una valutazione resa “*sulla carta*” ai soli fini di dimostrazione della coerenza rispetto alle ipotesi pianificatorie alla base del PRG del 1976. La verifica effettiva dei rapporti tra dotazioni esistenti e previste, funzionali e da funzionalizzare, sarà oggetto del successivo paragrafo 4.3, in quanto necessaria anche ai fini dell’attuazione delle disposizioni di cui alla delibera consiliare n. 9/2020.

4.2 Effetti economici in termini di maggiori introiti per oneri di urbanizzazione a variotitolo corrisposti dai proponenti

L’applicazione della disciplina regionale ha avuto quale ulteriore riflesso (positivo) un incremento degli introiti per le casse dell’Ente locale rivenienti dalle somme correlate agli interventi di trasformazione del territorio. Questo sia con riferimento agli ordinari contributi di costruzione (oneri per costo di costruzione e per urbanizzazioni primarie e secondarie) sia, soprattutto, con riferimento agli oneri connessi alle monetizzazioni per *standard* urbanistici e per parcheggi pubblici.

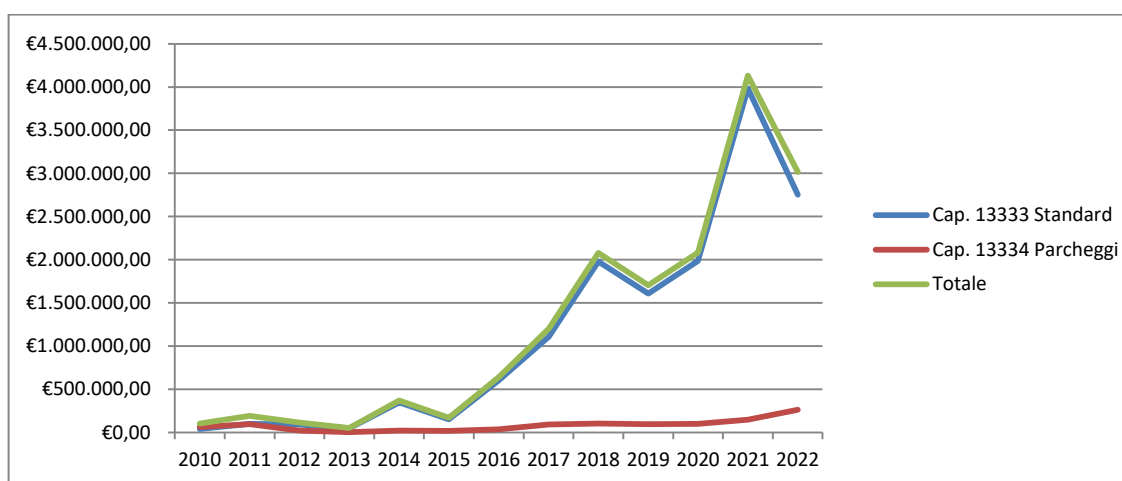
Nella tabella che segue vengono quindi indicati gli importi incassati dall’Amministrazione a tale finalità nel corso del tempo.

Il dato, se corrisponde ad un significativo vantaggio monetario per le casse del Comune, ha come contraltare la misura della riduzione degli spazi per *standard* pubblici; riduzione cui devono anche essere aggiunte le sottrazioni connesse all’attuazione degli interventi in aree a «*servizi per la residenza*» e «*verde pubblico*», di cui si è detto ai capoversi precedenti (ma già computate nelle verifiche del paragrafo precedente ed incluse in quelle del paragrafo che segue) e che spingono nella direzione di una approfondita valutazione circa la necessità del contenimento o meno dell’applicazione del «*Piano Casa*».

Anno di riferimento	Cap. 13333 Standard	Cap. 13334 Parcheggi	Totale
2010	40.153,17 €	64.016,34 €	104.169,51 €
2011	98.353,47 €	95.003,03 €	193.356,50 €
2012	92.932,63 €	20.387,51 €	113.320,14 €
2013	46.269,44 €	4.670,35 €	50.939,79 €
2014	348.090,67 €	22.345,29 €	370.435,96 €
2015	153.012,37 €	16.753,62 €	169.765,99 €



Anno di riferimento	Cap. 13333 Standard	Cap. 13334 Parcheggi	Totale
2016	604.254,01 €	35.347,43 €	639.601,44 €
2017	1.107.292,56 €	91.402,36 €	1.198.694,92 €
2018	1.977.363,72 €	102.571,59 €	2.079.935,31 €
2019	1.608.020,06 €	97.403,64 €	1.705.423,70 €
2020	1.985.957,38 €	98.223,75 €	2.084.181,13 €
2021	3.983.838,93 €	148.862,53 €	4.132.701,46 €
2022	1.377.049,61 €	131.621,55 €	1.508.671,16 €
Totale Complessivo	13.422.588,02 €	796.987,44 €	14.351.197,01 €



Il dato del 2022 è presuntivo, considerando un incremento lineare fino alla conclusione dell'anno.

Resta evidente che l'incremento dell'edificato residenziale ed il combinato effetto di sottrazione degli spazi per *standard* urbanistici (ancorché teorici, per le ragioni esplicitate nei paragrafi che precedono) finiscono per *stressare* le condizioni di vivibilità e di qualità degli spazi della città, che trovano solo parziale ristoro nei maggiori incassi economici delle monetizzazioni consentite dalla Legge.

Il *trend* di incassi segue l'andamento dell'applicazione dello strumento normativo e quindi vede incrementare le entrate annualmente con un salto di scala che, come già verificato nei paragrafi precedenti, interessa le annualità dal 2016 a seguire.

Il dato, peraltro, non computa gli ultimi incassi di fine anno, stante il lasso di tempo intercorrente tra l'attualità e il 31.12.2022 che non consente di disporre di informazioni aggiornate in tempo reale. Lo *stock* di incasso riferito al 2022 potrebbe assumere valore superiore al valore presuntivo stimato oggi. In ogni caso le informazioni attualmente disponibili consentono di effettuare qualche ulteriore considerazione.

Non può infatti escludersi, anzi appare verosimile, che il decorrere del tempo spinga verso un ampliarsi del fenomeno e giustifica ancor di più le scelte effettuate dall'Amministrazione che mirano ad individuare, con particolare attenzione all'interesse pubblico al corretto governo ed uso del territorio, una soluzione che tenga conto della necessità di meglio "*orientare*" gli interventi consentiti con il «*Piano Casa*».

4.3 Le conseguenze in ambito territoriale sulle quantità di *standard* urbanistici e sulle dotazioni urbane disponibili per la collettività insediata

Ai fini dell'esecuzione delle verifiche richieste dalla DCC 9/2020 per l'applicazione della disciplina del «*Piano Casa*» nelle aree tipizzate a «*verde di quartiere*», «*verde di urbano*» e «*servizi per la residenza*» occorre muovere dalla distribuzione della popolazione per Municipio per fornire agli



addetti del settore un quadro conoscitivo preciso circa le condizioni di partenza del territorio in termini di dotazioni esistenti. Questo anche per verificare la sussistenza di sovrappiù o meno di aree per *standard*, circostanza che definisce il criterio distintivo tra le differenti modalità applicative dello strumento di edificazione «*in deroga*»:

- nessun onere aggiuntivo rispetto alla procedura fino ad oggi seguita;
- onere di reperimento, parziale o totale, di aree per *standard* (in aggiunta a quella individuata per i nuovi insediamenti residenziali);
- onere di monetizzazione, parziale o totale;
- onere di esecuzione di urbanizzazioni.

Per suddette valutazioni occorre individuare la quantità minima di servizi necessaria per singolo abitante insediato secondo le indicazioni del DM 1444/1968, così come declinato a scala locale dal PRG e, successivamente, procedere con il raffronto tra i dati rilevati dall'analisi territoriale condotta e quelli che per norma costituiscono i minimi inderogabili.

Si tratta di una verifica di natura quantitativa, che quindi tiene conto della disponibilità di aree ad una fruizione pubblica secondo la previsione del DM 1444/68 ma non già della qualità del servizio fornito alla collettività. Dette ultime valutazioni attengono, infatti, piuttosto ad una fase pianificatoria e non ad una fase ricognitiva quale quella condotta in questa sede.

Si è già avuto modo di riferire che le quantità minime alla base della pianificazione comunale corrispondono a 20 mq/ab di «*servizi*» suddivisi in 11 mq/ab per «*verde*» e 9 mq/ab per altre «*dotazioni per servizi*». Si è anche avuto modo di precisare che il dato del DM è leggermente inferiore a quello di PRG giacché la norma nazionale individua per il «*verde*» una quantità minima pari a 9 mq/ab per un totale minimo *pro capite* di «*servizi*» pari a 18 mq/ab. Le verifiche ed i raffronti saranno effettuate considerando entrambi i valori limite.

La distribuzione dei residenti per Municipio è riportata nella tabella che segue.

	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
Popolazione	111.367	90.099	49.079	37.366	30.286	318.197

Allo scopo di effettuare una verifica che tenga conto di tutti gli effetti indotti dall'applicazione della disciplina della L.R. n.14/2009 occorre suddividere le quantità volumetriche movimentate dall'applicazione dell'art. 4 della citata Legge in relazione alla destinazione urbanistica di riferimento poiché, per gli interventi in zone che nel PRG risultavano già destinate alla residenza, l'incremento di carico urbanistico è da riferirsi alla sola quota parte di volumetria in ampliamento. Diversamente, per tutti gli altri casi, l'incremento del carico urbanistico è da riferirsi all'intera volumetria indotta dall'iniziativa di trasformazione «*in deroga*». Il problema non si pone invece per gli interventi di cui all'art. 3 per i quali risulta sufficiente computare gli ampliamenti.

Il computo delle volumetrie per interventi di ampliamento straordinario (art. 3 L.R. n.14/2009) in aree tipizzate residenziali da PRG, suddiviso per Municipio, è indicato nella tabella che segue:

Destinazione di PRG	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
B	2.274,02	2.701,70	640,97	1.749,10	2.031,37	9.397,16
C	2.798,75	1.380,50	139,90	1.085,14	1.472,32	6.876,61
Totale	5.072,77	4.082,20	780,87	2.834,24	3.503,69	16.273,77

Analogamente il computo delle sole volumetrie di ampliamento per interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria (art. 4 L.R. n.14/2009) in aree tipizzate residenziali da PRG, suddiviso per Municipio è indicato nella tabella che segue:



Destinazione di PRG	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
B	18.077,39	41.752,68	2.153,46	6.811,66	11.721,15	80.516,34
C	26.902,61	24.149,34	406,58	234,01	2.145,85	53.838,39
Totale	44.980,00	65.902,02	2.560,04	7.045,67	13.867,00	134.354,73

Invece, il computo delle volumetrie complessive per interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria (art. 4 L.R. n.14/2009) in aree tipizzate residenziali da PRG, suddiviso per Municipio è indicato nella tabella che segue:

Destinazione di PRG	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
B	86.988,48	189.230,09	9.421,74	31.304,34	46.964,04	363.908,69
C	108.187,43	88.082,13	1.568,65	1.286,70	8.705,21	207.830,12
Totale	195.175,91	277.312,22	10.990,39	32.591,04	55.669,25	571.738,81

Il dato complessivo delle volumetrie pre esistenti nel caso di interventi ex art. 4 LR 14/09 nelle aree tipizzate B e C da PRG suddiviso per municipio è riportato nella tabella che segue:

Destinazione di PRG	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
B	68.976,77	147.727,05	7.268,28	24.260,08	35.233,99	283.466,17
C	81.284,82	63.932,79	1.162,07	1.052,69	6.559,36	153.991,73
Totale	150.261,59	211.659,84	8.430,35	25.312,77	41.793,35	437.457,90

Ancora, il volume complessivo movimentato per pratiche istruite favorevolmente fino a tutto il 31.7.2022 per interventi di ampliamento straordinario (art. 3 L.R. n.14/2009), suddiviso per Municipio è indicato nella tabella che segue:

	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
Totale	5.460,36	6.837,35	2.161,45	3.213,03	4.150,25	21.822,44

Infine, il volume complessivo movimentato per pratiche istruite favorevolmente fino a tutto il 31.7.2022 per interventi di demolizione e ricostruzione straordinaria (art. 4 L.R. n.14/2009) è desumibile dalla tabella che segue:

	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
Totale	272.825,08	778.549,61	385.705,00	121.398,93	81.261,52	1.639.740,14

L'analisi territoriale ha consentito di identificare su base vettoriale le aree destinate a «dotazioni per servizi» o a «verde» e di quantificare con un significativo grado di attendibilità le estensioni delle stesse. Le quantità sono state riportate nelle tabelle di seguito.

L'estensione delle aree destinate a «servizi per la residenza» esistenti, includendo nel computo sia quelle già utilizzate (esistenti) che quelle che, seppur destinate a «servizio», nella realtà non sono ancora utilizzate a tale fine (programmate) sia infine quelle che per essere nuovamente utilizzate a fini di «servizio pubblico» necessitano di una nuova funzionalizzazione (da rifunionalizzare) è riportata nella tabella che segue:



Servizi alla Residenza – Esistente

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Esistente	506.768,81	525.410,30	422.850,15	199.537,77	180.813,98	1.835.381,01
asilo nido	3.671,37	900,90	2.770,98	1.081,59	4.591,44	13.016,28
attrezzature amministrative	12.232,76	5.907,59		1.143,66	552,25	19.836,26
attrezzature culturali	12.080,57		4.398,65		1.915,14	18.394,36
attrezzature di interesse comune	71.314,14	34.838,97	117.790,28	30.235,07	4.560,99	258.739,45
attrezzature per pubblici servizi	6.469,02	2.186,04		3.832,05	3.181,73	15.668,84
attrezzature religiose	93.647,58	111.445,97	63.823,95	42.301,86	22.099,24	333.318,60
attrezzature sanitarie e socio-assistenziali	9.499,03	45.586,72	41.020,82	29.830,81	4.960,97	130.898,35
istituto comprensivo	5.981,76	22.916,58	24.453,60			53.351,94
parcheggi di zona	167.958,95	148.912,96	41.368,09	40.495,25	39.273,47	438.008,73
scuola dell'infanzia	229,24	13.062,46	7.349,04	1.178,52	41.065,59	62.884,85
scuola primaria	85.197,29	99.891,53	91.852,22	25.627,75	35.191,22	337.760,01
scuola secondaria di primo grado	33.834,26	39.760,56	28.022,51	23.811,22	23.421,95	148.850,50
servizi culturali	4.652,83					4.652,83
Programmate	163.098,89	48.004,03	61.048,36	8.554,61	16.831,49	297.537,38
asilo nido	6.982,26	6.175,96	13.288,52		3.934,31	30.381,05
attrezzatura scolastica	33.902,49	12.888,29				46.790,78
attrezzature amministrative		880,31				880,31
attrezzature culturali	1.901,38					1.901,38
attrezzature di interesse comune	47.141,73	2.503,19	2.951,03		2.169,85	54.765,81
attrezzature per pubblici servizi			7.033,99			7.033,99
attrezzature sanitarie e socio-assistenziali	3.656,35	1.801,78	3.571,85			9.029,98
parcheggi di zona	48.500,41	8.672,41	12.994,80	2.247,02	7.387,66	79.802,30
scuola dell'infanzia	9.883,82			6.307,59	3.339,67	19.531,07
scuola primaria	11.130,44		15.669,78			26.800,22
scuola secondaria di primo grado			5.538,39			5.538,39
servizi sportivi		15.082,09				15.082,09
Da Rifunionalizzare	5.039,73	2.126,02		4.070,52		11.236,27
attrezzature di interesse comune	5.039,73	2.126,02				7.165,75
attrezzature sanitarie e socio-assistenziali				4.070,52		4.070,52
Totale complessivo	674.907,43	575.540,35	483.898,52	212.162,89	197.645,47	2.144.154,66



L'estensione (in mq) delle aree destinate a «verde di quartiere» esistenti, includendo nel computo sia quelle già utilizzate (esistenti) che quelle che, seppur destinate a «verde», nella realtà non sono ancora utilizzate a tale fine (programmate) sia, infine, quelle che per essere nuovamente utilizzate a fini di verde pubblico necessitano di una nuova funzionalizzazione (da rifunzionalizzare) è riportata nella tabella che segue.

Verde di quartiere – Esistente

Zona Omogenea	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Esistente	536.309,18	417.116,39	300.044,21	193.490,85	149.125,13	1.596.085,76
attrezzature di interesse comune				7.947,23		7.947,23
spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	228.265,53	309.343,21	206.971,87	65.668,23	141.314,57	951.563,41
strutture sportive	26.241,75	14.697,50	24.700,35			65.639,59
verde di quartiere	281.801,90	93.075,69	68.371,99	119.875,39	7.810,56	570.935,53
Da Rifunzionalizzare	266.202,45	46.855,63	34.127,31	29.241,26	93.285,35	469.712,01
spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	228.603,69	35.454,20	33.681,40	26.790,91	62.954,70	387.484,90
verde di quartiere	37.598,76	11.401,43	445,91	2.450,35	30.330,65	82.227,10
Totale	802.511,63	463.972,02	334.171,52	222.732,10	242.410,49	2.065.797,76

Verde di quartiere – Spazi pubblici pedonali

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Esistente	73.299,33	2.262,40			3.441,76	79.003,50
aree pedonali	55.080,40	2.262,40			2.732,08	60.074,89
piazze	18.218,93				709,68	18.928,61
Da Rifunzionalizzare	9.462,60	25.068,18				34.530,78
aree pedonali	9.462,60	25.068,18				34.530,78
Totale	82.761,93	27.330,58			3.441,76	113.534,28

A questi dati vanno aggiunti quelli corrispondenti alle aree per standard acquisite dall'Amministrazione in forza di atti convenzionali (Convenzioni di PUE, AdP e PdC Convenzionati ed «in deroga») e che, nel dettaglio, sono indicate nella tabella che segue:

Aree cedute per standard nell'ambito di PUE

Area Omogenea	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
	546,94					546,94
AT		27.221,85	57.293,30		919,81	85.434,96
B	33.071,91	41.782,17	13.630,56			88.484,63
C	193.826,18	54.798,94	120.350,84	376.124,98	92.709,30	837.810,24
D		37.790,63				37.790,63
Totale complessivo	227.445,02	161.593,59	191.274,70	376.124,98	93.629,11	1.050.067,40

Il dettaglio che segue individua l'atto o lo strumento esecutivo che hanno consentito l'acquisizione delle aree a standard in favore dell'Amministrazione:



Aree cedute per standard nell'ambito di PUE – Dettaglio

Area Omogenea / PUE di Riferimento	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
	546,94					546,94
FSE P.L. VIA OBERDAN	546,94					546,94
AT		27.221,85	57.293,30		919,81	85.434,96
AdiP INED		6.183,80				6.183,80
PdC 313/2014		1.881,23				1.881,23
PdL 122			14.312,07			14.312,07
PdL 122+PdC258/2018			37.254,90			37.254,90
PdL 206			5.726,34			5.726,34
PdL 22		6.254,86				6.254,86
PdL 27		3.213,92				3.213,92
PdL 7		9.688,04				9.688,04
PRIU Lama Balice					919,81	919,81
B	33.071,91	41.782,17	13.630,56			88.484,63
	17.330,72	35.912,25	8.555,37			61.798,34
AdiP FERROTRAMVIARIA	15.280,93					15.280,93
PdC 214/2017			685,06			685,06
PdC 235/2017		1.814,44				1.814,44
PdC 311/2017	460,26					460,26
PdC 337/2016		1.613,19				1.613,19
PdC F7130/2019		1.575,11	532,89			2.108,00
PdZ - S.Paolo			2.973,00			2.973,00
PIRP San Marcello		867,18				867,18
Waterfront			884,25			884,25
C	193.826,18	54.798,94	120.350,84	376.124,98	92.709,30	837.810,24
	375,86					375,86
PdC 24/20+54 A+54 B	3.546,97					3.546,97
PdL 120	567,00					567,00
PdL 125A					1.822,61	1.822,61
PdL 126A	2.417,05					2.417,05
PdL 126C	873,02					873,02
PdL 126D	818,90					818,90
PdL 127	4.485,34					4.485,34
PdL 140+153	6.107,78					6.107,78
PdL 142	3.786,83					3.786,83
PdL 149E					369,58	369,58
PdL 150A+150C				3.067,94		3.067,94
PdL 152	8.907,56					8.907,56
PdL 166					7.312,13	7.312,13
PdL 177	6.077,12					6.077,12



Area Omogenea / PUE di Riferimento	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
PdL 18				17.263,13		17.263,13
PdL 194+242	10.383,04					10.383,04
PdL 215				19.343,60		19.343,60
PdL 31	2.737,67					2.737,67
PdL 34			18.327,20			18.327,20
PdL 40 bis		10.339,26				10.339,26
PdL 47			5.447,96			5.447,96
PdL 48		1.561,58				1.561,58
PdL 50					3.295,45	3.295,45
PdL 51	2.593,61					2.593,61
PdL 51+51 bis	2.450,16					2.450,16
PdL 54 A	3.469,85					3.469,85
PdL 54 B	3.814,74					3.814,74
PdL 54 C	9.363,51					9.363,51
PdL 54 D	1.647,80					1.647,80
PdL 54 E-F	2.206,45					2.206,45
PdL 56				47.438,18		47.438,18
PdL 59CD+59E					4.022,63	4.022,63
PdL 65				5.753,89		5.753,89
PdL 67+105+159					7.475,10	7.475,10
PdL 68					8.194,30	8.194,30
PdL 72					476,76	476,76
PdL 8				3.192,50		3.192,50
PdL 95		6.459,86				6.459,86
PdL 98	4.600,00					4.600,00
PdL115	3.491,18					3.491,18
PdZ - Carbonara C1				90.477,66		90.477,66
PdZ - Carbonara C2				77.957,34		77.957,34
PdZ - Ceglie				43.201,59		43.201,59
PdZ - Japigia	76.999,29					76.999,29
PdZ - Loseto+PdL 65				68.429,16		68.429,16
PdZ - Palese					11.086,48	11.086,48
PdZ - Poggiofranco		36.438,23				36.438,23
PdZ - S.Paolo			96.575,69			96.575,69
PdZ - S.Spirito					20.308,10	20.308,10
PdZ - Torre a mare	20.500,80					20.500,80
PIRP - Japigia	11.604,65					11.604,65
PP SAN PIO					5.965,45	5.965,45
PP SIGMA ITALPOSTE					22.380,72	22.380,72
D		37.790,63				37.790,63
PIP Santa Caterina		37.790,63				37.790,63
Totale complessivo	227.445,02	161.593,59	191.274,70	376.124,98	93.629,11	1.050.067,40

Negli strumenti convenzionali non è definita la specifica funzione delle predette aree che vengono



indistintamente individuate quali aree per standard e quantificate secondo il parametro di riferimento pari a 20 mq/ab. Nelle verifiche eseguite di seguito questa quantità sono pertanto attribuite alle categorie di riferimento (verde e servizi) secondo le previsioni dello strumento urbanistico generare e quindi secondo una quantità pari ad 11/20 del totale per «verde di quartiere» ed una quantità pari a 9/20 del totale per «servizi per la residenza».

L'analisi grafica delle computazioni riferite nelle tabelle sintetiche sopra riportate è riscontrabile negli elaborati grafici allegati (parte relativa alla «Ricognizione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444», titolata: All.4: Album delle aree per attività collettive, verde pubblico e parcheggi). I grafici perimetrano e rappresentano con specifica simbologia gli spazi, ovunque ubicati in ambito territoriale, attualmente destinati ad accogliere funzioni pubbliche. Le aree destinate a servizi ex art. 3 DM 1444/68 sono individuate anche attraverso un codice alfanumerico che riconduce ad una stringa della tabella riportata in coda agli elaborati e consente, per ognuna delle dette aree di identificare localizzazione, funzione, dimensione e stato d'uso (esistente, da funzionalizzare o da rifunzionalizzare, secondo quanto prima precisato). Gli elaborati localizzano anche le aree a servizi di rango regionale urbano ex art. 4, comma 5 ultimo alinea, DM 1444/68 su cui si tornerà più avanti.

Altra informazione utile ai fini di valutazione è costituita dalle aree ad identica destinazione urbanistica da PRG ma che risultano all'attualità prive di edificazione ed inoltre non già destinate all'assolvimento di funzioni «servizi per la residenza». Il dato, per localizzazione nei Municipi è riportato nella tabella che segue:

Servizi alla residenza - Aree Libere

Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
Aree centrali	140.033,59	454.323,78	28.823,94			623.181,30
C		33.383,57				33.383,57
Carbonara-Ceglie				134.888,04		134.888,04
Palese					9.407,74	9.407,74
S.Spirito					22.392,75	22.392,75
Torre a Mare	4.982,63					4.982,63
Totale complessivo	145.016,21	487.707,35	28.823,94	134.888,04	31.800,49	828.236,03

Servizi alla residenza - Aree Libere – Dettaglio

Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
Aree centrali	140.033,59	454.323,78	28.823,94			623.181,30
17		99.115,28				99.115,28
22		3.279,72				3.279,72
67	15.157,59					15.157,59
74	22.055,95					22.055,95
159		6.128,44				6.128,44
197		39.199,24				39.199,24
258			15.359,80			15.359,80
259			2.853,73			2.853,73
294		8.375,07				8.375,07
316		4.923,58				4.923,58
345		69.074,48				69.074,48
354			4.416,50			4.416,50
362			2.036,83			2.036,83
363			706,10			706,10



Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
371		22.832,56				22.832,56
372			2.788,76			2.788,76
373		7.996,39				7.996,39
374			662,21			662,21
380		52.717,65				52.717,65
395		2.358,38				2.358,38
404		3.055,92				3.055,92
408		7.783,23				7.783,23
412		9.027,60				9.027,60
419		28.547,29				28.547,29
428		2.592,08				2.592,08
429		13.851,89				13.851,89
459		1.892,94				1.892,94
460		2.811,74				2.811,74
462		7.751,58				7.751,58
482		3.168,33				3.168,33
487		3.009,18				3.009,18
490		580,45				580,45
491		9.446,42				9.446,42
492		3.406,24				3.406,24
495		2.889,37				2.889,37
497		25.316,40				25.316,40
498		3.014,85				3.014,85
501		8.803,64				8.803,64
833	20.668,12					20.668,12
839	18.964,48					18.964,48
840	14.452,26					14.452,26
841	36.683,56					36.683,56
842	12.051,62					12.051,62
950		1.373,83				1.373,83
C		33.383,57				33.383,57
722		12.431,61				12.431,61
723		20.951,96				20.951,96
Carbonara-Ceglie				134.888,04		134.888,04
24				13.512,29		13.512,29
226				4.190,80		4.190,80
302				23.307,07		23.307,07
353				2.087,85		2.087,85
398				3.229,82		3.229,82
401				9.950,01		9.950,01
431				4.600,17		4.600,17
432				1.933,86		1.933,86
434				21.255,09		21.255,09
435				11.482,91		11.482,91
437				4.880,06		4.880,06
438				2.691,63		2.691,63



Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
440				9.429,28		9.429,28
452				3.278,43		3.278,43
851				2.563,90		2.563,90
865				419,70		419,70
872				525,58		525,58
879				1.669,97		1.669,97
883				3.950,29		3.950,29
884				9.929,33		9.929,33
Palese					9.407,74	9.407,74
470					1.212,48	1.212,48
471					1.313,09	1.313,09
472					1.333,23	1.333,23
474					2.662,19	2.662,19
475					2.886,75	2.886,75
S.Spirito					22.392,75	22.392,75
257					11.054,02	11.054,02
276					6.875,46	6.875,46
318					1.042,72	1.042,72
464					913,33	913,33
466					2.507,22	2.507,22
Torre a Mare	4.982,63					4.982,63
82	1.295,29					1.295,29
454	2.239,63					2.239,63
483	1.447,70					1.447,70
Totale complessivo	145.016,21	487.707,35	28.823,94	134.888,04	31.800,49	828.236,03

Analogo ragionamento deve farsi per le aree ad identica destinazione urbanistica da PRG ma che risultano all'attualità prive di edificazione ed inoltre non già destinate all'assolvimento di funzioni «verde di quartiere». Il dato, per localizzazione nei Municipi è riportato nella tabella che segue:

Verde di quartiere - Aree Libere

Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
Aree centrali	453.150,48	569.933,05	393.879,26			1.416.962,79
C		67.331,06		966,80		68.297,85
Carbonara-Ceglie				277.985,17		277.985,17
Palese					39.107,02	39.107,02
S.Spirito					4.782,37	4.782,37
Torre a Mare	5.882,01					5.882,01
Totale complessivo	459.032,49	637.264,11	393.879,26	278.951,97	43.889,39	1.813.017,21

Verde di quartiere - Aree Libere – Dettaglio

Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
Aree centrali	453.150,48	569.933,05	393.879,26			1.416.962,79
13			1.229,15			1.229,15
16			2.579,96			2.579,96
70			15.225,07			15.225,07
75			1.299,70			1.299,70



Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
81			580,74			580,74
85			36.273,17			36.273,17
87			14.883,27			14.883,27
89			2.829,68			2.829,68
93			950,76			950,76
94			25.023,01			25.023,01
95			767,58			767,58
98			5.460,85			5.460,85
108	1.392,23					1.392,23
126			4.258,55			4.258,55
132			2.187,48			2.187,48
133			13.496,91			13.496,91
140			16.420,10			16.420,10
141			11.503,54			11.503,54
143	16.063,56					16.063,56
145			36.240,29			36.240,29
146			1.862,43			1.862,43
161		4.446,24				4.446,24
190		1.754,91				1.754,91
203		4.227,89				4.227,89
208		7.441,05				7.441,05
235		4.574,75				4.574,75
241			26.735,87			26.735,87
274		2.254,21				2.254,21
285		443,13				443,13
286		139,02				139,02
289			298,53			298,53
295	5.100,05					5.100,05
306	28.484,10					28.484,10
317		1.178,81				1.178,81
319		34.936,34				34.936,34
322		4.245,19				4.245,19
327	13.362,45					13.362,45
335			10.006,82			10.006,82
341		43,11				43,11
342	4.187,65					4.187,65
344	75.791,17					75.791,17
346		74.907,45				74.907,45
347	94.468,39					94.468,39
348		95.639,13				95.639,13
350		31.934,56				31.934,56
510			24.183,93			24.183,93
519			1.137,13			1.137,13
521	670,13					670,13
523	516,94					516,94
524			8.135,97			8.135,97



Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
525			2.854,62			2.854,62
527			1.902,59			1.902,59
528			450,98			450,98
530			2.454,93			2.454,93
533			1.606,22			1.606,22
534			942,98			942,98
535			1.426,62			1.426,62
537			388,55			388,55
539			2.161,68			2.161,68
540			1.370,33			1.370,33
541			7.306,78			7.306,78
542			1.848,56			1.848,56
543			134,30			134,30
544			105,96			105,96
551			3.818,64			3.818,64
556	377,02					377,02
557			7.699,97			7.699,97
559			3.649,90			3.649,90
560			4.785,70			4.785,70
561			766,33			766,33
569			13.750,38			13.750,38
578		3.458,89				3.458,89
582		3.514,56				3.514,56
597		2.267,20				2.267,20
598		2.143,90				2.143,90
600		928,95				928,95
601		3.673,60				3.673,60
602		344,21				344,21
603		174,50				174,50
615			20.566,95			20.566,95
616			6.003,20			6.003,20
618			10.728,86			10.728,86
632		12.903,58				12.903,58
633		13.191,31				13.191,31
639		7.958,70				7.958,70
641		438,05				438,05
643		26.672,19				26.672,19
645		30.163,98				30.163,98
648			6.383,70			6.383,70
651		19.007,07				19.007,07
652		14.871,06				14.871,06
653		840,42				840,42
654	8.947,37					8.947,37
655	2.352,29					2.352,29
656	8.543,47					8.543,47
673		5.103,30				5.103,30



Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
675		4.043,51				4.043,51
676		7.286,84				7.286,84
677		2.078,42				2.078,42
678		3.372,50				3.372,50
680		8.578,92				8.578,92
696			3.338,69			3.338,69
697			226,44			226,44
698			582,83			582,83
703		3.689,40				3.689,40
706	223,38					223,38
712	15.009,30					15.009,30
713	3.770,77					3.770,77
726		11.469,44				11.469,44
753		1.603,38				1.603,38
756		791,48				791,48
757		1.024,12				1.024,12
758		2.749,59				2.749,59
759		1.548,89				1.548,89
761		1.882,53				1.882,53
771			27,20			27,20
773			1.790,13			1.790,13
775			143,73			143,73
776			3.770,75			3.770,75
778	12.653,64					12.653,64
779	10.256,69					10.256,69
781	1.027,30					1.027,30
783	29.515,60					29.515,60
784	7.652,13					7.652,13
788	6.079,94					6.079,94
789	103,78					103,78
793	5.204,20					5.204,20
794	488,56					488,56
795	5.413,79					5.413,79
796		5.248,94				5.248,94
798	479,18					479,18
810		13.669,60				13.669,60
812	6.905,65					6.905,65
815	10.724,61					10.724,61
816	35.214,66					35.214,66
827			707,03			707,03
898			15.029,43			15.029,43
900			351,75			351,75
901			484,32			484,32
916		25.326,01				25.326,01
917		2.216,72				2.216,72
918		19.328,74				19.328,74



Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
928		1.604,96				1.604,96
931		29.792,06				29.792,06
934	13.877,40					13.877,40
940	25.638,79					25.638,79
941	556,25					556,25
942	478,41					478,41
960	914,48					914,48
963	705,13					705,13
964			32,02			32,02
965			715,70			715,70
969		3.572,54				3.572,54
971		3.233,24				3.233,24
C		67.331,06		966,80		68.297,85
14				966,80		966,80
715		23.708,17				23.708,17
716		32.630,49				32.630,49
717		5.706,43				5.706,43
719		5.285,97				5.285,97
Carbonara-Ceglie				277.985,17		277.985,17
227				39.653,43		39.653,43
240				25.644,33		25.644,33
260				8.554,11		8.554,11
504				2.466,08		2.466,08
505				870,47		870,47
606				25.467,77		25.467,77
607				2.496,26		2.496,26
609				11.396,46		11.396,46
610				1.998,69		1.998,69
611				3.517,80		3.517,80
620				14.601,98		14.601,98
622				489,76		489,76
634				19.099,00		19.099,00
659				4.925,60		4.925,60
660				2.755,86		2.755,86
664				649,75		649,75
665				66.324,43		66.324,43
667				10.230,07		10.230,07
668				4.730,32		4.730,32
670				16.568,70		16.568,70
857				3.591,08		3.591,08
876				9.707,87		9.707,87
966				2.245,36		2.245,36
Palese					39.107,02	39.107,02
250					8.550,16	8.550,16
251					14.417,47	14.417,47
626					5.990,35	5.990,35



Zone Omogenee	Municipio1	Municipio2	Municipio3	Municipio4	Municipio5	Totale
627					4.489,53	4.489,53
628					1.113,07	1.113,07
630					1.284,48	1.284,48
947					3.261,97	3.261,97
S.Spirito					4.782,37	4.782,37
631					4.782,37	4.782,37
Torre a Mare	5.882,01					5.882,01
273	5.306,39					5.306,39
591	575,62					575,62
Totale complessivo	459.032,49	637.264,11	393.879,26	278.951,97	43.889,39	1.813.017,21

Quindi, a prescindere dalle verifiche “*de minimis*” precedentemente condotte, un ulteriore riferimento ai fini delle valutazioni richieste dalla presente relazione è costituito dal valore delle superfici territoriali che il pianificatore del 1976 ha individuato (e cartografato) nel Piano Regolatore Generale per assolvere potenzialmente a queste funzioni.

Questa informazione è utile non solo alle verifiche per le aree destinate a «*verde di quartiere*» ed a «*servizi per la residenza*» ma anche per quelle delle aree destinate a «*verde urbano*» e che risultano all’attualità prive di edificazione ed inoltre non già destinate all’assolvimento di funzioni «*pubbliche*». Il dato, determinato sulla base dei precedenti atti ricognitivi effettuati dallo scrivente, cui si rinvia per gli approfondimenti del caso, è compendiato per sintesi con quelli relativi alle aree per standard ex art. 3 DM 1444/68 suddiviso per destinazione urbanistica delle aree e per localizzazione nei Municipi, nella tabella che segue:

Destinazione Urbanistica	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
Servizi per la Residenza	145.016,21	487.707,35	28.823,94	134.888,04	31.800,49	828.236,03
Verde di Quartiere	459.032,49	637.264,11	393.879,26	278.951,97	43.889,39	1.813.017,21
Verde Urbano	2.359.911	848.173	798.197	1.632.283	1.057.012	6.695.576,00

In conclusione, nelle tabelle che seguono, sono riportate, sulla base dei dati indicati nelle pagine che precedono, le verifiche sulla congruità degli spazi già destinati a «*verde di quartiere*» e «*servizi per la residenza*» rispetto ai minimi necessari da DM 1444/1968 in ragione della popolazione effettivamente residente in Bari (e degli incrementi previsti) ed in funzione della corrispondente localizzazione territoriale nonché delle rilevazioni quantitative compendiate nel quadro riepilogativo a corredo della documentazione cartografica.

Come sopra già accennato, le verifiche di rispondenza alla norma sono effettuate non solo assumendo a riferimento le quantità minime poste alla base della pianificazione comunale vigente (cioè 9 mq/ab per «*servizi*» e 11 mq/ab per «*verde*») ma anche con riferimento ai minimi inderogabili stabiliti dallo stesso DM 1444/1968 – art. 3 (cioè 9 mq/ab per «*servizi*» e 9 mq/ab per «*verde*»). Sull’esito delle verifiche si tornerà poco più avanti.

L’associazione dei residenti in corrispondenza dei singoli numeri civici (dato riveniente dalla catalogazione dell’Ufficio Toponomastica) ha consentito una polverizzazione del dato dei residenti e la conseguente riaggregazione ragionata in funzione delle singole porzioni di territorio. Questa aggregazione dei dati ha poi permesso di effettuare le analisi e le verifiche con un soddisfacente grado di affidabilità.

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Verde Esistente	536.309,18	417.116,39	300.044,21	193.490,85	149.125,13	1.596.085,76



Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Aree cedute per standard nell'ambito di PUE (*)	227.445,02	161.593,59	191.274,70	376.124,98	93.629,11	1.050.067,40
Verde da Rifunionalizzare	266.202,45	46.855,63	34.127,31	29.241,26	93.285,35	469.712,00
Somma Verde Esistente	802.511,63	463.972,02	334.171,52	222.732,11	242.410,48	2.065.797,76
Verde Aree Libere	459.032,49	637.264,11	393.879,26	278.951,97	43.889,39	1.813.017,21
Aree pedonali	82.761,93	27.330,58	0,00	0,00	3.441,76	113.534,28
Totale Aree a Verde (*)	1.469.400,81	1.217.443,18	833.251,87	708.552,82	341.237,65	4.569.886,33
Servizi Esistenti	506.768,81	525.410,30	422.850,15	199.537,77	180.813,98	1.835.381,01
Servizi Programmati	163.098,89	48.004,03	61.048,36	8.554,61	16.831,49	297.537,38
Servizi da Rifunionalizzare	5.039,73	2.126,02		4.070,52		11.236,27
Somma Servizi Esistenti	674.907,43	575.540,35	483.898,51	212.162,90	197.645,47	2.144.154,66
Servizi Aree Libere	145.016,21	487.707,35	28.823,94	134.888,04	31.800,49	828.236,03
Totale Aree a Servizi(*)	922.273,90	1.135.964,82	598.796,07	516.307,18	271.579,06	3.444.921,02
Abitanti (n)	111.367	90.099	49.079	37.366	30.286	318.197
Volumetria complessiva (mc)	272.825,08	778.549,61	385.705,00	121.398,93	81.261,52	1.639.740,14
Volumetria Esistente zone B e C (mc)	150.261,59	211.659,84	8.430,35	25.312,77	41.793,35	437.457,90
Nuovo carico insediativo (mc)	122.563,49	566.889,77	377.274,65	96.086,16	39.468,17	1.202.282,24
Nuovi Abitanti convenzionali (n)	1.226	5.669	3.773	961	395	12.024
Abitanti complessivi (n)	112.593	95.768	52.852	38.327	30.681	330.221
Area a verde necessaria da PRG (11 mq/ab)	1.238.523,00	1.053.448,00	581.372,00	421.597,00	337.491,00	3.632.431,00
Area a verde necessaria da DM 1444/68 (9 mq/ab)	1.013.337,00	861.912,00	475.668,00	344.943,00	276.129,00	2.971.989,00
Totale Aree a Verde	1.469.400,81	1.217.443,18	833.251,87	708.552,82	341.237,65	4.569.886,33
Delta Verde da PRG (11 mq/ab)	230.877,81	163.995,18	251.879,87	286.955,82	3.746,65	937.455,33
Delta Verde da DM 1444/68 (9 mq/ab)	456.063,81	355.531,18	357.583,87	363.609,82	65.108,65	1.597.897,33



Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Area a servizi necessaria da PRG (9 mq/ab)	1.013.337,00	861.912,00	475.668,00	344.943,00	276.129,00	2.971.989
Totale Aree a Servizi	922.273,90	1.135.964,82	598.796,07	516.307,18	271.579,06	3.444.921
Delta Servizi	-91.063,10	274.052,82	123.128,07	171.364,18	-4.549,94	472.932,02
Area a standard necessaria da PRG (20 mq/ab)	2.251.860,00	1.915.360,00	1.057.040,00	766.540,00	613.620,00	6.604.420
Area a standard necessaria da DM 1444/68 (18 mq/ab)	2.026.674,00	1.723.824,00	951.336,00	689.886,00	552.258,00	5.943.978
Totale Aree a Standard	2.391.674,71	2.353.408,00	1.432.047,93	1.224.860,00	612.816,70	8.014.807,35
Delta Standard da PRG (20 mq/ab)	139.814,71	438.048,00	375.007,93	458.320,00	-803,30	1.410.387,35
Delta Standard da DM 1444/68 (18 mq/ab)	365.000,71	629.584,00	480.711,93	534.974,00	60.558,70	2.070.829,35

(*) il dato è suddiviso per 11/20 quale componente del verde di quartiere e per i rimanenti 9/20 quale componente dei servizi per la residenza. In questa proporzione contribuisce ai totali delle Aree a Verde e delle Aree a Servizi.

Occorre precisare che i dati riportati nell'ultima tabella riferiscono, ancora una volta, di valutazioni di prima approssimazione poiché rese ai fini delle verifiche numeriche (in termini di superfici disponibili) per aree che si assumono complessivamente idonee all'assolvimento della funzione pubblica. Questa valutazione "macro" non considera, quindi, l'idoneità concreta delle predette aree (che in alcuni casi si pongono come parti residuali di maglie di più ampie dimensioni), intese cioè utili alla funzione anche in relazione alla forma, alla estensione (singolarmente intesa) ed alla localizzazione. Gli approfondimenti e gli affinamenti delle verifiche attengono però a valutazioni che esulano dalle finalità di questo studio che, infatti, si limita all'esecuzione di verifiche macroscopiche. Gli approfondimenti del caso dovranno trovare esito, infatti, nelle fasi più proprie della pianificazione urbanistica da condurre, del resto, alla scala di redazione non già (o, quanto meno, non solo) di uno strumento urbanistico generale ma più propriamente di uno studio settoriale di un «piano dei servizi».

In ogni caso, questi valori numerici possono subito essere messi a confronto con il corrispondente valore minimo di norma posto alla base delle scelte pianificatorie dell'epoca (20 mq/ab = 9mq/ab + 11 mq/ab per «i Servizi» e 17,5 mq/ab per verde «Parco Urbano») ma assumendo a riferimento la popolazione attuale. Complessivamente le dotazioni esistenti, sommate alle aree già destinate a servizi, libere da edificazione e potenzialmente (e concretamente) idonee ad essere utilizzate per questa funzione, sovrapazano le necessità della popolazione insediata. **Conseguentemente la tenuta dello strumento urbanistico può ritenersi sussistente.**

Discorso diverso deve essere fatto in relazione alle prescrizioni applicative della DCC n. 9/2020, rispetto alle quali occorre riferirsi ai servizi effettivamente presenti sul territorio.

La verifica complessiva è riportata nella tabella che segue.

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------



Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Aree cedute per standard nell'ambito di PUE (*)	227.445,02	161.593,59	191.274,70	376.124,98	93.629,11	1.050.067,40
Verde Esistente	536.309,18	417.116,39	300.044,21	193.490,85	149.125,13	1.596.085,76
Verde da Rifunionalizzare	266.202,45	46.855,63	34.127,31	29.241,26	93.285,35	469.712,00
Somma Verde Esistente	802.511,63	463.972,02	334.171,52	222.732,11	242.410,48	2.065.797,76
Aree pedonali	82.761,93	27.330,58	0,00	0,00	3.441,76	113.534,28
Totale Aree a Verde (*)	1.010.368,32	580.179,07	439.372,61	429.600,85	297.348,26	2.756.869,11
Servizi Esistenti	506.768,81	525.410,30	422.850,15	199.537,77	180.813,98	1.835.381,01
Servizi Programmati	163.098,89	48.004,03	61.048,36	8.554,61	16.831,49	297.537,38
Servizi da Rifunionalizzare	5.039,73	2.126,02		4.070,52		11.236,27
Somma Servizi Esistenti	674.907,43	575.540,35	483.898,51	212.162,90	197.645,47	2.144.154,66
Totale Aree a Servizi (*)	777.257,69	648.257,47	569.972,13	381.419,14	239.778,57	2.616.684,99
Abitanti (n)	111.367	90.099	49.079	37.366	30.286	318.197
Volumetria complessiva (mc)	272.825,08	778.549,61	385.705,00	121.398,93	81.261,52	1.639.740,14
Volumetria Esistente zone B e C (mc)	150.261,59	211.659,84	8.430,35	25.312,77	41.793,35	437.457,90
Nuovo carico insediativo (mc)	122.563,49	566.889,77	377.274,65	96.086,16	39.468,17	1.202.282,24
Nuovi Abitanti convenzionali (n)	1.226	5.669	3.773	961	395	12.024
Abitanti complessivi (n)	112.593	95.768	52.852	38.327	30.681	330.221
Area a verde necessaria da PRG (11 mq/ab)	1.238.523,00	1.053.448,00	581.372,00	421.597,00	337.491,00	3.632.431,00
Area a verde necessaria da DM 1444/68 (9 mq/ab)	1.013.337,00	861.912,00	475.668,00	344.943,00	276.129,00	2.971.989,00
Totale Aree a Verde	1.010.368,32	580.179,07	439.372,61	429.600,85	297.348,26	2.756.869,11
Delta Verde da PRG (11 mq/ab)	-228.154,68	-473.268,93	-141.999,40	8.003,85	-40.142,74	-875.561,89
Delta Verde da DM 1444/68 (9 mq/ab)	-2.968,68	-281.732,93	-36.295,40	84.657,85	21.219,26	-215.119,89



Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Area a servizi necessaria da PRG (9 mq/ab)	1.013.337,00	861.912,00	475.668,00	344.943,00	276.129,00	2.971.989
Totale Aree a Servizi	777.257,69	648.257,47	569.972,13	381.419,14	239.778,57	2.616.685
Delta Servizi	-236.079,31	-213.654,53	94.304,13	36.476,14	-36.350,43	-355.304,01
Area a standard necessaria da PRG (20 mq/ab)	2.251.860,00	1.915.360,00	1.057.040,00	766.540,00	613.620,00	6.604.420
Area a standard necessaria da DM 1444/68 (18 mq/ab)	2.026.674,00	1.723.824,00	951.336,00	689.886,00	552.258,00	5.943.978
Totale Aree a Standard	1.787.626,01	1.228.436,54	1.009.344,73	811.019,99	537.126,82	5.373.554,10
Delta Standard da PRG (20 mq/ab)	-464.233,99	-686.923,46	-47.695,27	44.479,99	-76.493,18	-1.230.865,90
Delta Standard da DM 1444/68 (18 mq/ab)	-239.047,99	-495.387,46	58.008,73	121.133,99	-15.131,18	-570.423,90

(*) il dato è suddiviso per 11/20 quale componente del verde di quartiere e per i rimanenti 9/20 quale componente dei servizi per la residenza. In questa proporzione contribuisce ai totali delle Aree a Verde e delle Aree a Servizi.

Nella prima tabella che segue è riportato il dato inerente ai soli «Servizi per la residenza»:

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
Popolazione complessiva, comprensiva del nuovo carico urbanistico	112.593	95.768	52.852	38.327	30.681	330.221
Superficie a servizi minima da ipotesi alla base del PRG DM (9mq/ab x n. ab)	1.013.337	861.912	475.668	344.943	276.129	2.971.989
Sup a servizi rilevata	777.257,69	648.257,47	569.972,13	381.419,14	239.778,57	2.616.684,99
Delta - in termini di mancanza di aree secondo i minimi di norma (Servizi)	-236.079,31	-213.654,53	94.304,13	36.476,14	-36.350,43	-355.304,01

Solo per i Municipi 3 e 4 è rilevabile un surplus ma complessivamente le dotazioni esistenti sono insufficienti.

In questa ulteriore tabella è riportato il dato per le aree a «verde di quartiere»:

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
Popolazione complessiva	112.593	95.768	52.852	38.327	30.681	330.221



Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
Superficie a servizi minima da ipotesi alla base del PRG DM 11mq/ab x n. ab)	1.238.523	1.053.448	581.372	421.597	337.491	3.632.431
Sup a Verde rilevata	1.010.368,32	580.179,07	439.372,61	429.600,85	297.348,26	2.756.869,11
Delta - in termini di mancanza di aree secondo i minimi di norma (Servizi)	-228.154,68	-473.268,93	-141.999,40	8.003,85	-40.142,74	-875.561,89

Il Municipio 4 presenta un surplus praticamente inconsistente e complessivamente le dotazioni già esistenti sono insufficienti.

L'analisi sopra condotta evidenzia dunque l'esistenza di un *deficit* di servizi complessivamente intesi.

In ogni caso, le aree già destinate da PRG a «*servizi per la residenza*» e «*verde di quartiere*» e libere da edificazione superano, complessivamente intese (cioè valutate sull'intero territorio comunale), quelle necessarie a coprire le esigenze della popolazione già insediata. In particolare, con riferimento al «*verde di quartiere*» la quantità di aree libere supera quella delle aree necessarie di circa 67 ha. L'esame per singolo Municipio mostra, anche sotto questo ulteriore profilo, alcuni aspetti di criticità. Le aree libere del Municipio coprono il fabbisogno e sopravanzano le necessità di 6,5 ha.

Complessivamente la dotazione di «*servizi per la residenza*» valutata su tutto il territorio comunale è superiore ai minimi di norma di circa 37 ha in forza dell'effetto favorevole dei Municipi 2, 3 e 4. Le carenze sono viceversa particolarmente evidenti nei Municipi 1 e 5. Le aree libere coprono le necessità territoriali.

La verifica globale per la dotazione complessiva delle aree ex art. 3 DM 1444/1968 manifesta un *deficit* generalizzato di aree per *standard* già utilizzate a tale fine, ma comunque con una disponibilità di aree libere e potenzialmente utilizzabili ai fini previsti dal PRG che coprono la necessità della popolazione insediata. Questa ulteriore verifica conferma il dato già rilevato nel precedente paragrafo 4.1.

L'individuazione puntuale delle aree può essere effettuata facendo riferimento alla serie di tavole grafiche allegate alla presente relazione con il titolo: «*All.4: Album delle aree per attività collettive, verde pubblico e parcheggi*». Negli elaborati ogni area è identificata con un progressivo che, a propria volta, rinvia ai *record* di una tabella che ne consentono l'identificazione territoriale, la destinazione urbanistica e la determinazione dell'estensione.

Occorre precisare che i dati riportati nell'ultima tabella riferiscono, ancora una volta, di valutazioni di prima approssimazione poiché rese ai fini delle verifiche numeriche (in termini di superfici disponibili) per aree che si assumono complessivamente idonee all'assolvimento della funzione pubblica. Questa valutazione «*macro*» non considera, quindi, l'idoneità concreta delle predette aree (che in alcuni casi si pongono come parti residuali di maglie di più ampie dimensioni), intese cioè utili alla funzione anche in relazione alla forma, alla estensione (singolarmente intesa) ed alla localizzazione. Gli approfondimenti e gli affinamenti delle verifiche attengono però a valutazioni che esulano dalle finalità di questo studio che, infatti, si limita all'esecuzione di verifiche macroscopiche. Gli approfondimenti del caso dovranno trovare esito, infatti, nelle fasi più proprie della pianificazione urbanistica da condurre, del resto, alla scala di redazione non già (o, quanto meno, non solo) di uno strumento urbanistico generale ma più propriamente di uno studio settoriale di un «*piano dei servizi*».

Un ulteriore parametro da valutare è quello corrispondente alle dotazioni territoriali per «*parchi*



pubblici urbani e territoriali» che nel Piano Regolatore di Bari corrispondono alle aree per «*verde pubblico urbano*», anche queste oggetto della DCC n. 9/2020. Il fatto che il PRG le ha individuate, infatti, induce il verificarsi della condizione di cui al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968 (cioè «[...] *risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse [...]*») erende quindi necessaria una verifica rispetto al parametro normativo previsto dal DM. Questo fissa in 15 mq/ab il minimo valore per «*parchi urbani territoriali*».

Le quantificazioni per le aree con questa tipizzazione sono riportate nella tabella che segue, che a propria volta riprende le rilevazioni della precedente ricognizione datata 2020. Per queste aree le rilevazioni effettuate a suo tempo (Det. n. 4746 del 21.4.2020) si sono dimostrate abbastanza affidabili, anche perché le verifiche su questa tipologia di aree si presentano meno critiche per via delle modalità secondo cui il pianificatore le determinò all'atto di redazione del PRG.

Il PRG di Bari, in ambito urbano, individua - oltre alle aree a «*verde di quartiere*», corrispondenti alle quantità minime indicate dal DM 1444/68 ex art. 3 comma 2 lett. c, riferite alla popolazione insediata alla data di redazione del PRG - anche altre aree, sempre destinate a svolgere la funzione di «dotazione verde», ma qualificate nel Piano «*verde urbano*». Queste ultime, seppur deputate dallo strumento urbanistico generale a svolgere una differente funzione (riconducibile ai parchi di cui all'art. 4 p.to 5 del DM 1444/68) si connotano per il medesimo regime conformativo (in termini di indici di edificabilità, destinazioni ammissibili e disciplina delle distanze), tanto da essere normate dallo stesso articolo di norma tecnica di attuazione del Piano Regolatore (art. 31). Ciò che rileva in questa sede è che le aree a «*verde urbano*» risultano dimensionate nel PRG secondo una previsione insediativa di 630.000 ab (non verificatasi, pur nell'ampio lasso di tempo ipotizzato: 40 anni a partire dal 1971), assumendo una dotazione pro capite pari a 17,5 mq, superiore di 2,5 mq allo standard minimo previsto dall'art. 4 punto 5 del DM 1444/68 (cfr. all.4 alla relazione del PRG).

Queste considerazioni, guardando alla popolazione attuale, consentono di indentificare una «riserva di verde» corrispondente a $[630.000 - (318.197 + 16.400)] \text{ ab} \times 17,5 \text{ mq/ab} = (295.403) \text{ ab} \times 17,5 \text{ mq/ab} = 5.169.552,50 \text{ mq}$, pari a circa 517 ettari. Si tratta di aree omogeneamente distribuite in ambito comunale, in esubero rispetto alle esigenze della popolazione insediata che garantiscono con sufficiente margine per la tenuta dello strumento urbanistico generale.

In ogni caso, entrando nel dettaglio e richiamando le precedenti analisi, le aree territoriali già destinate a servizio di rango regionale urbano sono desumibili dalle tabelle che seguono. Il dato incorpora al suo interno anche le quantità riferibili a parcheggi di scambio e attrezzature sportive a livello urbano, solo astrattamente riconducibili nella categoria qui all'esame. Le corrispondenti quantità influenzano in realtà piuttosto poco l'esito delle verifiche che, viceversa, risultano particolarmente influenzate dalla presenza, in ambito del territorio dei Municipi 3 e 5 del «*Parco naturale di Lama Balice*» istituito con la Legge Regionale n. 15 del 05.06.2007 e che costituisce un Parco Naturale Regionale effettivamente urbano, anche per via della sua vicinanza al centro cittadino di Bari (ma in realtà anche di Bitonto).

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale Generale
attrezzature sportive a livello urbano	220.508,94	87.901,47	32.024,97	169.888,22	67.624,70	577.948,31
E	207.454,67	87.901,47	32.024,97	169.888,22	67.624,70	564.894,03
R	13.054,28					13.054,28
parcheggi di scambio		59.327,83	41.020,83			100.348,66
E		13.641,32	27.583,25			41.224,56
F		45.686,52	13.437,58			59.124,10
verde urbano		14.697,50	1.297.623,32	1.150,82	1.137.004,37	2.450.476,01
E		14.697,50	19.728,36		97.291,11	131.716,96
F			1.277.894,96	1.150,82	1.039.713,27	2.318.759,05



Totale complessivo	220.508,94	161.926,80	1.370.669,11	171.039,04	1.204.629,08	3.128.772,98
---------------------------	-------------------	-------------------	---------------------	-------------------	---------------------	---------------------

Per maggior completezza l'ulteriore tabella riporta la distribuzione territoriale dei valori nel caso si considerassero - con riferimento al Parco di Lama Balice - solo le aree già destinate a verde di rango urbano, in ragione della avvenuta acquisizione delle corrispondenti aree nell'ambito del «*PRIU Lama Balice*». In questo caso il contributo del «*Parco naturale di Lama Balice*» si riduce sensibilmente (oltre 1.900.000 mq), secondo quanto riportato nella tabella che segue.

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale Generale
attrezzature sportive a livello urbano	220.508,94	87.901,47	32.024,97	169.888,22	67.624,70	577.948,31
E	207.454,67	87.901,47	32.024,97	169.888,22	67.624,70	564.894,03
R	13.054,28					13.054,28
parcheggi di scambio		59.327,83	41.020,83			100.348,66
E		13.641,32	27.583,25			41.224,56
F		45.686,52	13.437,58			59.124,10
verde urbano		14.697,50	219.192,85		250.996,49	484.886,83
E		14.697,50			41.831,55	56.529,04
F			219.192,85		209.164,94	428.357,79
Totale complessivo	220.508,94	161.926,80	292.238,65	169.888,22	318.621,19	1.163.183,80

Ovviamente l'avvenuta istituzione per Legge non determina la totale disponibilità delle aree quale patrimonio immobiliare del Comune di Bari.

Tuttavia la designazione di quelle aree a parco urbano secondo previsioni istitutive che, per la gran parte, corrispondono alle previsioni pianificatorie del PRG (per massima parte le aree interessate dalla istituzione del «*Parco*» corrispondono a quelle, a cavallo dell'omonimo corso d'acqua, destinata dal PRG a «*verde pubblico urbano*») per un verso rende necessario computare quelle aree nelle verifiche e per altro verso offre particolari garanzie sulla permanenza della funzione di attrezzatura di rango urbano in coerenza con diverse previsioni normative sovraordinate: il DM 1444/68, la L.R. 15/07 istitutiva e la normativa nazionale e regionale sulla tutela dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii. e PPTR).

L'intera superficie corrispondente alla perimetrazione della Legge Regionale di Istituzione del «*Parco naturale di Lama Balice*» per la parte compresa nel territorio comunale barese corrisponde a circa di 2 milioni di mq distribuiti tra i Municipi 3 e 5. La tabella che segue sintetizza le quantità e la loro distribuzione nel territorio.

Nelle due ipotesi sopra richiamate, le verifiche per Municipio portano ai seguenti risultati:

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Verde urbano Esistente	207.454,67	116.240,29	79.336,58	169.888,22	164.915,81	737.835,57
Verde urbano programmato	0,00	45.686,52	1.291.332,54	1.150,82	1.039.713,27	2.377.883,15
Verde urbano da Rifunzionalizzare	13.054,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.054,28
Somma Verde urbano Esistente	220.508,95	161.926,81	1.370.669,12	171.039,04	1.204.629,08	3.128.773,00
Verde urbano Aree Libere	2.359.911,00	848.173,00	798.197,00	1.632.283,00	1.057.012,00	6.695.576,00



Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Totale Aree a Verde urbano	2.580.419,95	1.010.099,81	2.168.866,12	1.803.322,04	2.261.641,08	9.824.349,00
Abitanti complessivi (n)	112.593	95.768	52.852	38.327	30.681	330.221
Area a verde urbano necessaria da DM 1444/68 (15 mq/ab)	1.688.895,00	1.436.520,00	792.780,00	574.905,00	460.215,00	4.953.315,00
Totale Aree a Verde urbano	2.580.419,95	1.010.099,81	2.168.866,12	1.803.322,04	2.261.641,08	9.824.349,00
Delta Verde urbano da DM 1444/68 (15 mq/ab)	891.524,95	-426.420,19	1.376.086,12	1.228.417,04	1.801.426,08	4.871.034,00

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Verde urbano Esistente	207.454,67	116.240,29	59.608,22	169.888,22	109.456,25	662.647,65
Verde urbano programmato	0,00	45.686,52	232.630,43	0,00	209.164,94	487.481,89
Verde urbano da Rifunionalizzare	13.054,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.054,28
Somma Verde urbano Esistente	220.508,95	161.926,81	292.238,65	169.888,22	318.621,19	1.163.183,82
Verde urbano Aree Libere	2.359.911,00	848.173,00	798.197,00	1.632.283,00	1.057.012,00	6.695.576,00
Totale Aree a Verde urbano	2.580.419,95	1.010.099,81	1.090.435,65	1.802.171,22	1.375.633,19	7.858.759,82
Abitanti complessivi (n)	112.593	95.768	52.852	38.327	30.681	330.221
Area a verde urbano necessaria da DM 1444/68 (15 mq/ab)	1.688.895,00	1.436.520,00	792.780,00	574.905,00	460.215,00	4.953.315,00
Totale Aree a Verde urbano	2.580.419,95	1.010.099,81	1.090.435,65	1.802.171,22	1.375.633,19	7.858.759,82
Delta Verde Urbano da DM 1444/68 (15 mq/ab)	891.524,95	-426.420,19	297.655,65	1.227.266,22	915.418,19	2.905.444,82

L'ultima tabella riporta la verifica nell'ipotesi corrispondente alla sola computazione del verde urbano effettivamente già presente in ambito cittadino.

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Verde urbano Esistente	207.454,67	116.240,29	59.608,22	169.888,22	109.456,25	662.647,65
Verde urbano programmato	0,00	45.686,52	232.630,43	0,00	209.164,94	487.481,89



Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale
Verde urbano da Rifunzionalizzare	13.054,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.054,28
Somma Verde urbano Esistente	220.508,95	161.926,81	292.238,65	169.888,22	318.621,19	1.163.183,82
Totale Aree a Verde urbano	220.508,95	161.926,81	292.238,65	169.888,22	318.621,19	1.163.183,82
Abitanti complessivi (n)	112.593	95.768	52.852	38.327	30.681	330.221
Area a verde urbano necessaria da DM 1444/68 (15 mq/ab)	1.688.895,00	1.436.520,00	792.780,00	574.905,00	460.215,00	4.953.315,00
Totale Aree a Verde urbano	220.508,95	161.926,81	292.238,65	169.888,22	318.621,19	1.163.183,82
Delta Verde Urbano da DM 1444/68 (15 mq/ab)	-1.468.386,05	-1.274.593,19	-500.541,35	-405.016,78	-141.593,81	-3.790.131,18

Il dato favorevole per i Municipi 3 e 5, che dimostra la sufficienza delle aree già destinate a parchi di rango urbano, si spiega dunque per l'apporto fornito al «servizio urbano» dalla istituzione per Legge Regionale del «Parco naturale di Lama Balice». Inoltre, come facilmente desumibile dai dati in tabella, il contributo alla verifica apportato dalle aree di rango regionale non propriamente destinate a verde non supera, nel caso dei Municipi 3 e 5, il valore di 100.000 mq. Non vale, dunque, a invertire il segno delle verifiche, che per questi due municipi restano soddisfatte comunque vengano effettuate sempre solo che si consideri per intero la presenza del Parco.

Anche per gli altri Municipi le verifiche non mutano indipendentemente da come si aggregino i diversi contributi; in questo caso però restano sempre e comunque disattese.

Infine, quindi anche per il «verde pubblico urbano», le verifiche dimostrano l'insufficienza delle aree disponibili rispetto alla popolazione insediata per i primi due Municipi. L'analisi dei dati sarà completata nel paragrafo conclusivo.

4.4 Effetti qualitativi e quantitativi in termini di prestazione dell'edificato e di permeabilità delle aree rivenienti dall'applicazione della disciplina derogatoria

Ulteriore analisi corrisponde agli effetti qualitativi e quantitativi sul territorio indotti dagli interventi maggiormente rilevanti, cioè caratterizzati da volumetrie complessive attivate, superiori ai 5.000 mc. Le verifiche effettuate, attraverso computazioni grafiche ed analisi e sopralluoghi in sito, permettono di valutare le conseguenze, in termini di riduzione delle aree impermeabilizzate, degli interventi di «demolizione e ricostruzione straordinaria» ex art. 4 LR 14/09. L'analisi fotografica consente anche considerazioni qualitative in termini di miglioramento delle condizioni di decoro urbano determinate dall'esecuzione delle iniziative edilizie.

Nelle tabelle che seguono sono indicati, per gli interventi significativi, le misure delle superfici coperte precedenti e quelle successive alla trasformazione territoriale. I dati sono stati rilevati dall'analisi della documentazione progettuale disponibile nei fascicoli edilizi e di quella allegata ai titoli edilizi emessi.

Le tabelle riportano, per ogni intervento, il numero di permesso rilasciato, l'anno di riferimento e la superficie coperta complessiva. I dati sono disaggregati per Municipio.

Condizione *ex ante*:

Anno/PdC	Munic. 1	Munic. 2	Munic. 3	Munic. 4	Munic. 5	Totale
----------	----------	----------	----------	----------	----------	--------



Anno/PdC	Munic. 1	Munic. 2	Munic. 3	Munic. 4	Munic. 5	Totale
2011					665,66	665,66
304					665,66	665,66
2013					400,00	400,00
243					400,00	400,00
2015		694,00				694,00
127		694,00				694,00
2016		7.194,00				7.194,00
142		921,00				921,00
296		2.669,00				2.669,00
322		1.024,00				1.024,00
325		2.580,00				2.580,00
2017	1.334,40	2.647,00	3.231,00			7.212,40
109			2.678,00			2.678,00
214			553,00			553,00
218		650,00				650,00
313	275,00					275,00
362		1.267,00				1.267,00
365	1.059,40					1.059,40
368		730,00				730,00
2018	6.921,50	5.394,98	3.807,20	938,00		17.061,68
131				938,00		938,00
145		625,00				625,00
170	5.514,00					5.514,00
254		934,50				934,50
299	1.407,50					1.407,50
302		3.835,48				3.835,48
329			1.354,20			1.354,20
66			2.453,00			2.453,00
2019	1.221,00	7.520,10	3.951,81	1.625,15	1.886,00	16.204,06
1174		2.503,82				2.503,82
2076	843,00					843,00
2782		739,00				739,00
2987		572,00				572,00
3226	378,00					378,00
4049		540,00				540,00
477				585,00		585,00
7130			2.278,40			2.278,40
7212					1.886,00	1.886,00
7716				1.040,15		1.040,15
7966			1.673,41			1.673,41
8015		3.165,28				3.165,28
2020		3.612,00	1.654,55			5.266,55
12183		1.385,00				1.385,00
13167			1.654,55			1.654,55
13680		1.582,00				1.582,00
15457		645,00				645,00
2021	1.840,00	9.373,30	6.232,64	363,00		17.808,94
175175		8.438,95				8.438,95
176478	1.840,00					1.840,00
176727			1.179,65			1.179,65
177773			2.142,85			2.142,85
178840			574,00			574,00
179485			787,07			787,07



Anno/PdC	Munic. 1	Munic. 2	Munic. 3	Munic. 4	Munic. 5	Totale
182098		934,35				934,35
185600			1.549,07			1.549,07
185727				363,00		363,00
2022		946,50				946,50
185063		946,50				946,50
(vuoto)						
(vuoto)						
Totale	11.316,90	37.381,88	18.877,20	2.926,15	2.951,66	73.453,79

Condizione ex post:

Anno/PdC	Munic. 1	Munic. 2	Munic. 3	Munic. 4	Munic. 5	Totale
2011					1.663,70	1.663,70
304					1.663,70	1.663,70
2013					400,00	400,00
243					400,00	400,00
2015		694,00				694,00
127		694,00				694,00
2016		3.856,00				3.856,00
142		438,00				438,00
296		1.440,00				1.440,00
322		1.019,00				1.019,00
325		959,00				959,00
2017	1.177,94	3.301,41	1.798,00			6.277,35
109			1.148,00			1.148,00
214			650,00			650,00
218		650,00				650,00
313	275,00					275,00
362		2.194,41				2.194,41
365	902,94					902,94
368		457,00				457,00
2018	3.598,00	5.742,54	4.044,97	1.766,00		15.151,51
131				1.766,00		1.766,00
145		841,00				841,00
170	3.238,00					3.238,00
254		1.206,90				1.206,90
299	360,00					360,00
302		3.694,64				3.694,64
329			868,86			868,86
66			3.176,11			3.176,11
2019	652,00	4.450,36	1.706,25	1.541,05	1.683,15	10.032,81
1174		803,52				803,52
2076	372,00					372,00
2782		1.020,00				1.020,00
2987		572,00				572,00
3226	280,00					280,00
4049		249,00				249,00
477				670,00		670,00
7130			604,12			604,12
7212					1.683,15	1.683,15
7716				871,05		871,05
7966			1.102,13			1.102,13
8015		1.805,84				1.805,84
2020		3.352,00	1.120,33			4.472,33



Anno/PdC	Munic. 1	Munic. 2	Munic. 3	Munic. 4	Munic. 5	Totale
12183		1.385,00				1.385,00
13167			1.120,33			1.120,33
13680		842,00				842,00
15457		1.125,00				1.125,00
2021	1.559,00	5.723,83	6.298,50	363,00		13.944,33
175175		4.790,03				4.790,03
176478	1.559,00					1.559,00
176727			345,46			345,46
177773			1.072,13			1.072,13
178840			1.437,00			1.437,00
179485			363,10			363,10
182098		933,80				933,80
185600			3.080,81			3.080,81
185727				363,00		363,00
2022		557,81				557,81
185063		557,81				557,81
(vuoto)						
(vuoto)						
Totale	6.986,94	27.677,95	14.968,05	3.670,05	3.746,85	57.049,84

I dati di sintesi sono riportati nella tabella che segue.

Anno/PdC	Munic. 1	Munic. 2	Munic. 3	Munic. 4	Munic. 5	Totale
Totale ex ante	11.316,90	37.381,88	18.877,20	2.926,15	2.951,66	73.453,79
Totale ex post	6.986,94	27.677,95	14.968,05	3.670,05	3.746,85	57.049,84
Incremento delle superfici permeabili	4.329,96	9.703,93	3.909,15	-743,90	-795,19	16.403,95
Percentuale	38%	26%	21%	-25%	-27%	22%

Complessivamente gli interventi di demolizione e ricostruzione del piano casa hanno portato ad un incremento delle superfici permeabili per una quantità pari ad un quinto della superficie complessivamente impegnata dalle iniziative.

Le schede grafiche allegate definiscono, per ogni singolo intervento, la condizione delle aree correlate. Le iniziative hanno portato al recupero di aree dismesse ed alla sostituzione del precedente edificato, nella maggior parte dei casi abbandonato e versante in condizioni di degrado, con altro destinato alla residenza e effettivamente utilizzato dalla cittadinanza.

Sotto il profilo delle "prestazioni" dell'edificato, gli *standard* in termini di sicurezza, sostenibilità ambientale e contenimento dei consumi energetici sono significativamente incrementati. Questo per via della razionalizzazione delle forme e degli spazi - la regolarizzazione delle impronte a terra dei fabbricati ed il loro sviluppo in altezza rendono gli immobili più efficienti sotto il profilo del risparmio energetico - ma anche per l'utilizzo di tecnologie e materiali ad elevate prestazioni. Infine, anche il semplice rinnovo del patrimonio edilizio contribuisce a migliorare la percezione dei luoghi ed il decoro urbano delle zone interessate.

4.5 Il contenzioso

I contenziosi attualmente aperti per dinieghi di «Piano Casa», riferiti all'art. 4 L.R. n.14/2009 sono:

4.4.1 PDC 209/2017 Todeskato srl - intervento piano casa art. 4 in zona ASI per contrasto dell'intervento proposto con la Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 18.03.2018, sopra richiamata;

4.4.2 PDC 235/2017 – intervento in applicazione L.R. n.14/2009 in Bari alla via Sangiorgi istanza prot. 198846 del 8.8.2017;



4.4.3 PDC P&C Srl Ricorso n. 1209/17 per intervento in applicazione della L.R. n.14/2009 in località Torre a Mare. Ricorso accolto, con PdC in via di rilascio;

4.4.4 PDC 241/2017 Moris & Co. Building - intervento in area interessata da variante "Nodo di Bari" (delibere CIPE n. 104/2012 e n.1/2015) -parere Contrario RFI prot. 798 del 12.03.2018;

4.4.5 PDC 108/2018 Sigg. Lattarulo – intervento in aree a verde pubblico per realizzazione di residenza ed attività commerciale in Via Giulio Petroni;

4.4.6 PDC n. F4188/2019, prot. n. 202306/2019 intervento di demolizione e ricostruzione in un'area destinata a verde di quartiere di tipo B e posta a ridosso del park and ride;

4.4.7 PDC N. 234/2018 per applicazione della L.R. n.14/2009 da parte del Sig. Iacchini Saverio per intervento di demolizione e ricostruzione di edificio in via Brigata Regina, civico 50;

4.4.8 PDC per la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ai sensi della L.R. 14/09, della L.R. n. 13/2008 e del D.Lgs. 28/2011 di un edificio pluripiano istante P.V.A. Costruzioni s.r.l., società con unico socio ricorso notificato al Comune di Bari in data 10.02.2022.

I contenziosi avviati nel corso dell'ultimo anno e rivenienti dalla pendenza del ricorso dinanzi alla Corte Costituzionale, correlati alla individuazione della disciplina applicabile (se quella riferita all'annualità in corso, ovvero alla precedente), corrispondono a:

4.4.9 Con ricorso notificato al Comune di Bari via pec in data 05.05.2021, la Edilizia e Residenza s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t. ha adito il TAR Puglia – Bari per chiedere l'annullamento *"in parte qua del permesso di costruire 323 -2018 prot. n. 71432 del 19.03.2021, rilasciato in data 23.03.2021 in favore della ricorrente e segnatamente ed esclusivamente nella parte in cui il Comune di Bari, con apposita clausola, ha assoggettato l'intervento autorizzatorio agli esiti del giudizio pendente innanzi alla Corte Costituzionale per la declaratoria di illegittimità costituzionale degli artt. 15 e 27 LR. 35/2020, quivi prospettando eventuali effetti caducatori del titolo edilizio all'esiti del suddetto giudizio di legittimità costituzionale"*

PENDENTE IN ATTESA DI FISSAZIONE UDIENZA MERITO

4.4.10 Con ricorso notificato al Comune di Bari via pec in data 01.06.2021, la ESTIA s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t. ha adito il TAR Puglia – Bari per chiedere l'annullamento *"in parte qua del permesso di costruire F13167/2020 rilasciato in data 06.04.2021 in favore della ricorrente e segnatamente ed esclusivamente nella parte in cui il Comune di Bari, con apposita clausola, ha assoggettato l'intervento autorizzatorio agli esiti del giudizio pendente innanzi alla Corte Costituzionale per la declaratoria di illegittimità costituzionale degli artt. 15 e 27 LR. 35/2020, quivi prospettando eventuali effetti caducatori del titolo edilizio all'esiti del suddetto giudizio di legittimità costituzionale"*.

PENDENTE IN ATTESA DI FISSAZIONE UDIENZA MERITO

4.4.11 Con ricorso notificato al Comune di Bari in data 08.03.2022 i sigg.ri Ferrazza Nicoletta, Ferrazza Daniele Bartolomeo, non in proprio ma in qualità di procuratore di Ferrazza Alessandra e Società a r.l. Giordano Lorenzo e Figli, in persona dell'Amministratore Unico p.t. hanno adito il TAR Puglia – Bari per chiedere l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, della *"nota, senza protocollo e data, comunicata a mezzo pec il 18.1.2022, con cui la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari ha comunicato alle sigg.re Ferrazza l'archiviazione dell'istanza del permesso di costruire n. 186/2018 e quindi dell'illegittimo e conseguente arresto procedimentale e per la declaratoria dell'obbligo del Comune di Bari di provvedere alla conclusione del procedimento per il rilascio del permesso di costruire n. 186/2018 – depositato il 26.7.2018"*.

SOSPENSIVA RESPINTA E CAUSA PENDENTE NEL MERITO

4.4.12 Con ricorso notificato al Comune di Bari via pec in data 04.07.2022, la sig.ra Anna Maria Pia Carbonara, in qualità di procuratore generale dei sigg.ri Natalina Cascarano, Giuseppe Tedone, Vito Piero Giacomo Tedone, Giulio Alberto Francesco Tedone e Maria Francesca Tedone, in virtù di mandato generale conferito in data 07.01.1993 ha adito il TAR Puglia – Bari per chiedere



l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, "in parte qua del permesso di costruire F179966/2021, rilasciato in data 20.06.2022 in favore della ricorrente, e segnatamente ed esclusivamente nella parte in cui il Comune di Bari, con apposita clausola, ha assoggettato l'intervento autorizzatorio agli esiti del giudizio pendente innanzi alla Corte Costituzionale per la declaratoria di illegittimità costituzionale degli artt 1, 2, e 3 della l.r. 38/2021, quivi prospettando eventuali effetti caducatori del titolo edilizio all'esito del suddetto giudizio di legittimità costituzionale; di ogni ulteriore atto presupposto, connesso e consequenziale".

IN ATTESA DI FISSAZIONE A BREVE CAMERA CONSIGLIO

Il numero di contenziosi attivati e rilevanti risulta pari a 12 ed è certamente compatibile sia con l'importanza del tema, sia con la portata applicativa che una norma straordinaria e derogatoria pone quando produriflessi sulla disciplina che governa le trasformazioni sul (e del) territorio.

A questo contenzioso, a rigor di logica, andrebbe aggiunto l'ulteriore, indirettamente riconducibile alle attività istruttorie di Ufficio per applicazione degli interventi di «*demolizione e ricostruzione in deroga*» e connesso alle iniziative in materia di tutela del patrimonio storico promosse dalla Soprintendenza.

All'attualità risultano noti a questo Ufficio i contenziosi inerenti ad un immobile in Bari, Via Cairoli angolo via Calefati ed un immobile in Bari – Carbonara, via Roppo n.7.

5. CONCLUSIONI

Il continuo reiterarsi, a livello regionale, delle disposizioni della L.R. n.14/2009 che - nate come straordinarie e derogatorie - sono nei fatti divenute una forma stabile di governo ed uso del territorio, rende necessaria l'attivazione di iniziative utili a garantire il governo delle forme di ammodernamento della città, secondo previsioni che lo stesso legislatore regionale ha inteso riservare all'Amministrazione comunale.

L'esame del fenomeno su base locale evidenzia, infatti, che il meccanismo di trasformazione «*in deroga*» ha conosciuto una rapida accelerazione nel periodo 2017-2022 come conseguenza delle modifiche normative introdotte a fine 2015.

L'edificazione in deroga sembra infatti avere mostrato un picco nel quadriennio 2017/2020 per subire una flessione nel biennio 2021-2022; l'andamento della trasformazione anche per via del significativo incremento volumetrico nelle zone centrali cittadine, già caratterizzate dalla espansione tumultuosa del secondo dopoguerra del secolo scorso, ha suggerito nel febbraio 2020 l'adozione della DCC n. 9/2020. Questo provvedimento ha esaminato con particolare attenzione la parte del fenomeno dell'«*edificazione in deroga*» che sembra coinvolgere le parti di territorio che, nelle previsioni del PRG, sarebbero state destinate a «*servizi*» per la popolazione già insediata alla data di redazione del Piano Regolatore.

La duplice esigenza di governare le trasformazioni territoriali e di salvaguardare alcune istanze direttamente riconducibili all'applicabilità su scala locale delle previsioni del DM 1444/1968, ha spinto l'Amministrazione a bilanciare l'incentivo alla trasformazione dell'edificato esistente con l'incremento della disponibilità di aree pubbliche destinate alla popolazione insediata. Infatti, le prescrizioni introdotte con la DCC n. 9/2020 spingono nella direzione del perseguimento di un più preciso punto di equilibrio tra le istanze di rinnovamento dell'edificato esistente, «*in deroga*» allo strumento urbanistico, e quelle di garanzia della sua tenuta, a beneficio di adeguate condizioni di vita per la popolazione insediata sul territorio comunale.

La riduzione effettuata in concreto con gli interventi «*in deroga*» in aree per «*servizi pubblici*» (la cui disponibilità, per quanto precisato nelle precedenti sezioni di questa relazione, era comunque solo teorica) di aree già destinate a «*servizi per la residenza*» e «*verde*» trova, in base alle «*prescrizioni*» comunali di attuazione del Piano Casa, il proprio bilanciamento nel reperimento, a cura del soggetto istante di iniziative straordinarie di trasformazione territoriale, di aree equivalenti in termini superficiali a quelle sottratte (si può dire definitivamente) alla funzione di servizio



pubblico con l'esercizio della «deroga».

La soluzione regolamentare dell'Amministrazione consente, quindi, di perseguire le trasformazioni «in deroga», migliorando la qualità dell'edificato esistente ma, contestualmente, avvicinando le quantità degli *standard* effettivamente presenti in ambito territoriale nelle singole realtà territoriali (i Municipi) a quei minimi previsti dalla norma sulla strumentazione urbanistica. Tanto più che le aree già destinate a «servizi e verde» prive di edificazione e quindi effettivamente recuperabili alla funzione pubblica sopravanzano (anche se talvolta di poco) le necessità, valutate rispetto alla popolazione insediata e a quella introdotta con l'edificazione straordinaria.

Questa scelta consente quindi di contemperare (perseguendole in ugual misura) le esigenze di trasformazione «in deroga» con quelle di corretto insediamento urbanistico, quanto meno nella specie del soddisfacimento effettivo delle quantità per «*minimi inderogabili*». Con questo meccanismo, chiudendo il ragionamento, l'edificazione «in deroga» avvicina, piuttosto che allontanare, la condizione edilizia del territorio comunale alle previsioni del DM 1444/68, in termini di disponibilità di aree (o di risorse finanziarie) daparte dell'Amministrazione comunale.

Infatti, in merito al rapporto tra dotazioni territoriali ed applicazione delle disposizioni derogatorie della L.R. n.14/2009, la DCC n. 9/2020 dispone testualmente: «3.1 Nelle aree tipizzate dal PRG con apposita simbologia a "servizi della residenza" e a "verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere)" in assenza di un "piano di utilizzazione" così come previsto dall'art. 52 delle NTA del PRG, gli interventi edilizi in applicazione dell'art. 4 della L.R. 14/09 "Piano Casa" sono subordinati alla redazione, a cura dei proponenti, di una verifica del territorio di riferimento (il Municipio) che garantisca in primis la sufficienza di detti standard rispetto agli abitanti insediati.

Alternativamente l'eventuale applicazione del "Piano Casa", fatte salve le aree inserite nel programma delle OO.PP., è subordinata alla monetizzazione sia degli standard detratti dalla disponibilità urbanistica che di quelli aggiuntivi riconducibili alle nuove volumetrie residenziali previste. Gli standard detratti saranno computati assumendo a riferimento le superfici che costituiscono la pertinenza edilizia dell'immobile oggetto di intervento edilizio, nonché le aree adiacenti ricomprese nell'intervento, così come rivenienti dalle risultanze catastali riferite alla data del 1 Gennaio 2019.»

Come si evince dalla lettura della disposizione, il meccanismo di cui al punto 3.1. della DCC n. 9/2020 (in ragione delle finalità sopra richiamate) è stato limitato, per precisa scelta, alle aree in cui la disponibilità concreta di «*standard*» per i residenti nel singolo Municipio risulta inferiore alla previsione minima secondo indicazioni del DM 1444/68.

Così procedendo l'intervento, in aree caratterizzate dalla carenza di «*standard*», è ammesso solo ove accompagnato da un contestuale miglioramento «concreto» della dotazione di spazi pubblici; l'invarianza sul piano teorico delle funzioni territoriali è integrata dal miglioramento, in termini di dotazioni urbane, sul piano pratico, attraverso la concreta disponibilità pubblica degli spazi grazie alla messa a disposizione di aree a funzione collettiva, da parte del privato interessato ad intervenire con i meccanismi straordinari della L.R. n. 14/2009.

Si è trattato di una scelta regolamentare che, quindi, fa sintesi dei differenti interessi di natura urbanistica da perseguire nelle aree effettivamente caratterizzate da un *deficit* di servizi (per indisponibilità - concreta, non teorica - di aree a tanto destinate). Il miglioramento della qualità dell'edificato viene così accompagnato da un incremento della reale dotazione dei «servizi», anche a beneficio dei nuovi insediati.

D'altro canto, nei Municipi in cui la dotazione dei «servizi» supera la necessità della popolazione insediata nessuna incombenza viene chiesta in sede di attuazione di singolo intervento «in deroga». Ulteriore vantaggio, riflesso della scelta, è quello di «orientare» le iniziative di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente anche nelle aree già destinate a «*standard*» (ma già edificate) in quelle parti della Città dove la disponibilità concreta di aree per «servizi» sopravanza le necessità, guardando alla popolazione insediata ed all'ambito territoriale del Municipio.



Risulta quindi utile esplicitare nel dettaglio come i contenuti dei recenti meccanismi di regolazione degli interventi «*straordinari*», trovano applicazione nelle differenti parti di Città in relazione alla condizione di fatto sulla base dell'analisi dei dati sopra precisati.

La disposizione introduce quindi una «*duplici opzione*» a seconda delle condizioni territoriali dei singoli Municipi. La prima opzione (individuata nella prima parte della norma) corrisponde al caso in cui le verifiche (effettuate dal proponente l'intervento all'atto della formulazione della istanza di PdC o SCIA) sulla sussistenza dello «*standard*» diano esito favorevole; in questo caso la verifica favorevole consente l'esecuzione dell'intervento «*in deroga*». La seconda opzione corrisponde al caso in cui la verifica della sussistenza dello «*standard*» dia esito negativo; in tal caso l'intervento non sarà ammissibile a meno che il proponente non fornisca un equivalente (tramite cessione oppure tramite corresponsione di un controvalore monetario) di aree ad identica destinazione urbanistica e dunque idonee per previsione di PRG a sopperire alla sottrazione introdotta dall'iniziativa «*in deroga*». In questo caso può trovare applicazione solo la seconda parte della norma introdotta dalla disposizione consiliare del febbraio 2020.

Nello specifico, prendendo le mosse dall'analisi ricognitiva effettuata nei paragrafi che precedono, risulta evidente che il territorio comunale si caratterizza per una generale mancanza di spazi per «*standard della residenza e di rango urbano*» ed in particolare degli spazi per «*verde*». Questi, in prevalenza, risultano carenti in ogni Municipio con riferimento al «*verde di quartiere*» e nei Municipi 1, 2 e 4 con riferimento al «*verde urbano*» (il parco di Lama Balice istituito con legge regionale del 2007, fornisce invece sufficienti garanzie per la permanenza di dotazioni nei Municipi 3 e 5).

La mancanza di aree certificata nei termini di cui al paragrafo precedente consente - nelle aree a «*verde di quartiere*» - unicamente l'applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020. Per quanto attiene le aree tipizzate a «*verde urbano*», ancora una volta, la mancanza di spazi così individuati nel concreto per i Municipi 1 e 2 consente per queste zone cittadine unicamente - come del resto anche per il Municipio 4 - l'applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.

Infine, per quanto inerente alle aree per «*Servizi per la residenza*», l'insufficienza di superfici già pubbliche ed utilizzate o destinate a tale funzione riguarda i Municipi 1, 2 e 5.

Descrizione	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5	Totale complessivo
Popolazione complessiva, comprensiva del nuovo carico urbanistico	112.593	95.768	52.852	38.327	30.681	330.221
Superficie a servizi minima da ipotesi alla base del PRG DM (9mq/ab x n. ab)	1.013.337	861.912	475.668	344.943	276.129	2.971.989
Sup a servizi rilevata	777.257,69	648.257,47	569.972,13	381.419,14	239.778,57	2.616.684,99
Delta - in termini di mancanza di aree secondo i minimi di norma (Servizi)	-236.079,31	-213.654,53	94.304,13	36.476,14	-36.350,43	-355.304,01

La carenza nei Municipi 1, 2 e 5, induce una volta di più a guardare con estrema cautela l'applicazione di interventi «*in deroga*» per queste aree. Conseguentemente l'applicazione degli interventi in deroga per questi due Municipi sarà ammissibile solo ove correlata all'applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.

La tabella che segue sintetizza le condizioni di applicabilità della disciplina della DCC n.9/2020 sulla



base delle verifiche effettuate nei paragrafi precedenti.

Destinazione Urbanistica	Municipio 1	Municipio 2	Municipio 3	Municipio 4	Municipio 5
Aree a servizi per la residenza	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.
Aree a verde di quartiere	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.
Aree a verde urbano	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili solo in applicazione della seconda parte della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.	Interventi ammissibili in applicazione della disposizione del p.to 3.1 della DCC n.9 del 11.2.2020.

Una ulteriore considerazione quantitativa deve essere effettuata in relazione ai valori per la monetizzazione dello *standard* nelle aree tipizzate a «verde urbano e di quartiere». L'Amministrazione ha, fino a oggi, applicato in merito le stesse aliquote fissate dal provvedimento n.8557 del 2014 dello Sportello Unico per l'Edilizia, attuativo della Delibera n. 290 del 13 maggio 2014. Con quell'atto il Comune di Bari ha approvato l'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili per l'intero territorio cittadino, da utilizzare anche ai fini fiscali e per gli espropri.

Il dato non si presta più in maniera adeguata, oggi, a identificare correttamente il valore di mercato delle «aree a verde». Tanto più che il parametro assunto a riferimento per la monetizzazione dello *standard* di interventi «in deroga» nelle aree di cui all'art. 31 NTA del PRG («aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere)») - fissato in 22,50 €/mq - corrisponde a quello per le «aree ad uso delle attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano» dell'art. 32 lett a NTA di PRG.

Il valore unitario di 22,50 €/mq è stato pertanto assunto quale parametro base unicamente per assimilazione/analogia rispetto a quello delle aree ex art. 32 lett a NTA di PRG (la determinazione n.8557 del 2014 non individua, infatti, alcun valore relativo al «verde»), sulla base di un duplice presupposto: che si tratti, in ogni caso, di aree per «servizi»; che l'indice per quest'ultima tipizzazione ($I_{ft} = 0,5$ mc/mq) è quello che più si avvicina agli indici di fabbricabilità per le aree «verdi» (I_{ft} variabili nell'intervallo 0,05 – 0,10 mc/mq).

Come già evidenziato nella tabella che si ripropone qui di seguito, le capacità edificatorie indotte dall'applicazione della disciplina «in deroga» non giustificano più, soprattutto sulla base delle evidenze numeriche, una stima del valore economico delle aree a «verde» a 22,50 €/mq, tanto più che le quantità edilizie messe in gioco in queste aree (in ragione delle preesistenze volumetriche) superano a volte (e di gran lunga) quelle delle equivalenti nelle zone per «servizi». D'altro canto, l'indice utilizzabile quale valore base per l'edificazione (riveniente dalle preesistenze) si avvicina molto a quello delle aree con tipizzazione B₄ ($I_f = 2,00$ mc/mq) del PRG come evidenziato nella tabella qui proposta nuovamente.

Destinazione di P.R.G.	Vol. peesistente (mc)	Sup. territ. corrispondente (mq)	Indice volumetrico (mc/mq)
Servizi + Verde	3.045,79	1.831,75	1,66
Servizi per la residenza	208.156,96	182.208,02	1,14



Destinazione di P.R.G.	Vol. peesistente (mc)	Sup. territ. corrispondente (mq)	Indice volumetrico (mc/mq)
Verde di quartiere	174.613,37	65.918,47	2,65
Servizi	385.816,12	249.958,24	1,54

Conseguentemente il valore di monetizzazione per «*servizi per la residenza*» 110 €/mq si avvicina alla realtà più di quello utilizzato fino ad ora per prassi dall'Amministrazione nel caso di interventi «*in deroga*» nelle aree a «*verde*» (22,50 €/mq) ai fini di identificazione del controvalore monetario delle aree a cedere; questo per un duplice ordine di ragioni:

- in primo luogo, perché questo valore (110 €/mq) è compreso tra i due corrispondenti alle monetizzazioni per le aree residenziali, assimilabili per suscettività edificatoria a quelle qui all'esame nel caso di interventi «*in deroga*». Il riferimento è quello alle aree a destinazione residenziale B₄ (I_f = 2,00 mc/mq – valore economico 375 €/mq) e B₅ (I_f = 0,50 mc/mq – valore economico 93,75 €/mq).
- in secondo luogo, perché, ai fini dell'applicazione della norma sul «*Piano Casa*», le due tipizzazioni «*servizi per la residenza*» e «*verde*» sono equivalenti così da non risultare più giustificabile - sulla base delle verifiche numeriche sopra riportate - un differente trattamento per interventi edilizi che interessino aree omologhe sotto il profilo della funzione.

Risulta quindi opportuno che la Giunta Comunale, rivedendo se del caso le decisioni già assunte in materia di valori delle aree fabbricabili con le Delibere nn. 290/2014 e 889/2017, valuti l'aggiornamento del valore per la monetizzazione dello *standard* nel caso di interventi «*in deroga*» in aree a «*verde*», così da consentirne un avvicinamento per congruenza a quelli per interventi nelle zone normate dall'art. 43 NTA del PRG («*servizi per la residenza*»).

Questo anche per tenere conto della differente logica sottesa alla determinazione dei valori per monetizzazione dello *standard* rispetto a quelli utilizzati ai fini ICI.

Infatti, le valutazioni fondanti la stima delle aree ai fini ICI, nel caso degli interventi «*in deroga*» in aree tipizzate a «*verde*», non risultano più congruenti con quelle inerenti alle stime per monetizzazione dello *standard* nel caso di iniziative rese ex L.R. n. 14/2009 che, nella sostanza, finiscono per modificare radicalmente l'operazione economica traguardata dall'iniziativa di trasformazione del territorio e, conseguentemente, per influenzare i valori di mercato stessi delle aree. Effetto non più trascurabile anche per via della sostanziale «*stabilizzazione*» degli interventi introdotti ormai oltre dieci anni fa dalla L.R. n. 14/2009.

Una riponderazione nei termini sopra precisati nasce anche dalla considerazione che, in particolare, la posizione e le caratteristiche delle aree destinate a «*servizi per la residenza*» ed a «*verde di quartiere*» si candidano ad essere l'oggetto centrale delle politiche di governo ed uso del territorio che l'Amministrazione è chiamata ad attuare negli anni a venire. Questo ne rende particolarmente rilevante il valore (non solo monetario) ai fini dell'attuazione delle prossime politiche locali di governo, uso e valorizzazione del territorio.

Infatti la stessa Amministrazione comunale dovrà, nell'immediato futuro, concretizzare in uno strumento urbanistico generale che raggiunga gli stessi risultati auspicati ed incoraggiati dalla L.R. n. 14/2009 (rinnovo del patrimonio edilizio e recupero della città esistente) gli obiettivi declinati dal «*Piano Casa*» ma inserendoli in un sistema razionale ed organico di governo ed uso del territorio che consenta la sintesi di tutti gli interessi pubblici coinvolti, valorizzando quelli del vivere pubblico in spazi sostenibili ed a misura d'uomo.

Questa ragione renderà necessario, anche, proseguire con il costante monitoraggio dell'evoluzione delle attività di trasformazione in deroga anche per aggiornare tempestivamente le disposizioni regolative comunale che si pongono quali strumenti necessari per un corretto processo di ammodernamento dell'edificato.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente determinazione conforme al documento informatico con firma digitale, è stata adottata in data 29/07/2022 ed è divenuta esecutiva in data 29/07/2022.

Il Dirigente Responsabile
F.to Pompeo Colacicco

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal e vi rimarrà per 10 giorni consecutivi.

F.to

Bari,

CERTIFICATO DI COPIA CONFORME

La presente determinazione è copia dell'originale depositata presso gli uffici.

Il responsabile
Pompeo Colacicco

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal _____ al _____.

L'incaricato della pubblicazione

Bari,

F.to

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 10/2002, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it>