



COMUNE DI BARI N. 2020/00009 D'ORDINE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 11 FEBBRAIO 2020
OGGETTO

PIANO CASA - LIMITI DI APPLICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE A NORMA DELL'ART.6 COMMA 2 LETT. A) E B) DELLA L.R. DEL 30/07/2009 N.14 E SS.MM. ED II. AREE SERVIZI PER LA RESIDENZA E VERDE PUBBLICO E FASCIA COSTIERA.

L'ANNO DUEMILAVENTI IL GIORNO UNDICI DEL MESE DI FEBBRAIO, ALLE ORE 16,00 CON CONTINUAZIONE IN BARI, NELLA SALA DELLE ADUNANZE "E. DALFINO" APERTA AL PUBBLICO SITA AL CORSO V.EMANUELE, SI È RIUNITO

IL CONSIGLIO COMUNALE

SOTTO LA PRESIDENZA DEL SIG. CAVONE DOTT. MICHELANGELO - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO E CON L'ASSISTENZA DEL DOTT. DONATO SUSCA - SEGRETARIO GENERALE ALL'INIZIO DELLA TRATTAZIONE DELL'ARGOMENTO SPECIFICATO IN OGGETTO, SONO PRESENTI IL SINDACO SIG. DECARO ING. ANTONIO NONCHÉ I SEGUENTI CONSIGLIERI COMUNALI:

N	COGNOME E NOME	Pres	N	COGNOME E NOME	Pres
1	ACQUAVIVA Nicola	SI	19	LORUSSO Maria Carmen	NO
2	ALBENZIO Sig. Pietro	SI	20	MAGRONE Sig. Pasquale	SI
3	AMORUSO Nicola	SI	21	MANGINELLI Laura	SI
4	ANACLERIO Rag. Alessandra	SI	22	MAURODINOIA Dott.ssa Anna	SI
5	BRONZINI Ing. Marco	NO	23	MELCHIORRE Dott. Filippo	NO
6	CAMPANELLI Avv. Salvatore	SI	24	NEVIERA Geom. Giuseppe	SI
7	CASCELLA Dott. Giuseppe	SI	25	PANI Maria Elisabetta	SI
8	CAVONE Dott. Michelangelo	SI	26	PAPARELLA Micaela	SI
9	CIAULA Antonio	SI	27	PENNISI Cristina	NO
10	CIPRIANI Danilo	SI	28	PICARO Dott. Michele	SI
11	DELLE FONTANE Antonello	NO	29	ROMITO Dott. Fabio Saverio	SI
12	DI GIORGIO Sig. Giuseppe	SI	30	RUSSO FRATTASI Silvia	SI
13	DI RELLA Sig. Pasquale	NO	31	SCARAMUZZI Domenico	SI
14	FERRI Francesca	NO	32	SIMONE Alessandra	NO
15	GIANNUZZI Sig. Francesco	NO	33	SISTO Sig. Livio	NO
16	INTRONA Avv. Pierluigi	SI	34	VACCARELLA Elisabetta	SI
17	LA PENNA Annarita	SI	35	VIGGIANO Giuseppe	SI
18	LOPRIENO Nicola	SI	36	VISCONTI Alessandro	SI

Il Presidente, constatato che dei 36 consiglieri assegnati al comune, oltre al Sindaco, sono presenti N° 26, dichiara valida ed aperta la seduta

Il Sindaco, sulla base dell'istruttoria condotta dal Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata,

RIFERISCE:

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 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 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 delle 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 rubricata «*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.

In buona sostanza la Delibera consiliare n. 10/2018 ha individuato con la propria disposizione il più opportuno equilibrio tra le istanze di riqualificazione degli immobili produttivi ed il corretto insediamento delle funzioni residenziali in ambito territoriale, contenendo le trasformazioni di tessuti e compendi industriali del territorio che per dimensioni, destinazioni prevalenti e funzioni insidiate mal si conciliano con una integrazione residenziale.

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.

La scelta effettuata dal Comune, tesa a limitare l'applicabilità degli interventi consentiti all'art. 4 della L.R. 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 otto novecentesco che pur costituito da corpi di fabbrica *«di diversa valenza e pregio architettonico formano un paesaggio urbano meritevole di tutela»*.

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 predetta 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 modifiche 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 all'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.

In forza dei recenti aggiornamenti normativi il testo definitivo vigente dell'art. 4 comma 1 della L.R. n.14/2009 e ss.mm. e ii. è il seguente:

«Art. 4

Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione.

1. Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali o misti 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 da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, ai medesimi usi preesistenti legittimi o legittimati, ovvero residenziali, e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico. 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 [...]».

D'altro canto la Ripartizione Urbanistica in ossequio alle previsioni dell'art. 5 comma 6-*quater* ha effettuato la 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 comunale.

Conseguentemente la Giunta Comunale con proprio atto n. 925 del 21.12.2018 da deliberato di:

*“...1. **APPROVARE** la «Relazione sullo stato di attuazione della Legge 14/2009» 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. **PRENDERE ATTO** sulla base delle risultanze indicate nella documentazione di cui a precedente punto 1, 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;*

*3. **PRENDERE ATTO** inoltre, che il Consiglio Regionale della Puglia, con Legge 17dicembre 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)», ha disposto la proroga dell'applicazione della citata legge regionale n. 14 del 2009;*

*4. **DARE 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 delibera 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 (DCC10/2018 e 43/2018)...”.*

Successivamente 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. 14/2009 e ss.mm.ii. all'interno del territorio comunale aggiornata al 30.9.2019, formalizzata nella determina dirigenziale n. 12.468 del 2.10.2019 (n. 2019/130/00201), ponendo in evidenza, tramite specifica relazione, gli aspetti di maggior rilievo connessi all'applicazione dello strumento straordinario e derogatorio in ambito comunale. Per dare pieno adempimento all'indirizzo dell'Amministrazione Comunale giusta DGC n. 925 del 21.12.2018, è utile il richiamo delle conclusioni fissate nella predetta «*Relazione sullo stato di attuazione della Legge 14/2009 – Aggiornamento settembre 2019*»:

“5. CONCLUSIONI

Il continuo reiterarsi, su base regionale, delle disposizioni della L.R. 14/09 che - nate come straordinarie e derogatorie - sono nei fatti divenute una forma stabile di governo ed uso del territorio, suggerisce l'attivazione di ulteriori iniziative per 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 a base locale evidenzia infatti che il meccanismo di trasformazione “in deroga” ha conosciuto una rapida accelerazione nel triennio 2017-2019 come conseguenza delle modifiche normative introdotte a fine 2015.

L'edificazione in deroga sembra infatti avere mostrato un picco nel biennio 2017/2018 e subire una lieve flessione nel 2019 (dato tuttavia da verificare con le verifiche del 2020; momento in cui saranno disponibili con maggiore precisione i dati inerenti le trasformazioni edilizie intervenute nel 2019); tuttavia 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, suggerisce ancora una volta di esaminare con particolare attenzione quella parte del fenomeno che sembra coinvolgere quelle aree 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 1444/68 suggerisce di valutare ulteriormente meccanismi di regolazione degli interventi «straordinari» che circoscrivano nelle aree centrali della città l'applicazione delle norme del «Piano Casa» alle parti di territorio non tipizzate a rango di servizio e verde di quartiere.

La considerazione che le dette previsioni del piano «Quaroni» siano rimaste solo sulla carta non permette di sottrarre alle ipotesi di una pianificazione organica e complessiva le attività di trasformazione di queste parti baricentriche della città.

Infatti proprio 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 ha già avviato con l'approvazione del DPP.

D'altro canto la stessa Amministrazione comunale è chiamata, nell'immediato futuro, a concretizzare in uno strumento urbanistico generale che raggiunga gli stessi risultati auspicati ed incoraggiati dalla L.R. 14/09 (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 tutti gli interessi pubblici coinvolti, valorizzando quelli del vivere pubblico in spazi sostenibili ed a misura d'uomo.»

Sotto altro e concorrente profilo, 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'Assessorato 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. Lg.vo 42/04 e ss.mm.ii. costituisca - in ragione della sua storia e dei suoi caratteri tipologici e morfologici - parte di 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 [...]» l'elenco delle pratiche edilizie presentate in forza della disciplina del «Piano Casa» inerenti i quartieri centrali della città onde 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 «[...] 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 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 realizzando 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. 14/09 e ss.mm.ii. 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. [...]».*

Effettivamente la presenza in ambito comunale di diversi immobili antecedenti al 30 ottobre 1954 (data di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale Calza Bini – Piacentini), caratterizzati da significativo pregio architettonico rende necessario garantire verifiche istruttorie che siano idonee ad identificare il più preciso punto di equilibrio tra i differenti interessi sottesi alla *ratio* della L.R. 14/09 e ss.mm.ii. che si sostanziano nel bilanciamento tra istanze di:

- rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia;
- miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Città e della Regione;
- difesa del suolo;
- prevenzione del rischio sismico;
- accessibilità degli edifici.

L'esame della disciplina di cui all'art. 6 comma 2 lett. b consente di individuare nelle specifiche «*limitazioni e prescrizioni*» ivi segnalate, da identificare a livello comunale, lo strumento più adeguato a conseguire la sintesi di tutti gli interessi coinvolti mediante l'acquisizione della valutazione tecnica del MIBAC - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari sull'istanza edilizia formulata ex art. 4 L.R. 14/09 ai fini della verifica di compatibilità delle richieste con le esigenze di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione espressamente richiamate dallo stesso art. 1.

Occorre quindi valutare opportunamente gli effetti dell'applicazione delle norme del «*Piano Casa*» identificando in coerenza con la disciplina regionale gli opportuni correttivi, sia con riferimento agli interventi su immobili inclusi in parti di territorio tipizzate a «*servizi della residenza*» e «*verde di quartiere*», sia con riferimento agli interventi relativi ad immobili ovunque ubicati in ambito comunale che, in quanto antecedenti al 1954, necessitano di approfondimenti istruttori da effettuarsi con il supporto della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari.

In riferimento al primo aspetto, sotto il profilo urbanistico, le aree tipizzate dal PRG a «*servizi della residenza*» sono definite dall'art.43 delle NTA del PRG che, riprendendo le enunciazioni dell'art. 3 del DM 1444/68 (con la sola maggiorazione – da 9 mq/ab ad 11 mq/ab delle aree per parchi e giochi), stabilisce testualmente:

«*Le aree per i servizi della residenza, sono le seguenti:*
aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: mq./ab. 4,50
aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili: mq./ab. 2,00
aree per parchi e giochi: mq./ab. 11,00
aree per parcheggi di zona: mq./ab. 2,50
per un totale di mq./ab. 20,00 [...]».

La relativa disciplina conformativa è dettagliata all'art. 52 delle NTA del PRG che testualmente dispone:

«**SERVIZI PER LA RESIDENZA**

Art. 52 – Aree per i servizi della residenza delle zone omogenee A e B.

Le aree per i servizi della residenza delle zone omogenee "A" e "B", identificate nelle tavole di PRG con apposita simbologia, sono destinate esclusivamente alle attività elencate nei precedenti art. 40, terzo comma e art. 43.

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle. Tali interventi saranno oggetto di un piano di utilizzazione deliberato dal Consiglio Comunale e definito sulla base della verifica degli "standard" dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni.

Nel caso di mancata adozione del piano di utilizzazione, l'intervento dei privati è ammesso previa valutazione del Comune operata sulla base della verifica degli standard dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni.

Per le aree di cui agli artt. 31 e 32 tale verifica è fatta con riferimento rispettivamente alle esigenze del verde ed attrezzature di servizio a carattere regionale o urbano.

Ogni intervento nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. con unità operativa minima di intervento pari ad almeno 10.000 mq.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.

I piani urbanistici e gli interventi diretti sono regolati dagli indici e parametri di cui all'art. 54 co.1 delle N.T.A., ad esclusione del limite della superficie fondiaria (Sf).»

Per le aree a «verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere)» la disciplina conformativa è dettagliata all'art. 31 ultimi commi delle NTA del PRG. Testualmente:

«Art. 31 – Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere)

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.»

Anche per le aree a «verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere)», vale il richiamo all'art. 52 delle stesse NTA del PRG.

Tali tipizzazioni si connotano quale *standard* di riferimento riconducibile ai fabbisogni delle zone omogenee A e B computati in ragione del *deficit* pregresso delle stesse: conseguentemente il criterio utilizzato nel rilievo del fabbisogno riguarda la delimitazione territoriale di riferimento che è significativa del rapporto utenza-servizi; in tal senso la configurazione del quartiere (al più del Municipio) corrisponde, pur se limitata al solo ambito definito come «zona omogenea», ad un bacino di utenza unitario e rappresentativo sul quale valutare la domanda di servizi.

Occorre evidenziare che tali *standard* si riferiscono direttamente all'edificato esistente ed agli abitanti insediati alla data di stesura del PRG nelle zone di completamento, diversamente dalle zone di espansione che hanno una propria autosufficienza (in funzione della volumetria esprimibile

e degli abitanti insediati) così come indicato dall'ultimo comma dello stesso art. 43 delle NTA del PRG:

«Per le zone di espansione gli elaborati del piano non vincolano attraverso localizzazioni esplicite le aree dei servizi: queste sono tuttavia da ricavarci e da individuarsi entro la zona omogeneamente definita di espansione, attraverso piani particolareggiati, o lottizzazioni convenzionate.»

Allo stato sia per le aree a «servizi della residenza» che per le aree a «verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere)» riconducibili alle zone di completamento non essendo stato deliberato dal Consiglio Comunale ad oggi un «piano di utilizzazione», l'intervento dei privati «è ammesso previa valutazione del Comune operata sulla base della verifica degli standard dei singoli quartieri e/o delle singole circoscrizioni».

D'altro canto sempre l'art. 6 comma 1 L.R. n.14/2009 e ss.mm.ii., al punto sub b) del comma 1, 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;» condizione corrispondente alle disposizioni regolamentari del PRG del Comune di Bari; detta disposizione «apre» pertanto all'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 1444/68.

È evidente che l'applicazione indifferenziata del «Piano Casa» nelle suddette aree tipizzate a servizi ed a verde, unita alla soppressione della limitazione volumetrica di 1000 mc degli interventi su immobili non residenziali introdotta con la L.R. n. 59 del 17.12.2018 ma immediatamente soppressa con la successiva L.R. n. 67 del 28.12.2018, produrrebbe inevitabilmente nell'incremento delle volumetrie residenziali la sottrazione ulteriore della dotazione di standard di servizi e verde per gli abitanti della città delle zone omogenee A e B.

Per ovviare a questa sorta di incontrollata «deregolamentazione», si ritiene che vada conservata in tali aree l'applicazione dei criteri procedurali indicati per tali aree nelle NTA del PRG.

Conseguentemente 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», gli interventi edilizi in applicazione del «Piano Casa» devono essere 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., dovrà essere subordinata alla monetizzazione sia degli standard detratti dalla disponibilità urbanistica che di quelli aggiuntivi riconducibili alle nuove volumetrie residenziali previste.

In riferimento al secondo aspetto, per gli interventi ex art. 4 L.R. 14/09 relativi ad immobili ovunque ubicati in ambito comunale antecedenti al 30 ottobre 1954 (data di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale Calza Bini – Piacentini), fermi ed impregiudicati i limiti già fissati nelle citate precedenti deliberazioni consiliari per gli edifici già identificati per i quali fosse riconosciuta l'inopportunità della sostituzione, sono necessari specifici approfondimenti istruttori allo scopo di individuare il più opportuno punto di equilibrio tra le diverse istanze declinate nell'art. 1 della L.R. 14/09 e ss.mm.ii.

Conseguentemente, si condivide la necessità di introdurre specifiche ulteriori «limitazioni e prescrizioni» ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. b corrispondenti ad un onere di «informazione» da rendere, in sede istruttoria del singolo intervento, in favore del MIBAC - Soprintendenza

Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bari così da consentire le verifiche di competenza dell'Ente Ministeriale (esclusivamente) ai fini della sussistenza o meno delle condizioni per l'avvio del procedimento di cui all'art. 13 D. Lgs 42/04 e quindi (anche sulla base delle valutazioni della Soprintendenza) giungere, in ambito di procedimento edilizio, alla più corretta sintesi tra le istanze di:

- rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia;
- miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Città e della Regione;
- difesa del suolo;
- prevenzione del rischio sismico;
- accessibilità degli edifici;

Specularmente, proprio con riferimento alle disposizioni regionali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche e di recupero del patrimonio edilizio dismesso, deve segnalarsi una incongruenza tra la norma paesaggistica regionale (PPTR) e la L.R. 14/09. Quest'ultima, al comma 1 – p.to f dell'art. 6, dispone che *«1. Non è ammessa la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4: [...] f) su immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004, così come da ultimi modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63 [...]»*.

D'altro canto il PPTR, disciplinando gli interventi nell'ambito costiero all'art. 45 delle NTA titolato *«Art. 45 Prescrizioni per i "Territori costieri" e i "Territori contermini ai laghi"»* riferendosi al comma 3 dell'art. 45 statuisce *«3 Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:*

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico [...]». Ancora, il successivo comma 4 dello stesso art. 45, precisa *«4 Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi: [...] c4) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico»*.

Conseguentemente la norma regionale sembra inibire la realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione in aree costiere per quegli immobili definiti incongrui, secondo logiche finalizzate alla valorizzazione ed al recupero del territorio che viceversa il PPTR, secondo le stesse finalità riportate all'art. 1 della L.R. 14/09 e ss.mm.ii., tende ad incoraggiare.

D'altro canto la stessa L.R. 14/09 sempre al comma 2 dell'articolo 6, proprio in relazione ai rapporti tra norma paesaggistica e norma straordinaria del *«Piano Casa»* precisa: *«I comuni, con deliberazione del consiglio comunale possono disporre motivatamente: [...] c bis) L'individuazione di ambiti territoriali nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo ai sensi Piano Paesaggistico territoriale (PPTR), approvato con deliberazione Giunta regionale n. 176 2015, nei quali consentire, secondo indirizzi direttive del PPTR, interventi di cui agli articoli 3 4 della legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che condizioni previste dalla presente legge, utilizzando per le finiture, materiali tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi»*.

In buona sostanza il Legislatore regionale ha demandato alla autonomia del Comune in materia di governo ed uso del territorio la determinazione nel dettaglio delle regole attuative che rendano congruenti le due disposizioni (L.R. 14/09 e PPTR) ovvero, al contrario, imprimano una mera conservazione dello *status quo*, rinviando a successive disposizioni conformative la rigenerazione di quelle parti di territorio comunale interessate dalla tutela *“ope legis”*.

Sotto il profilo della regolazione degli interventi del Piano Casa in ambito comunale, occorre evidenziare che il Comune di Bari ha già provveduto a disciplinare gli interventi della L. 14/09 definendo modalità applicative tese a contenere l'utilizzo dello strumento straordinario con le già richiamate Delibere di Consiglio Comunale nn. 10/2018 e 43/2018.

Con i precedenti atti e con le disposizioni di cui al presente provvedimento il Comune di Bari intende ulteriormente perseguire soluzioni che individuino il più opportuno punto di equilibrio tra le esigenze di miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente e quelle di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Città e della Regione.

Sotto questo specifico aspetto la previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica garantisce - in ragione della specifica istruttoria comunale e della verifica della competente Soprintendenza - l'individuazione del più corretto punto di equilibrio tra le esigenze di tutela della fascia costiera e quelle di eliminazione dei detrattori nonché la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, incoraggiando iniziative di rigenerazione del costruito lungo la fascia costiera;

Infatti, con specifico riferimento alla zona litoranea, tenuto conto delle iniziative già avviate e degli indirizzi forniti dall'Amministrazione per la rigenerazione della fascia costiera, il Comune di Bari intende dare impulso e mettere a sistema le diverse disposizioni normative che il legislatore regionale ha approntato, cogliendo appieno le opportunità fornite dalle due norme regionali onde consentire la sostituzione edilizia degli immobili incongrui presenti lungo la fascia costiera, 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. 14/09 ed in particolare quelli di cui alla DCC 43/2018 già qualificati di «*valore storico e identitario per il comune di Bari*»;
- che gli interventi di cui trattasi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla L.R. 14/09, utilizzando per le finiture, materiali e 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. lg.vo 42/04 e s.m.i..

Dato atto

che iniziative regolative delle caratteristiche di cui alle Delibere di Consiglio Comunale nn. 10/2018 e 43/2018 e di quelle proposte nella prima parte del presente provvedimento - finalizzate a definire limiti di applicazione della norma derogatoria del Piano Casa - possono conseguire i risultati declinati dall'art. 1 della stessa Legge più efficacemente se accompagnate da altre iniziative che, pur se caratterizzate dalle medesime finalità, introducano anche azioni incentivanti che orientino le potenzialità della trasformazione edilizia auspicata dal legislatore regionale verso quelle parti di territorio oggetto di politiche di rigenerazione urbana già avviate dall'Amministrazione comunale;

Tutto ciò premesso

IL CONSIGLIO COMUNALE

ASCOLTATA la relazione del Sindaco sulla base dell'attività istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e fattala propria;

VISTI:

- la L. n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- la L.R. n. 14/2009 e s.m.i.;
- il vigente P.R.G. e le N.T.A. dello stesso;
- la delibera 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 delibera di Consiglio Comunale n. 43/2018 del 29 giugno 2018 recante «*Legge regionale n.14 del 30.07.2009 (c.d. Piano casa). Limiti di applicazione alla parti di territorio comunale tipizzate B1, B2, B6, B7 e B9*»;
- la delibera di Giunta Comunale n. 925 del 21.12.2018, avente per oggetto «*Approvazione della relazione sullo stato di attuazione della Legge 14/2009 in ambito comunale e dei relativi allegati grafici, predisposti dalla Ripartizione urbanistica anche ai fini di consentire l'inoltro alla Regione Puglia secondo le previsioni di cui all'art. 5 comma 6 quater della medesima legge. Atto di Indirizzo*» ;

VISTO ALTRESI' il parere di regolarità tecnica del Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata ex art. 49 c.1. del D.Lgs. n.267/2000, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio competente, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e dall'art. 147- bis, comma1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità contabile della proposta di che trattasi, in quanto mero atto regolativo di attività edilizia e come tale provvedimento improduttivo di effetti, anche indiretti, di carattere finanziario sul pubblico bilancio;

VISTA, inoltre, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del T.U.E.L., che forma parte integrante della presente;

VISTO che con nota prot. n 279326 del 11.10.2019 è stato richiesto, ai sensi dell'art. 55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo, il preventivo parere a tutti i Municipi Comunali, che così si sono espressi nei termini che seguono:

- il Municipio 1 con propria deliberazione di Consiglio del 4.11.2019 ha espresso il parere favorevole sulla proposta giusta comunicazione prot. 303095 del 5.11.2019 a firma del Direttore del Municipio medesimo;
- il Municipio 2 con propria deliberazione di Consiglio del 20.11.2019 ha espresso parere «*favorevole a maggioranza con prescrizioni come da nota del Presidente prot. n. 299861 del 30.10.2019, allegata quale parte integrante*» giusta comunicazione prot. 318771 del 20.11.2019 a firma del Direttore del municipio medesimo;
- il Municipio 3 con propria deliberazione di Consiglio del 13.11.2019 ha espresso il parere favorevole sulla proposta giusta comunicazione prot. 318147 del 19.11.2019 a firma del Direttore del Municipio medesimo;
- il Municipio 4 con propria deliberazione di Consiglio del 11.11.2019 ha espresso il parere favorevole sulla proposta giusta comunicazione prot. 316680 del 19.11.2019 a firma del Direttore del Municipio medesimo;
- il Municipio 5 non ha reso il predetto parere entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della richiesta, ex art.55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo;

DATO ATTO che:

- in relazione alla «*prescrizione*» indicata nella nota a firma del Direttore del Municipio 2, questa corrisponde ad un mero richiamo alla comunicazione a firma del Presidente del medesimo Municipio (prot. 299861 del 31.10.2019) che, come rilevabile dal tenore della stessa (e come dichiarato nel testo, letteralmente) si è limitata a fornire mere «*riflessioni*» sul contenuto del provvedimento;

- peraltro, le dette «*riflessioni*» sono state oggetto di specifica integrazione istruttoria confluita nel parere sulla proposta di provvedimento reso dall'Avvocato civico con nota prot. 304719 del 6.11.2019 su specifica richiesta della Ripartizione Urbanistica (prot. 301966 del 4.11.2019) il cui puntuale riscontro ha confermato l'efficacia dell'impianto regolamentare posto in essere nello schema di atto inerente l'argomento in discussione;
- la documentazione inerente l'istruttoria sul Parere del Municipio 2 viene allegata al provvedimento per costituire parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che con nota prot. comunale 37388 8.2.2020 i Presidenti degli Ordini e Collegi Professionali (Architetti, Geometri e Ingegneri) hanno chiesto di *“stralciare e sospendere dalla stessa delibera alla voce 3.2 relativa agli immobili ovunque ubicati in ambito comunale antecedenti alla data del 30.10.1954, con conseguente sospensione dell'invio al MIBAC della “informazione delle pratiche edilizie, (...)”* proponendo un modello teso a affrontare il problema secondo un approccio sistematico e non contingente che risulta nella sostanza condivisibile ed inoltre risponde - seppur parzialmente - alle esigenze segnalate dal Municipio 2 con il proprio parere sulla proposta di provvedimento;

VISTO il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare per l'Urbanistica;

VISTA la scheda di consulenza legale del Segretario Generale;

DELIBERA

1) DARE ATTO, per i motivi in narrativa esplicitati e che qui si intendono integralmente trascritti che l'art. 6 L.R. n.14/2009, al punto sub b) del comma 1, induce 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 1444/68;

2) PRENDERE ATTO, della nota prot. 299861 del 31.10.2019 a firma del Presidente del Municipio 2 e della conseguente istruttoria degli Uffici confermando, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 del Regolamento sul Decentramento Amministrativo, i contenuti del provvedimento così come istruito dalla Ripartizione Urbanistica, per le motivazioni riportate nel parere dell'Avvocatura 304719/2019;

3) APPROVARE, conseguentemente, ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. a) e b) della L.R. del 30 luglio 2009 n. 14 e ss.mm. ed ii., in aggiunta ai limiti di applicazione fissati dalla predetta legge regionale all'art. 6 comma 1, così come già integrati con le precedenti delibere di Consiglio Comunale n. 10 del 19.03.2018 e n. 43 del 29.06.2018, le ulteriori «*limitazioni e prescrizioni*» relative agli interventi del «*Piano Casa*» di cui all'art. 4 della Legge Regionale 14 del 30.07.2009 così specificate :

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.»

3.2 « è consentita, in forza del combinato disposto dell'Art. 45 NTA PPTR (Prescrizioni per i "Territori costieri" e i "Territori contermini ai laghi") e dell'art. 6 comma 2 lett. cbis L.R. 14/09, la sostituzione edilizia degli immobili "incongrui" presenti lungo la fascia costiera, 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. 14/09 ed in particolare quelli di cui alla DCC 43/2018 già qualificati di «valore storico e identitario per il comune di Bari»;
- che gli interventi di cui trattasi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla L.R. 14/09 e ss.mm.ii., utilizzando per le finiture, 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. lg.vo 42/04 e s.m.i.».

4) SIGNIFICARE che gli elaborati scritto-grafici richiamati nelle premesse del presente provvedimento ancorché non materialmente allegati per economia procedimentale in quanto voluminosi, sono pubblicati e disponibili con libero accesso sul sito istituzionale del Comune di Bari alla Sezione "Aree Tematiche – Edilizia e Territorio – Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata - Trasformazione e rigenerazione urbana/Programmi complessi";

5) DARE MANDATO al 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);

6) DARE MANDATO al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata di attivare le consequenziali procedure per la pubblicazione - nelle forme di legge- della presente delibera e per l'attuazione della stessa;

7) DICHIARARE, ai sensi dell'art. 7 comma 1 L.R. 14/09 così come interpretato dall'art. 5 della L.R. 51/17, l'applicazione della presente disciplina:

- alle "istanze di parte" per le quali non sia intervenuta, alla data di approvazione del presente provvedimento, una comunicazione dell'Ufficio al richiedente di approvazione dell'istanza medesima ed attestante che la stessa risulta completa di tutta la documentazione necessaria al perfezionamento dell'assenso, ivi incluse le corresponsioni per oneri di urbanizzazione e contributo straordinario (se dovuto) e le cessioni per *standard* urbanistici, queste ultime quanto meno nella forma di corresponsione per equivalente ("monetizzazione");
- nel caso di "SCIA", alle pratiche che non siano state formalizzate, alla data di approvazione del presente provvedimento, complete di tutta la documentazione necessaria al perfezionamento dell'assenso, ivi incluse le corresponsioni per oneri di urbanizzazione e contributo straordinario (se dovuto) e le cessioni per *standard* urbanistici, queste ultime quanto meno nella forma di corresponsione per equivalente ("monetizzazione");
- inoltre la previgente disciplina si applica alle "istanze di parte" regolarmente presentate ai sensi dell'art. 20 DPR 380/01 entro la data del 30.6.2019;

8) DARE MANDATO, ALTRESI', al Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata di verificare ulteriori necessarie limitazioni o prescrizioni, così come indicato dalla L.R. 14/2009 rinviando alle valutazioni del Consiglio Comunale le eventuali ulteriori determinazioni in merito;

9) **DICHIARARE** la presente, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL D. Lgs. n. 267/2000.

