



COMUNE DI BARI

Ripartizione Organi Istituzionali e Affari Generali

I<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente  
Urbanistica, Edilizia Privata e Gestione del Territorio,  
Patrimonio, Contratti e Appalti, Edilizia Residenziale Pubblica

## Estratto del 05 Luglio 2024

Omissis

I lavori della odierna seduta hanno ad oggetto:

1. Audizione del Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio - Ing. Colacicco -, al fine di acquisire maggiori informazioni e chiarimenti inerenti alle proposte di deliberazione nn. 2024/130/00018 e 2024/130/00020, ed espressione del parere di competenza.
2. Approvazione verbali sedute del 04 e 05 Luglio 2024.

Alle ore 09,25 entra il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio - ing. P. Colacicco - .

**Introduce la questione il Consigliere Introna**, che sintetizza la tematica e la richiesta di chiarimenti ed informazioni in merito alle proposte di deliberazione nn. 2024/130/00018 e 2024/130/00020.

**Risponde l'ing. Colacicco**, il quale ricostruisce ed illustra analiticamente l'iter procedurale soffermandosi sugli aspetti tecnici e normativi posti a fondamento delle proposte di Delibere consiliari nn. 2024/130/00018 e 2024/130/00020.

Proseguendo, nella esposizione, evidenzia che in merito alla istruttoria della proposta di deliberazione N. 2024/130/00020, ad oggetto: "PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA: "BARI COSTASUD, PARCO COSTIERO DELLA CULTURA, DEL TURISMO, DELL'AMBIENTE", LOTTO 1 PANE E POMODORO. APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA COMPORTANTE VARIANTE AI SOLI FINI URBANISTICI E APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO (ART.12 CO.3 DELLA L.R. N.3/2005 E S.M.I.)":

- con deliberazione n. 28 del 25.3.2024, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134 co. 4 del D.Lgs. 267/2000, il Consiglio Comunale ha approvato il «Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica: "Bari Costasud, Parco costiero della cultura, del turismo, dell'ambiente", Lotto 1.» ai soli fini urbanistici e per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Tale provvedimento costituisce adozione di variante alla strumentazione urbanistica vigente; con il richiamato provvedimento il Consiglio Comunale ha, inoltre, dato atto che, ai sensi dell'art. 12 co. 3 della L.R. 3/2005;

- il provvedimento consiliare unitamente agli elaborati del progetto definitivo di cui alla Conferenza di Servizi è stato depositato presso la Segreteria comunale affinché chiunque entro quindici giorni dal deposito dello stesso presso la Segreteria comunale, potesse presentare proprie osservazioni, anche ai sensi dell'art.9 della L. 241/1990; sulla delibera con cui il Consiglio comunale, tenuto conto delle osservazioni, si pronuncia definitivamente determina la chiusura del procedimento ed il perfezionamento del vincolo preordinato all'esproprio.



COMUNE DI BARI

## Ripartizione Organi Istituzionali e Affari Generali

I<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente  
Urbanistica, Edilizia Privata e Gestione del Territorio,  
Patrimonio, Contratti e Appalti, Edilizia Residenziale Pubblica

Proseguendo nella esposizione il Direttore precisa inoltre che:

- durante il periodo di deposito e pubblicazione non risultano pervenute osservazioni; viceversa, in seguito alla pubblicazione della DCC 28/2024, risultano notificati i seguenti ricorsi avverso il medesimo atto: - Ricorsi della società ISTVAN di Buttiglione & C. s.a.s. prot. n. 158728 del 3.5.2024 e prot. 191430 del 29.5.2024; - Ricorso della società Ma.Bar. s.r.l. prot. n. 187627 del 27.5.2024; - Ricorso della società Sudfondi s.r.l. in liquidazione in concordato preventivo prot. n. 187718 del 27.5.2024; - Ricorso della società Impresa Edilizia Meridionale Associata s.r.l. in liquidazione prot. n. 187792 del 27.5.2024;

Precisa ancora che, d'altro canto la problematica investe anche la Delibera di Consiglio Comunale n. 27 dello stesso 25.3.2024 che ha dato avvio alla formazione del «Piano Urbanistico Esecutivo Bari Costasud - Adozione della proposta di Piano Integrato ai sensi dell'Art. 10 della L.R. n. 18/2019»; strumento urbanistico che ridefinisce il regime conformativo dei suoli per uno spazio territoriale esteso circa 935 ha (l'intero quartiere Japigia) e coinvolge direttamente una collettività di circa 27.400 abitanti (ma interessa, indirettamente, l'intera collettività cittadina).

Anche avverso la richiamata DCC 27/2024 risultano formalizzati ulteriori ricorsi correlati, in ragione dell'oggetto, ai precedenti. Precisamente: - Ricorso della società Sudfondi s.r.l. in liquidazione in concordato preventivo prot. n. 187738 del 27.5.2024; - Ricorso della società Impresa Edilizia Meridionale Associata s.r.l. in liquidazione prot. n. 187814 del 27.5.2024;

Di seguito, proseguendo nei chiarimenti evidenzia altresì che:

- L'intervento è di importanza strategica per la città e segue le procedure d'urgenza previste per l'attuazione degli interventi relativi al Piano nazionale di ripresa e resilienza e al Piano nazionale per gli investimenti complementari, pertanto non è possibile considerare alcun ritardo nelle tempistiche procedurali;

Inoltre, sul progetto in parola in occasione dell'istruttoria della DCC n. 28 del 25.3.2024 con nota prot. n. 28546 del 23.1.2024 il Municipio I, competente per territorio, ha espresso proprio parere favorevole ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 del Regolamento sul Decentramento amministrativo;

Ancora, le opere dell'intervento in oggetto, in agro di Bari, sono localizzate per la quasi totalità su suoli di proprietà privata;

Pertanto, questo rende necessario procedere all'acquisizione delle aree tramite procedimento di espropriazione per Pubblica Utilità;

Quindi l'approvazione a fini urbanistici dell'opera e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono condizione necessaria all'espropriazione delle aree utili alla realizzazione dell'opera in argomento, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 327/2001;

Così la stringente tempistica finalizzata al raggiungimento di milestones e target che gli interventi finanziati da PNRR e PNC devono rispettare, impone la necessità di procedere celermente al prosieguo delle attività necessarie all'affidamento ed esecuzione lavori.





COMUNE DI BARI

Ripartizione Organi Istituzionali e Affari Generali

I<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente  
Urbanistica, Edilizia Privata e Gestione del Territorio,  
Patrimonio, Contratti e Appalti, Edilizia Residenziale Pubblica

Il perfezionamento dell'atto e quindi la sua sottoposizione al Consiglio Comunale presenta i caratteri di urgenza e improrogabilità di cui all'art. 38, c. 5, TUEL e alla Circolare del Segretario Generale prot. n. 138200/2024 ed è necessario per consentire l'avanzamento delle opere ed evitare rischi di perdita del finanziamento connessi alla sua esecuzione (Fondi PNC al PNRR).

Successivamente ricostruisce ed illustra analiticamente l'iter procedurale soffermandosi sugli aspetti tecnici e normativi posti a fondamento della proposta di Delibera consiliare n. 2024/130/00018 ad oggetto: "PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA: "BARI COSTASUD, PARCO COSTIERO DELLA CULTURA, DEL TURISMO, DELL'AMBIENTE", LOTTO 3. APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA COMPORTANTE VARIANTE AI SOLI FINI URBANISTICI E APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO (ART.12 CO.3 DELLA L.R. N.3/2005 E S.M.I.)".

Considerato che: la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ha dato formalmente avvio al procedimento di approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica del lotto funzionale 3, ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, sulle aree di intervento individuate catastalmente, tramite pubblicazione dell'avviso di avvio su Quotidiani a tiratura nazionale e locale e sul sito istituzionale del Comune di Bari e sull'albo pretorio

In seguito alla suddetta pubblicazione, a norma di quanto disposto dall'art. 16 co. 10 e ss. D.P.R. 327/2001, sono pervenute n. 9 osservazioni da parte dei proprietari dei suoli interessati.

Sulle stesse, la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari ha condotto apposita istruttoria, all'esito della quale sono state redatte n. 9 schede individuali; con deliberazione n. 29 del 25.03.2024, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134 co. 4 del D.Lgs. 267/2000, il Consiglio Comunale ha approvato il «Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica: "Bari Costasud, Parco costiero della cultura, del turismo, dell'ambiente", Lotto 3.» ai soli fini urbanistici e per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, che costituisce adozione di variante alla strumentazione urbanistica vigente;

Con quel provvedimento il Comune di Bari si è anche pronunciato sulle osservazioni pervenute ex art. 16 co. 10 e ss. D.P.R. 327/2001 precisando, fra l'altro, che: - buona parte delle osservazioni verte sulla possibilità - preconizzata in occasione del concorso di idee che ha dato avvio alla pianificazione urbanistica esecutiva di Costasud - di accesso ai meccanismi compensativi previsti dai più recenti orientamenti in materia di Pianificazione Urbanistica Esecutiva, in luogo dell'esecuzione del procedimento espropriativo ordinario che comporta la corresponsione di una indennità in favore delle ditte espropriande, fissata nel PFTE per le aree edificabili a 8,75 €/mq.

Il Piano Urbanistico Esecutivo Costasud, che vede nel "Parco costiero della cultura, del turismo, dell'ambiente" la principale urbanizzazione secondaria, assume i contenuti di un Piano di Intervento ex art. 10 della LR 30.04.2019 n. 18 la cui formazione segue il procedimento dei commi da 5 a 13 dell'art. 10 LR 18/19 e introduce la Compensazione Urbanistica (cfr. art. 3) quale strumento alternativo al pagamento dell'indennità di esproprio;



COMUNE DI BARI

## Ripartizione Organi Istituzionali e Affari Generali

I<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente

Urbanistica, Edilizia Privata e Gestione del Territorio,

Patrimonio, Contratti e Appalti, Edilizia Residenziale Pubblica

- Secondo le disposizioni della LR 30.04.2019 n. 18 la Compensazione Urbanistica costituisce modalità per compensare, in via alternativa alla corresponsione dell'indennità di esproprio, i proprietari di aree o di beni immobili che il Comune intende acquisire per la realizzazione di opere pubbliche, attribuendo loro quantità edificatorie da utilizzare secondo le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo; - l'attuale stato del procedimento di formazione del P.U.E. Costasud, non consente tuttavia di individuare certezze sulla percorribilità del meccanismo perequativo, tenuto conto dell'articolato procedimento dell'art. 10 LR 18/19 e impone all'autorità espropriante di procedere secondo le ordinarie modalità individuate dal DPR 327/01 e dalla LR 3/05, facendo salva l'ipotesi di addivenire, nel corso dell'attuazione del procedimento ablatorio, a modalità di trasferimento concordato delle aree, anche attraverso il ricorso agli accordi ex art. 11 L. 241/90.

Il rapporto tra le previsioni del PUE Costasud e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per il «Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica: "Bari Costasud, Parco costiero della cultura, del turismo, dell'ambiente", Lotto 3.» è stato portato nuovamente all'attenzione dell'Amministrazione nella fase di presentazione delle osservazioni ex art. 12 co. 3 LR n. 3 del 2005 così da richiedere un ulteriore approfondimento istruttorio nei termini più avanti precisati.

Con le osservazioni pervenute nella fase di pubblicità della Deliberazione n.29/2024, alcune ditte espropriande hanno ribadito la volontà di addivenire ad un accordo per la cessione volontaria delle aree, previa assegnazione dei diritti edificatori da trasferire al proprietario espropriando, secondo le quantità volumetriche attribuite dal «Piano Urbanistico Esecutivo Bari Costasud», allorché efficaci, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio; in effetti, la possibilità di corrispondere, in alternativa all'indennità, quale corrispettivo per l'acquisizione delle aree in favore dell'Amministrazione le quantità edificatorie previste nel PUE risulterebbe anche idonea a perseguire le esigenze dell'Amministrazione, impegnata nell'esecuzione dell'opera pubblica ove detta eventualità fosse immediatamente praticabile; tuttavia all'attualità non sussiste la condizione di immediata disponibilità dei diritti edificatori, pendente l'approvazione del Piano Urbanistico, così che una ipotesi di accordo bonario nei termini proposti da alcune delle ditte espropriande non risulta percorribile; infatti la necessità per il Comune di Bari di procedere con urgenza nell'esecuzione dell'opera pubblica impone (come peraltro già avvenuto nei lotti del parco già approvati - Lotti nn. 2, 4, 5 e 6) di procedere a norma dell'art. 22 DPR 327/01 onde garantire i termini imposti dai disciplinari di finanziamento (e dagli stessi PNRR – PNC);

Questa opzione, ferma restando la necessità di perfezionare il decreto di esproprio per l'esecuzione dell'opera pubblica, non esclude comunque di coltivare, seppure secondo modalità differenti rispetto a quanto proposto dagli osservanti, anche l'ipotesi di compensazione urbanistica individuata nel redigendo PUE Costasud, perseguendola nella fase del procedimento ablatorio riservata alla determinazione della misura della indennità di espropriazione proprio dall'art. 22 comma 4 DPR 327/01; quanto emerso con le osservazioni ex art. 12 co. 3 della LR 3/2005 può trovare quindi, limitatamente a quanto sostenibile in questa sede, una composizione delle diverse esigenze (dell'Amministrazione da un lato e delle ditte espropriande dall'altro) mediante la





COMUNE DI BARI

Ripartizione Organi Istituzionali e Affari Generali

I<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente  
Urbanistica, Edilizia Privata e Gestione del Territorio,  
Patrimonio, Contratti e Appalti, Edilizia Residenziale Pubblica

sottoscrizione di un accordo integrativo del provvedimento, recante reciproci impegni cui dare esecuzione una volta perfezionata la progettazione definitiva delle opere, onde perseguire per quanto possibile le proposte avanzate dai privati nei termini di determinazione dell'indennità; infatti, l'art.11 della L. 241/1990 prevede che in accoglimento di osservazioni e proposte presentate da privati, l'Amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

Lo schema di accordo allegato alla proposta di deliberazione, contempla che espropriante ed espropriando, impregiudicate le modalità del trasferimento della proprietà del bene sottoposto ad esproprio, fissino di comune accordo la modalità per la determinazione dell'indennità, integrando il provvedimento finale, cioè il decreto d'espropriazione ex art. 22 DPR 327/01 con esclusivo riferimento allo specifico aspetto «indennitario»;

In caso di mancato perfezionamento dell'accordo, che costituisce opportunità aggiuntiva in favore dell'espropriante e dell'espropriato di minimizzare il contenzioso per l'attuazione dell'opera pubblica, resta ferma la necessità del Comune di Bari di procedere determinando l'indennità secondo il valore monetario, così come riveniente dalle elaborazioni progettuali e nel rispetto della disciplina espropriativa (artt. 21 e 22 DPR 327/01).

Segue confronto su ulteriori aspetti tecnici e procedurali afferenti al provvedimento.

La Commissione ringrazia l'ingegnere Colacicco per gli esaurienti chiarimenti forniti ed alle 09,45 lo saluta e congeda.

Successivamente, al termine della analisi e della lettura delle predette proposte di deliberazione, la commissione esprime a maggioranza dei presenti parere favorevole.

I pareri di competenza, si allegano al verbale della odierna seduta e vengono trasmessi all'Ufficio della Presidenza del Consiglio Comunale, per gli adempimenti di competenza.

Di seguito, la Commissione legge ed approva i verbali e gli estratti delle sedute del 04,05 Luglio 2024.

Le Determinazioni e Deliberazioni anche eventualmente indicate nel corpo del verbale, non si allegano al presente, poiché reperibili integralmente tramite i servizi telematici comunali in ossequio alla direttiva attinente il risparmio della carta stampata.

Omissis.

**Il Segretario verbalizzante**  
**Luigi Mosca**

**La Vicepresidente**

**Alessandra P. Simone**



COMUNE DI BARI

## Ripartizione Organi Istituzionali e Affari Generali

I^ Commissione Consiliare Permanente

Urbanistica, Edilizia Privata e Gestione del Territorio,  
Patrimonio, Contratti e Appalti, Edilizia Residenziale Pubblica