



C O M U N E D I B A R I

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 7 LUGLIO 2025

DELIBERA N.462

O G G E T T O

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ GRUPPO IMMOBILIARE MMAG SRL, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 220902/2023 PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO E DELLA SUCCESSIVA CESSIONE DELL'AREA, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E CO. 1 DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 39/2024 – APPROVAZIONE SCHEMA PER SOTTOSCRIZIONE

L'ANNO DUEMILAVENTICINQUE IL GIORNO SETTE DEL MESE DI LUGLIO, ,
ALLE ORE 14:35 CON CONTINUAZIONE

PREVIO AVVISO DEL SIG.SINDACO SI É RIUNITA LA GIUNTA COMUNALE
NELLE PERSONE DEI SIGNORI:

P R E S I D E N T E

IACOVONE GIOVANNA - VICE SINDACO

A S S E S S O R I

N	COGNOME E NOME	PRES
1	LECCESE Dott. Vito	NO
2	DE MARZO Diego	SI
3	GRASSO Nicola	NO
4	LACOPPOLA Avv. Vito	SI
5	PALONE Dott.ssa Carla	SI

N	COGNOME E NOME	PRES
6	PERLINO Elda	SI
7	PETRUZZELLI Dott. Pietro	SI
8	ROMANO Avv. Paola	SI
9	SCARAMUZZI Domenico	NO
10	VACCARELLA Elisabetta	SI

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE Dott. DONATO SUSCA

IL PRESIDENTE, CONSTATATO IL NUMERO LEGALE DEGLI INTERVENUTI, DICHIARA
APERTA LA SEDUTA.

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ GRUPPO IMMOBILIARE MMAG SRL, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 220902/2023 PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO E DELLA SUCCESSIVA CESSIONE DELL'AREA, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E CO. 1 DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 39/2024 – APPROVAZIONE SCHEMA PER SOTTOSCRIZIONE.

A relazione dell'Assessore alla Rigenerazione Urbana e Sociale, alla Prossimità e alla Transizione Digitale sulla base dell'istruttoria condotta dal Settore Servizi per l'Edilizia Privata della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, quest'ultima per gli aspetti di competenza,

Premesso che:

la società Gruppo Immobiliare MMAG srl è beneficiaria dell'istanza di PdC presentata in data 04/02/2023 registrata al n. 220902/2023 ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.1) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto un intervento di nuova costruzione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale previa demolizione di alcuni fabbricati esistenti;

Il permesso di costruire n. 220902/2023 interessa l'immobile/terreno catastalmente identificato alla sezione: A, foglio: 7, p.lla 463 sub. 1-2, p.lla 600, p.la 464 sub.3, p.la 939 sub.1, p.la 940 sub. 2;

il vigente P.R.G. del Comune di Bari, individua le aree oggetto di intervento con la seguente tipizzazione "B6 rinnovamento urbano" disciplinate dall'art. 49 delle NTA del suddetto PRG e dal Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca";

la proposta progettuale di cui all'istanza di permesso di costruire n. 220902/2023 comprende anche delle aree di proprietà privata (circa 60,00 mq), necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca", che il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare a proprie spese ed a cedere all'Amministrazione Comunale, senza che sia dovuto alcuno scomputo dagli oneri dovuti per il permesso di costruire;

il Responsabile del Procedimento e il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, effettuato l'esame istruttorio sull'istanza di Permesso di Costruire n. 220902/2023, hanno preliminarmente valutato favorevolmente la proposta progettuale in data 11/10/2023, comunicando alla società istante gli adempimenti e i pareri da acquisire, propedeutici all'emissione del provvedimento finale;

le lavorazioni da eseguire a cura e spese della società istante sull'area da cedere all'amministrazione possono essere sinteticamente descritte come di seguito:

- Formazione di marciapiede antistante l'immobile della larghezza di 1,50 m costituito da massetto cementizio, cordone retto in pietra calcarea bocciardata (larghezza 30 cm) e pavimentazione antiscivolo in quadrotti tipo "centotasselli" di cemento;

il SOGGETTO ATTUATORE è titolare dell'area ubicata nel Comune di Bari, per la quale ha richiesto il permesso di costruire costituita da:

- Fabbricato/i sito/i in via V. Bodini, n. 14-15 riportati in catasto Fabbricati del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, p.la 463 sub. 1-2, p.la 600, p.la 464 sub.3, p.la 939 sub.1, p.la 940 sub. 2;
- Suolo sito in via V. Bodini, n. 14 - 15 riportati in catasto Terreni del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, particelle 1997-1998;

suolo e fabbricati suddetti sono pervenuti al SOGGETTO ATTUATORE con atto di acquisto del 18/03/2024 a rogito del notaio Dr. Fabrizio Tangorra registrato al repertorio n. 2092, alla raccolta n. 1586, trascritto a Bari il 25/03/2024 al n. 14475 di registro generale e al n. 11084 di registro particolare; ed atto del 31/03/2025, registrato a Bari il 04/04/2025 al n. 16179 serie IT;

la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca" anzi dette interesseranno in particolare le aree riportate in catasto del Comune di Bari alla sezione A, foglio: 7, particelle 1997-1998 per la parte di suolo attualmente confinante con via Vittorio Bodini;

ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 39/2024 del 29/11/2024 (pubblicata sul BURP - n. 11 straord. del 30/11/2024) che ha modificato e integrato l'art. 10 della L.R. n. 21/2011, per la realizzazione di urbanizzazioni primarie in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca" con modalità semplificata, nell'ambito di interventi conformi allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., la relativa convenzione è approvata con deliberazione di giunta comunale e specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume nell'ambito del procedimento di formazione del permesso di costruire;

Considerato che:

la società Gruppo Immobiliare MMAG srl ha trasmesso la documentazione propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire, richiesta dal Settore Servizi per l'Edilizia Privata, compresa la bozza di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da non portare a scomputo e la successiva cessione di detta area all'Amministrazione Comunale nell'ambito del Permesso di Costruire PDC 220902/2023, ai sensi del combinato disposto dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 20 comma 1 parte 2) della L.R. n. 39/2024 che ha modificato e integrato la L.R. 21/2011, da sottoporre all'esame della Giunta Comunale;

la convenzione su menzionata ha ad oggetto:

- la cessione dell'area catastalmente individuata nelle tavole grafiche di progetto in porzione pari a circa 60,00 mq delle particelle 1997-1998 del foglio 7, sezione A, interessate dalle opere di opere di urbanizzazione primaria da realizzare;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a cura e spese della società istante sull'area da cedere all'amministrazione nell'ambito dell'intervento del PdC n. **220902/2023** presentato in data 04/02/2023 da non portare a scomputo del dovuto contributo di costruzione;

con nota prot. n. 42779 del 04/02/2025 il Settore Servizi per l'edilizia Privata della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ha richiesto alla Ripartizione I.V.O.P. l'espressione del parere di competenza nell'ambito della procedura di formazione del PdC di cui all'oggetto, trasmettendo la seguente documentazione tecnica:

- elaborato grafico "progetto di sistemazione del marciapiede oggetto di cessione gratuita" (planimetria generale e sezione particolare-costruttivo).

l'intervento di che trattasi consiste nella realizzazione di un marciapiede di larghezza pari a 1,50 m mediante:

- cessione di una fascia dell'area di proprietà prospiciente la viabilità pubblica, lungo tutto il margine est del lotto di intervento, così come indicato nell'elaborato grafico planimetrico;
- realizzazione di marciapiede, per una larghezza pari a 1,50 m e per una lunghezza corrispondente all'intera estensione del fronte est del lotto di intervento. Ai margini nord e sud del fronte sono previsti accessi carrabili arretrati rispetto al filo stradale e all'allineamento del marciapiede e nella parte centrale del fronte si prevede la realizzazione di un accesso pedonale al fabbricato di progetto;

tanto al fine di acquisire il parere di fattibilità tecnica e di congruità economica ex art. 3 del *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* del Comune di Bari;

la Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con nota prot. 111147 del 26/03/2025 ha espresso il parere favorevole di competenza prescrivendo l'ottemperanza di specifiche prescrizioni da effettuare in fase di esecuzione lavori;

in data 31/03/2025 con il prot. 116609 il progettista ha inviato in integrazione al progetto presentato l'elenco prezzi, il computo metrico ed il quadro economico dei lavori per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria che il Settore Edilizia Privata ha trasmesso il 1/04/2025 con la nota prot. 119318 alla Ripartizione I.V.O.P. chiedendo la congruità economica;

la Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con nota prot. 168137 del 14/05/2025 ha espresso il parere favorevole di congruità;

l'importo dei lavori desunti dal quadro economico è:

QUADRO ECONOMICO	
a) Importo lavori	9.911,52 €
b) Oneri della sicurezza	800,00 €
e) Somme a disposizione	1.000,00 €
f) iva ed imposte	992,00 €
TOTALE IMPORTO	12.703,52 €

Il progetto esaminato con parere favorevole dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche che prevede la realizzazione di opere urbanizzazioni primaria, risulta composto dei seguenti elaborati:

- TAV. 01 - Individuazione particelle
- TAV. 02 - Sistemazione marciapiede
- EP - Elenco prezzi
- CME - Computo metrico estimativo e quadro economico

a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione la società Gruppo Immobiliare MMAG srl provvederà a depositare specifica polizza fideiussoria presso il comune di Bari, per l'importo derivante dalla somma del valore dell'area a cedere, determinato secondo i valori unitari stabiliti dalla Determina Dirigenziale n. 8557/2014, Delibere di Giunta Comunale n. 290/2014 e n. 889/2017, e dall'importo complessivo assunto dal quadro economico approvato, come meglio specificato nello schema di convenzione allegato;

lo schema di convenzione per regolamentare gli obblighi del soggetto attuatore, allegato alla presente delibera, è stato predisposto nel rispetto del *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*;

Dato atto che:

Le aree interessate dall'iniziativa non risultano incluse nel programma triennale delle OO.PP. 2025-2027 approvato con DCC n. 14 del 25/02/2025 di approvazione Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2025/2027 e Relativo Elenco Annuale;

lo schema di convenzione predisposto disciplina la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto attuatore senza scomputo dal contributo di costruzione su aree da cedere successivamente all'Amministrazione comunale entro la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato al n. 220902/2023 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii;

il presente provvedimento non comporta alcun impegno finanziario diretto a carico dell'Ente in quanto l'attuazione delle opere previste sarà a totale carico del privato che le eseguirà senza alcuno scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria;

Visto lo schema di convenzione tra il Comune di Bari e la società Gruppo Immobiliare MMAG srl che allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale e ritenuto meritevole di approvazione.

Riconosciuta la competenza della Giunta Comunale ad approvare congiuntamente il progetto delle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione di cui sopra in ottemperanza del combinato disposto di cui all'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 20 comma 1 parte 2) della L.R. n. 39/2024 che ha modificato e integrato la L.R. 21/2011;

Richiamati i principi contabili di cui al D.Lgs n.118/2011 che disciplinano la gestione contabile degli oneri di urbanizzazione;

LA GIUNTA COMUNALE

ASCOLTATA la relazione dell'Assessore alla Rigenerazione Urbana e Sociale, alla Prossimità e alla Transizione Digitale, sulla base dell'attività istruttoria condotta dal Settore Servizi per l'Edilizia Privata della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio e fattala propria;

PRESO ATTO del parere espresso in ordine alla Regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere il parere di regolarità contabile trattandosi di atto che non comporta riflessi anche indiretti sul bilancio dell'Ente, trattandosi di approvazione di atto per regolamentazione dell'uso di un bene privato in favore dell'Amministrazione senza oneri economici in capo al Comune;

VISTI:

- l'art. 17 della legge n. 765/1967 e ss.mm.ii.;
- il D.M. 1444/1968 e ss.mm.ii.;
- la L. n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 21/2011 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 39/2024 e ss.mm.ii.;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;
- il parere favorevole della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche, trasmesso con nota prot. 111147 del 26/03/2025;
- il parere di congruità della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche, trasmesso con nota prot. 168137 del 14/05/2025;

VISTA altresì, 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;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale ad adottare il presente provvedimento, in base al combinato disposto di cui all'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii e dell'art. 20 comma 1 parte 2) della L.R. n. 39/2024 che ha modificato e integrato la L.R. 21/2011;

DATO ATTO, ai sensi dell'art. 6- bis della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., dell'insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale nei confronti del dirigente Responsabile che ha apposto il parere di regolarità tecnica ex art. 49 TUOEL, nonché dell'inesistenza delle condizioni di incompatibilità di cui all'art. n. 35 bis del D.lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano

D E L I B E R A

Per le motivazioni su esposte:

- 1. PRENDERE ATTO** che quanto indicato in premessa costituisce parte integrante del presente atto;
- 2. APPROVARE** l'unito schema di convenzione tra il Comune di Bari e la società Gruppo Immobiliare MMAG srl avente ad oggetto:
 - la cessione dell'area catastalmente individuata nelle tavole grafiche di progetto in porzione pari a circa 60,00 mq delle particelle 1997-1998 del foglio 7, sezione A interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a cura e spese della società istante sull'area da cedere all'amministrazione nell'ambito dell'intervento del PdC n. 220902/2023 presentato in data 04/02/2023 da non portare a scomputo del dovuto contributo di costruzione;
- 3. APPROVARE** per le motivazioni espresse in premessa e che costituiscono parte integrante del presente dispositivo, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare senza scomputo degli oneri dovuti per il permesso di costruire presentato, costituito dai seguenti elaborati che, allegati in formato digitale, formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - TAV. 01 - Individuazione particelle
 - TAV. 02 - Sistemazione marciapiede
 - EP - Elenco prezzi
 - CME - Computo metrico estimativo e quadro economico
- 4. AUTORIZZARE** il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio a sottoscrivere lo schema di convenzione, che allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 5. DI DARE ATTO CHE:**

La società Gruppo Immobiliare MMAG srl dovrà garantire l'esecuzione delle opere di cui al presente dispositivo, che dovranno essere realizzate entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato n. 220902/2023, mediante idonea fideiussione pari all'importo derivante dalla somma del valore dell'area a cedere, determinato secondo i valori unitari stabiliti dalla Determina Dirigenziale n. 8557/2014, Delibere di Giunta Comunale n. 290/2014 e n. 889/2017, e dall'importo complessivo assunto dal quadro economico approvato, come meglio specificato nello schema di convenzione allegato;

L'ultimazione e il collaudo delle opere, ai fini della presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria, e la cessione dell'area dovranno avvenire comunque entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato n. 220902/2023, prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- 6. DARE MANDATO** al Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio ed Edilizia Privata a porre in essere tutti gli adempimenti che si renderanno necessari a seguito dell'adozione del presente atto, ivi compreso eventuali correzioni del testo dello schema di convenzione volte al miglioramento, all'eliminazione di errori, di imprecisioni ecc. che non incidono sul contenuto dello stesso;
- 7. PRENDERE ATTO** che, in esito al perfezionamento dell'atto di convenzione mediante sottoscrizione tra le parti ed al rilascio della polizza fideiussoria a garanzia, il Settore Servizi per l'Edilizia Privata della

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio provvederà al rilascio del corrispondente titolo edilizio, finalizzato all'esecuzione delle richieste opere edilizie;

8. DICHIARARE il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi di legge;

10. PUBBLICARE ai sensi dell'art. 39 del D.L. n. 33/2013, il presente provvedimento e gli atti allo stesso allegati sul sito istituzionale del comune, nella Sezione "*Amministrazione trasparente*".

Di seguito,

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

LA GIUNTA

Aderendo alla suddetta proposta;

Ad unanimità di voti, resi verificati e proclamati dal Presidente;

D E L I B E R A

Rendere immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art.134 co.4 del T.U.E.L. 18 Agosto 2000 n.267.

CONVENZIONE PER CESSIONE GRATUITA AREA E REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONI NON A SCOMPUTO

Il giorno innanzi a me Dott. Notaio in iscritto al Collegio Notarile di si sono costituiti:

L'ing. Colacicco Pompeo, nato a il giorno, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, nella qualità di Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo del Territorio del Comune Di Bari, con sede in Bari Corso Vittorio Emanuele II n. 84, C.F. 80015010723, (in seguito denominato nel presente atto anche "COMUNE") tale nominato con provvedimento sindacale n..... del, munito dei necessari poteri ai sensi dell'art.107 D.Lgs. 267/2000 e dell'articolo 58 dello Statuto del Comune di Bari, per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva nei modi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Il Sig. Michele Ostuni nato a il c.f., che interviene al presente atto nella qualità di amministratore della società Gruppo Immobiliare MMAG srl, con sede in Altamura (BA). alla via Della Ferula n. 46, C.F. e P.IVA 08898860724 e n. 08898860724. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bari nella qualità di SOGGETTO ATTUATORE, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato / alla presenza dei sig.ri in qualità di testimoni

PREMESSO CHE:

il Soggetto Attuatore è beneficiario della istanza di PdC presentata in data 04/02/2023 registrata al n. 220902/2023 ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.1) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto un intervento di nuova costruzione previa demolizione di fabbricati esistenti in via V. Bodini n.14 -15;

il permesso di costruire n. 220902/2023 interessa l'immobile/terreno catastalmente identificato alla sezione: A, foglio: 7, p.lla 463 sub. 1-2, p.lla 600, p.la 464 sub.3, p.la 939 sub.1, p.la 940 sub. 2;

il vigente P.R.G. del Comune di Bari, individua le aree oggetto di intervento con la seguente tipizzazione "B6 rinnovamento urbano" disciplinate dall'art. 49 delle NTA del suddetto PRG e dal Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca";

la proposta progettuale di cui all'istanza di permesso di costruire n. 220902/2023 comprende anche delle aree di proprietà privata (circa 60,00 mq), necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca", che il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare a proprie spese ed a cedere all'Amministrazione Comunale, senza che sia dovuto alcuno scomputo dagli oneri dovuti per il permesso di costruire;

il Responsabile del Procedimento e il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, effettuato l'esame istruttorio sull'istanza di Permesso di Costruire n. 220902/2023, hanno preliminarmente valutato favorevolmente la proposta progettuale, comunicando alla società istante gli adempimenti e i pareri da acquisire, propedeutici all'emissione del provvedimento finale;

le lavorazioni da eseguire a cura e spese della società istante sull'area da cedere all'amministrazione possono essere sinteticamente descritte come di seguito:

- Formazione di marciapiede antistante l'immobile della larghezza di 1,50 m costituito da massetto cementizio, cordone retto in pietra calcarea bocciardata (larghezza 30 cm) e pavimentazione antiscivolo in quadrotti tipo "centotasselli" di cemento;

il SOGGETTO ATTUATORE è titolare dell'area ubicata nel Comune di Bari, per la quale ha richiesto il permesso di costruire costituita da:

- Fabbricato/i sito/i in via V. Bodini, n. 14-15 riportati in catasto Fabbricati del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, p.la 463 sub. 1-2, p.la 600, p.la 464 sub.3, p.la 939 sub.1, p.la 940 sub. 2;
- Suolo sito in via V. Bodini, n. 14 - 15 riportati in catasto Terreni del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, particelle 1997-1998;

suolo e fabbricati suddetti sono pervenuti al SOGGETTO ATTUATORE con atto di acquisto del 18/03/2024 a rogito del notaio Dr. Fabrizio Tangorra. registrato al repertorio n. 2092, alla raccolta n. 1586, trascritto a Bari il 25/03/2024 al n.



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

14475 di registro generale e al n. 11084 di registro particolare; ed atto del 31/03/2025, registrato a Bari il 04/04/2025 al n. 16179 serie IT;

la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca" anzi dette interesseranno in particolare le aree riportate in catasto del Comune di Bari alla sezione A, foglio: 7, particelle 1997-1998 per la parte di suolo attualmente confinante con via Vittorio Bodini;

ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 39/2024 del 29/11/2024 (pubblicata sul BURP - n. 11 straord. del 30/11/2024) che ha modificato e integrato l'art. 10 della L.R. n. 21/2011, per la realizzazione di urbanizzazioni primarie in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca" con modalità semplificata, nell'ambito di interventi conformi allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., la relativa convenzione è approvata con deliberazione di giunta comunale e specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume nell'ambito del procedimento di formazione del permesso di costruire;

la Giunta Comunale con deliberazione n. 725 del 11/12/2012, ha adottato l'allegato *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*;

tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione fra le costituite parti come sopra indicate, si conviene e si stipula quanto segue;

ART. 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE - OBBLIGO GENERALE – OGGETTO, SCOPO E VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Il SOGGETTO ATTUATORE assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

Il SOGGETTO ATTUATORE rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE si trasferiscono agli aventi causa. Lo stesso è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal SOGGETTO ATTUATORE non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del COMUNE a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi per la realizzazione delle lavorazioni da eseguire a cura e spese della società istante sull'area da cedere all'amministrazione come urbanizzazione primaria in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca" nell'ambito dell'intervento del PdC n. 220902/2023 presentato in data 04/02/2023.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione da realizzare senza scomputo degli oneri, che dovranno essere cedute congiuntamente all'area, è stato presentato ed approvato dall'apposito settore della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche preventivamente al rilascio del permesso di costruire, giuste note prot. 111147 del 26/03/2025 e prot. 168137 del 14/05/2025. Il progetto è stato redatto in conformità alle disposizioni dell'art. 41 del D.L. nr. 36 del 31 marzo 2023 ed è corredato del quadro economico secondo quanto definito dall'articolo 5 dell'Allegato I.7 dello stesso D.L..

Le opere di urbanizzazione primaria prima dette dovranno essere realizzate in conformità al progetto approvato entro il tempo di validità del PdC n. 220902/2023 e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione il SOGGETTO ATTUATORE dovrà attenersi a quanto previsto nel *"Disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 725 dell'11 dicembre 2012, successivamente modificato con deliberazione n. 452 del 18 luglio 2013, che trovasi allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 341 del 21 maggio 2015.

ART. 2 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il SOGGETTO ATTUATORE, entro e non oltre la validità temporale del PDC nr. 220902/2023 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, si obbliga a:

- Realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto presentato alla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche, senza che sia effettuato alcuno scomputo dagli oneri da versare al Comune per il rilascio del titolo edilizio;

La Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con la nota prot. 111147 del 26/03/2025 ha espresso parere favorevole sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire sull'area da cedere al COMUNE.

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati del progetto che si allegano alla seguente convenzione:

- TAV. 01 - Individuazione particelle
- TAV. 02 - Sistemazione marciapiede
- EP - Elenco prezzi
- CME - Computo metrico estimativo e quadro economico

Si riportano gli importi dei lavori come da quadro economico trasmesso dal SOGGETTO ATTUATORE alla Ripartizione IVOP e per il quale quest'ultimo ha espresso nulla osta tecnico e di congruità prezzi con la nota prot. 168137 del 14/05/2025:

QUADRO ECONOMICO	
a) Importo lavori	9.911,52 €
b) Oneri della sicurezza	800,00 €
e) Somme a disposizione	1.000,00 €
f) iva ed imposte	992,00 €
TOTALE IMPORTO	12.703,52 €

ART. 3 CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED OPERE

Con la presente Convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE, in persona del costituito Sig. Michele Ostuni amministratore del Gruppo Immobiliare MMAG srl si impegna a cedere al COMUNE:

- La porzione di suolo estesa catastalmente per circa mq 60,00 (metri quadrati sessanta) registrata in catasto alla sezione A, foglio 7, particelle 1997 - 1998, quale evidenziata nella planimetria allegata sotto la lettera "B" intestata al SOGGETTO ATTUATORE con precisazione che detta area sarà oggetto della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto approvato dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con le note prot. prot. 111147 del 26/03/2025 e prot. 168137 del 14/05/2025.

Il SOGGETTO ATTUATORE garantisce la piena proprietà di quanto dovrà cedere e la sua libertà da pesi, servitù attive e passive, canoni, oneri di qualsiasi natura, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. La cessione dell'area e delle opere realizzate dovrà avvenire solo dopo il rilascio da parte della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche di parere di idoneità tecnica, entro e non oltre la validità temporale del PDC nr. **220902/2023** prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

ART. 4 - GARANZIE – FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO

A garanzia della cessione delle aree e delle opere da realizzare, entro e non oltre la validità del PDC nr. 220902/2023, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà presentare, prima del rilascio del permesso di costruire, apposita polizza fideiussoria nelle modalità definite dal comune di Bari per l'importo complessivo di € **59.203,52**, derivante dalla somma del valore dell'area a cedere, determinato secondo i valori unitari stabiliti dalla Determina Dirigenziale n. 8557/2014, Delibere di Giunta Comunale n. 290/2014 e n. 889/2017, e dall'importo complessivo delle opere desunto dal quadro economico approvato ed allegato.

In caso di scadenza del permesso di costruire e di mancata cessione e consegna delle opere, attestata da appositi atti, verbali di collaudo e presa in consegna redatti dalla Ripartizione infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche, il comune di Bari potrà provvedere ad escutere la polizza allo scopo di realizzare direttamente le opere per mancato adempimento degli obblighi convenzionali.

Lo svincolo della polizza potrà avvenire solo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria ed all'atto della cessione dell'area al COMUNE effettuata con apposito atto notarile, previa specifica richiesta alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio allegando la suddetta documentazione.

ART. 5 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto attiene gli obblighi afferenti le procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere da ultimare entro e non oltre la validità temporale del PDC 220902/2023 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si richiama integralmente quanto riportato negli artt. 10 - 11 - 12 e 13 del *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in conformità al progetto approvato e di concerto con la Ripartizione Infrastrutture, viabilità ed Opere Pubbliche.

ART. 6 - MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o all'emissione di certificato di regolare esecuzione da parte della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche.

Le procedure relative alla manutenzione, al collaudo stesso ed all'acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale sono contenute nell'art. 14 del *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* che qui si intendono integralmente richiamate ed al cui rispetto il SOGGETTO ATTUATORE rimane obbligato.

ART. 7 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di stipula, registrazione e trascrizione del presente atto e di quello della futura cessione dell'area e delle opere realizzate o di altri eventuali ad essi connessi, sono tutte a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

ART. 8 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dagli obbligati che dai loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

ART. 9 – RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

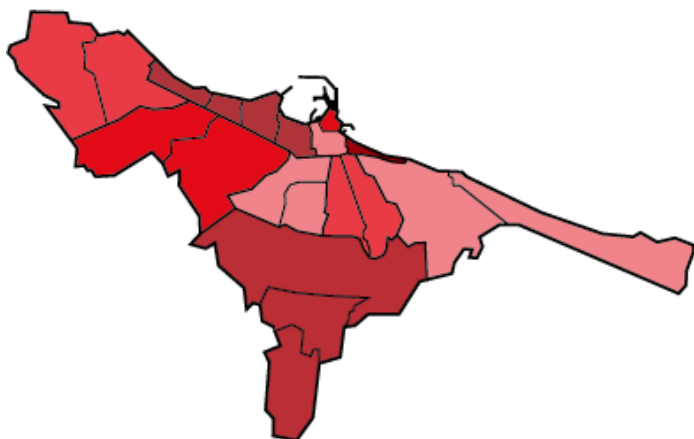
Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bari vigenti, in particolare si fa rinvio al *"Disciplinare per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* approvato con Delibera della Giunta Comunale del 11/12/2012 n. 725 che qui si intendono integralmente richiamate.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bari.

I costituiti dichiarano espressamente di approvare tutti gli allegati del presente atto e dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi.

p. IL COMUNE

p. IL SOGGETTO ATTUATORE



DISCIPLINARE PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE



REDATTO DALLA RIPARTIZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Arch. Anna Maria CURCURUTO - Direttore Rip.ne Urbanistica ed Edilizia Privata

Cesare TREMATORE - Ingegnere Comunale



APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N.725 DELL'11.12.2012

Indice

ART. 1 - FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	4
ART. 3 - ATTIVITA' DEGLI ORGANI COMUNALI	5
ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – ADEMPIMENTI DEL PROPONENTE IL PIANO ATTUATIVO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE - COMPILAZIONE DEI PROGETTI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE	8
ART. 5 – SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI AFFERENTI LE URBANIZZAZIONI: MODALITA' PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COSTI E DEI TEMPI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE	11
Art. 6 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI: FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO	13
ART. 7 – RIMBORSO AL SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO O PROGRAMMA, DELLE SOMME ANTICIPATE PER REALIZZARE LE URBANIZZAZIONI E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA PARTE DEI SOGGETTI TITOLATI ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	15
ART. 8 - CONVENZIONE URBANISTICA ED ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – FINALITA' - TEMPI PER LA SOTTOSCRIZIONE E CONTENUTI MINIMI	17
ART. 9 – PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA E PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA/SOVVENZIONATA/CONVENZIONATA	18
ART. 10 - CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	19
ART. 11 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE DEL PUE/PROGRAMMA IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
ART. 12 DOCUMENTAZIONE TECNICA	22
ART. 13 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE	22
ART. 14 - COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE	23
ART. 15 - SANZIONI	25
ART. 16- NORMA DI RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE	26

ART. 1 - FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente disciplinare individua le condizioni e le modalità per la cessione, - da parte dei soggetti proponenti un Piano o Programma -, delle aree individuate come pubbliche e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria su di esse realizzate all'interno dei comparti o maglie urbanistiche sottoposte alla disciplina delle LL.RR. 30.05.1980,n.56; 27.07.2001 n.20 e comunque disciplina i suoli oggetto di permessi di costruire convenzionati o soggetti ad atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese le aree di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001,n.380
2. Le norme del disciplinare sono applicabili anche agli Accordi di Programma e Programmi Complessi afferenti bandi regionali o di amministrazione di rango sovracomunale, indipendentemente dalle modalità di cofinanziamento degli interventi nella misura ammessa dagli stessi bandi.
3. Con riguardo alle opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, l'art.32 lettera g) del d.lgs 12.04.2006,n.163 "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*" dispone l'applicazione dei Titoli I, IV e V del Codice, ai "lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
4. La Determinazione 16.072009, n.7 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici dei Lavori, Servizi e Forniture. configura **una titolarità "diretta"**, ex legge, della funzione di stazione appaltante in capo al privato titolare del permesso di costruire (ovvero titolare del piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico attuativo contemplante l'esecuzione di opere di urbanizzazione) che in quanto "altro soggetto aggiudicatore" è tenuto ad appaltare le opere di urbanizzazione a terzi nel rispetto della disciplina prevista dal Codice e, in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ferma restando la vigilanza da parte dell'amministrazione consistente, tra l'altro, nell'approvazione del progetto e di eventuali varianti;
5. **I soggetti giuridici ai quali viene attribuita la titolarità diretta alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono gli stessi proponenti l'attuazione di piani o programmi, denominati SOGGETTI ATTUATORI, singoli (ditte individuali o società) o riuniti in consorzio.**
6. Le opere realizzate da parte dei privati sulle aree da cedere al Comune o già di proprietà comunale, come già evidenziato precedentemente entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune e della rete dei servizi della città, e pertanto assumono carattere e **valenza di opere pubbliche.**
7. La semplificazione disposta dall'art. 45 comma 1 della Legge 22.12.2011, n.214 è riferita esclusivamente alle opere di **urbanizzazione primaria**, la cui esecuzione per **IMPORTO DI LAVORI** al di sotto della soglia comunitaria di cui all'art. 28 lettera c del d.lgs 12.04.2006,n.163, è a carico del titolare del permesso di costruire (singolo o consorzio) e non trova applicazione il predetto d.lgs 12.04.2006,n.163 "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*". Nella fattispecie **non trovano applicazione** ad esempio, le procedure di gara previste dal Codice (procedura aperta o ristretta e, solo nei casi tassativamente indicati dagli artt. 56 e 57, la procedura negoziata) le norme sulla pubblicità (artt. 66 e 67, quelle sul rispetto dei termini (artt. 70 - 72), sui requisiti di partecipazione (artt. 38-49), la cauzione provvisoria (art. 75), i criteri di aggiudicazione (prezzo più basso o offerta economicamente più vantaggiosa, artt. 81-84), la disciplina delle offerte anomale (artt. 86-88), la corresponsione del contributo all'Autorità, le comunicazioni obbligatorie all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici. Ed inoltre, sempre nelle ipotesi precedenti, non trova applicazione l'art. 91

del d.lgs 163/2006 per l'affidamento di incarichi di progettazione, di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, di direzione dei lavori, di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e di collaudo.

8. Ai fini della determinazione dell'importo di contratto di rilevanza comunitaria, coerentemente alle indicazioni di cui all'art. 28 del d.lgs 163/2006, si stabilisce che il valore stimato è al netto dell'iva, pertanto l'importo da considerare è dato dalla somma dell'importo lavori soggetto a ribasso e dall'importo per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
9. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, indipendentemente dagli importi, segue la disciplina di cui al Titolo II del D.lgs 12.04.2006,n.163.
10. I lavori, comunque, per effetto della non applicabilità dell'art. 128 di cui al d.lgs 163/2006, sancita dal 2° comma dell'art. 32 lettera g) del predetto d.lgs, non sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 128. *Programmazione dei lavori pubblici* di cui al medesimo dispositivo di legge.

ART. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali. L'art. 4 della legge 29/09/1964, n. 847 e l'art. 44 della legge n. 865 del 22/10/1971, le hanno distinte in opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed ora la medesima distinzione è riportata all'art. 16, commi 7 – 7bis , 8 e seguenti del DPR n. 380 del 06/06/2001.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano).
- Spazi di verde attrezzato. Sono quelli di cui all'art. 4 comma 5 del D.L. 04.04.1968,n.1444 individuati come verde pubblico di tipo A – verde urbano (art. 31 delle NTA allegate al PRG).
- Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque compresi i sistemi di accumulo trattamento e sollevamento delle stesse
- Gli spazi, gli impianti e le reti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. (comma 7 bis art. 16 D:p:R.06.06.2001,n.380);
- Allacciamenti a tutte le reti sopracitate , cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.

Le opere di urbanizzazione primaria, coerentemente alle indicazioni dell'art. 59 di cui alle NTA allegate al PRG (aggiornamento alla variante normativa approvata con delibera di G.R. n.2415 del 10.12.2008) possono essere anche esterne al perimetro del piano attuativo, in quanto connesse all'attuazione del piano.

Non si considerano opere di urbanizzazione primaria e secondaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – **di esclusivo interesse privato**.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole dell'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;

- impianti sportivi di quartiere, le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano, piantumazione e gli orti urbani), le aree verdi di quartiere, piazze ed aree pubbliche attrezzate. Sono quelle di cui all'art. 3 del D.L. 04.04.1968,n.1444 a loro volta individuate dall art. 43 delle NTA allegate al PRG e dal verde pubblico di tipo B – verde di quartiere (art. 31 delle NTA allegate al PRG). Sono escluse le fasce di verde lungo le strade
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

ART. 3 - ATTIVITA' DEGLI ORGANI COMUNALI

1. Nelle Ripartizioni Comunali competenti, sono individuate le seguenti figure professionali :
 - **RPU**: Responsabile del Procedimento Urbanistico presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata;
 - **ROU**: Responsabile del Procedimento Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;
 - **La Ripartizione Patrimonio**, nominerà un proprio referente, a cui saranno attribuite le responsabilità procedurali necessarie alla acquisizione al Patrimonio Indisponibile del Comune delle aree e delle opere su di esse realizzate. La stessa Ripartizione per specifica competenza curerà, nell'ambito del PUE(MIX) l'intera procedura, compresa quella riguardante le elaborazioni contabili specifiche dell'ERP, finalizzate all'assegnazione dei suoli e degli alloggi comunali.
 - Anche la Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP., dovrà nominare un proprio referente che dovrà interfacciarsi con le predette Ripartizioni Comunali;
2. Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite alla Ripartizione Urbanistica, che si avvale delle altre strutture comunali per le specifiche competenze. **La Ripartizione Urbanistica individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).**
3. Il RPU individua e definisce, a seconda dei casi, tutte le attività necessarie all'istruttoria del Piano finalizzata alla definizione del parere urbanistico; si esprime sulla coerenza Urbanistica del Piano Attuativo o sul Programma verificando i parametri e le tipizzazioni stabilite dalla Strumentazione Urbanistica Generale; verifica il Regime Vincolistico; individua i pareri necessari da richiedere alle altre Ripartizioni Comunali, alla Regione Puglia, all'AdB Puglia e agli Enti sovracomunali per l'attivazione della procedura di adozione e approvazione; sovrintende alla stesura delle proposte di delibere per **gli organi comunali** (adozione, approvazione, varianti, comprese quelle rivenienti dalle esigenze di nuove infrastrutture e nuova collocazione delle stesse rispetto alle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale ecc.), alle eventuali determine, agli schemi di convenzione; verifica l'avvenuta definizione degli atti di competenza del ROU e del dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. finalizzati alla definizione dei documenti da predisporre a cura della Ripartizione Urbanistica, ~~compresi gli atti Giunta e Consiliari~~; si accerta delle attività dello sportello unico finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, verificando insieme ai Responsabili delle varie fasi, attivate presso il predetto sportello, la coerenza delle opere con il PUE o con il PROGRAMMA; tiene monitorata la fase attuativa dell'intero PUE/PROGRAMMA rispetto ai tempi e alla disciplina definita nella convenzione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Invia al ROU la documentazione urbanistica del PUE/PROGRAMMA e il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione al fine di consentire l'espressione del parere di competenza prima dell'adozione, oltre alle decisioni che l'Amministrazione Comunale

formula in merito all'attuazione del Piano Attuativo proposto;

■ Richiede ai proponenti il piano, sia la documentazione integrativa necessaria a completare l'istruttoria, sia quella necessaria all'espressione dei pareri di competenza delle altre Ripartizioni comunali e degli Enti sovracomunali;

■ **Richiede i pareri** alla Regione Puglia, AdB, Soprintendenza Per i Beni Architettonici e Paesaggistici, per la Provincia di Bari, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia, ENAC (se ricorrono le condizioni) ecc., **propedeutici** all'adozione e **successivi** all'adozione e comunque tutti quelli necessari all'approvazione definitiva ed al convenzionamento del Piano o Programma. A tal proposito, informa i proponenti il piano delle attività necessarie per l'acquisizione dei pareri ed entra in consultazione con le predette strutture sovracomunali, inviando alle stesse, le informazioni necessarie per consentire l'acquisizione, anche mediante web, della documentazione progettuale riguardante il piano urbanistico proposto;

■ Se necessario, convoca le conferenze dei servizi, con altre strutture sovracomunali e/o con altri Enti, ai sensi della legge n. 241/90 finalizzate all'acquisizione dei pareri e nulla osta per consentire l'adozione, l'approvazione ed il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

■ Se necessario convoca riunioni con le altre Ripartizioni Comunali;

■ acquisisce la validazione del progetto esecutivo dal Responsabile del Procedimento (RUP) nominato dalla stazione appaltante, **sovrintende** (stabilendo i tempi e verificando la documentazione richiesta) durante il corso dell'istruttoria della pratica edilizia presso lo Sportello Unico della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata. Quest'ultima struttura rimane competente per il rilascio, al soggetto attuatore, dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

■ Provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi ai soggetti attuatori (Comunicato Presidente AVCP del 21.07.2010);

■ E' il referente per gli aspetti complessivi e la disciplina attuativa del PUE/PROGRAMMA, **valuta le segnalazioni** sia del RUP nominato dalla stazione appaltante, sia del ROU, come di seguito precisato (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione individuata nell'ambito della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.) **riguardanti le eventuali criticità durante i lavori**, propone le opportune azioni nei confronti dei soggetti attuatori inadempienti;

■ Verifica l'avvenuta esecuzione degli adempimenti del ROU necessari per la definizione della convenzione urbanistica.

4. Alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. che si avvale anche di altre strutture comunali (ad esempio la Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP.), **indipendentemente dagli importi dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione**, sono attribuite le funzioni endo procedimentali del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione concernenti:

■ l'espressione del parere sul progetto preliminare, comunque propedeutico all'adozione del piano attuativo;

■ Gli atti propedeutici, compresi i pareri necessari all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo necessari alla sottoscrizione della convenzione urbanistica previa verifica del rispetto dell'art.93 d.lgs 163/2006 e s.m.i e degli articoli da 14 a 43 del d.P.R. 05.10.2010. Gli atti finali di approvazione sono di competenza del dirigente della Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP. ovvero del Consiglio Comunale nel caso in cui le opere siano in variante alla strumentazione urbanistica generale~~ Urbanistica ed Edilizia Privata. In quest'ultima ipotesi il ROU predisporrà gli atti necessari all'approvazione di

concerto con il RPU.

Inoltre, sono attribuite alla predetta Ripartizione, **ove ricorrono le condizioni** (*in generale per importo lavori pari o superiori alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del d.lgs 163/2006 e s.m.i., opere di urbanizzazione secondaria, sempre, indipendentemente dagli importi cfr art. 45 legge 214/2011*), il controllo degli adempimenti previsti dal D.lgs 12.04.2006,n.163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" riferiti agli affidamenti e all'esecuzione delle opere. In generale, **e indipendentemente dagli importi delle opere da realizzarsi**, la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., assume la funzione dell'alta sorveglianza in corso d'opera, giusta **determina** 16.072009,n.7 dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici dei Lavori, Servizi e Forniture. **Indipendentemente dagli importi** la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. verifica la Rispondenza della progettazione (*a seconda dei livelli proposti: preliminare, definitivo esecutivo*) alle disposizioni di cui al D.lgs 163/2006 e s.m.i ed agli art. da 14 a 43 del DPR 05.10.2010,n.207. **La Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU).**

5. Il ROU sovrintende a tutte le fasi di realizzazione e di collaudo delle opere di urbanizzazione. A tale fine, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- predispone il parere sul progetto preliminare, comunque propedeutico all'adozione del piano attuativo ~~e gli atti (determina dirigenziale o se ricorrono le condizioni delibera consiliare) necessari all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo;~~

- interviene nelle Conferenze di Servizi convocate dal RPU con gli Enti sovracomunali ed è competente a valutare le attività di verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice dei Contratti (validazione) poste in atto dal soggetto proponente il piano attuativo;

- coordina, acquisisce e mette a sistema i pareri delle varie strutture comunali, sovracomunali e degli Enti terzi (AQP,AMGAS,ENEL, TERNA, TELECOM, ecc) interessati a vario titolo e comunque competenti sulle opere di urbanizzazione, pareri che saranno richiesti dagli stessi proponenti. A tal proposito, informa i proponenti il piano delle attività necessarie per l'acquisizione dei pareri ed entra in consultazione con i predetti Enti inviando agli stessi, le informazioni necessarie per consentire l'acquisizione, mediante web, della documentazione progettuale riguardante le opere di urbanizzazione del piano urbanistico proposto;

- si esprime sugli interventi anche in funzione dei futuri aspetti manutentivi del sistema di infrastrutture primarie e secondarie. A tal proposito può convocare separate conferenze di servizi con gli Enti ai quali sono stati richiesti i pareri;

- acquisiti i pareri sul progetto esecutivo, predispone gli atti necessari per la formulazione del parere definitivo ~~per la/e determina/e dirigenziale/i o per il Consiglio (in caso di variante allo strumento urbanistico generale in tal caso di concerto con il RPU),~~ propedeutici per la stipula della convenzione urbanistica. Il parere del ROU, dovrà contenere espressamente l'avvenuta verifica circa il rispetto delle normative vigenti per la progettazione della specifica opera. In questa fase, fornisce al RPU e riceve dallo stesso le informazioni necessarie alla definizione della predetta convenzione;

- si avvale **della Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP.** per quanto di competenza della stessa, in particolare per corrispondere ai principi di Informazione, Monitoraggio e Controllo sulle procedure di affidamento. Nel caso di opere di importo pari o superiore alla soglia comunitaria e opere di urbanizzazione secondaria di qualsiasi importo, il monitoraggio e controllo dovrà effettuarsi sulla base di quanto stabilito dal D.lgs 12.04.2006,n.163, nei casi di cui all'art 45 legge 214/2011, il controllo ed il monitoraggio sarà effettuato con modalità che saranno stabilite ~~proposte~~ dal ROU ~~ed~~

~~acclerate in apposita determina dirigenziale (o di Giunta Municipale)~~ e comunicate ai proponenti il Piano;

■ tiene i contatti con il **RUP** nominato dal soggetto attuatore ed in tutti i casi, con i professionisti incaricati dallo stesso soggetto proponente il piano, per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;

■ nell'ambito dei compiti di vigilanza sui lavori di cui alla **determina** 16.072009,n.7 dell'AVCP procede alla verifica continua del **CRONOPROGRAMMA** di cui al successivo art. 5 punto 6), informando il RPU dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e concordando con quest'ultimo le eventuali iniziative da intraprendere in caso di mancato rispetto del CRONOPROGRAMMA;

■ Verifica le condizioni **per effettuare il collaudo in corso d'opera** oppure il collaudo finale o sostituire questo con il certificato di regolare esecuzione, dandone comunicazione al soggetto attuatore (stazione appaltante privata). Verifica le modalità con le quali, eventualmente ricorrono le condizioni, la stazione appaltante privata procederà alla nomina del collaudatore in corso d'opera ovvero del professionista che effettuerà il collaudo finale;

■ Affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività; rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore, ovvero del certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori. L'approvazione viene effettuata mediante determina del dirigente della Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP.~~ Urbanistica ed Edilizia Privata;

■ **Verificato il CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, rilascia il nulla osta per lo svincolo delle fidejussioni sentito il RPU presso la Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP.~~ Urbanistica ed Edilizia Privata;

■ Segnala al RPU, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dal **CRONOPROGRAMMA** e dalla convenzione per l'ultimazione delle opere. Sospende i lavori e ne dà comunicazione al RPU in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU;

■ Attesta, dopo il collaudo o il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante apposita certificazione, l'idoneità tecnica o meno delle opere realizzate finalizzate alla presa in consegna da parte della PA;

6. Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al Patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente disciplinare sono proprie della Ripartizione Patrimonio;
7. La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata e la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. forniranno attraverso il sito web del Comune di Bari gli indirizzi di posta elettronica del RPU e del ROE oltre a tutte le indicazioni necessarie per consentire all'utenza l'inoltro della documentazione richiesta. Inoltre, per quanto possibile, e con i tempi necessari all'acquisizione di adeguati supporti tecnologici, nei rapporti con l'utenza, con gli Enti Terzi e con le Strutture Sovracomunali, si utilizzeranno principalmente i canali telematici, sia per l'inoltro della documentazione, sia per lo scambio delle informazioni.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – ADEMPIMENTI DEL PROPONENTE IL PIANO ATTUATIVO IN RIFERIMENTO ALLA PROGETTAZIONE - COMPILAZIONE DEI PROGETTI - MODALITA' DI PRESENTAZIONE

1. Il soggetto proponente il piano o programma, **ha l'onere di affidare la progettazione e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione** nel rispetto delle disposizioni di legge

vigenti.

2. Quanto di seguito riportato deve applicarsi **a tutte le progettazioni riguardanti le opere individuate ai punti precedenti**. Pertanto la progettazione delle opere di urbanizzazione deve essere definita partendo dalle disposizioni di cui all'art. 93 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e s.m.i. **INDIPENDENTEMENTE DALL'IMPORTO** dei lavori risultanti dal **PROGETTO PRELIMINARE** (redatto secondo le modalità stabilite dagli artt. da **17a 23** del DPR 05.10.2010,n.207), **che comunque dovrà far parte integrante DEI PIANI O PROGRAMMI** individuati all'art. 1 del presente disciplinare, **nell'ambito della procedura di adozione e approvazione degli stessi**.
3. Fatto salvo l'obbligo di affidare i lavori sulla base di elaborati grafici e scrittografici redatti a livello di **esecutivo** (Sez. IV artt. da **33 a 43** del DPR 05.10.2010,n.207), il progetto allegato ALLA CONVENZIONE URBANISTICA e ALLA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà redigersi anche nella forma di **progetto definitivo**, come stabilito dall'art. 93 del D.lgs 12.04.2006,n., e relativi elaborati grafici e scrittografici richiesti dalla Sez.III artt. da **24 a 32** del DPR 05.10.2010,n.207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante -Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE".-". Le disposizioni di cui al presente comma ed al comma 1 devono rispettarsi anche da parte degli enti gestori dei servizi pubblici interessati.
4. I proponenti il Piano Attuativo potranno omettere uno dei primi due livelli di progettazione purché il livello successivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso e siano garantiti: la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative; la conformità alle norme ambientali e urbanistiche; il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario (comma 2 art. 93 D.lgs 163/2006).
5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, è necessaria la verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare secondo le disposizioni di cui agli art. 95 e 96 d.l.s 12.04.2006,n.163.
6. Particolare importanza viene attribuita al **CRONOPROGRAMMA** dei lavori di cui all'art. 133 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e s.m.i. e all'art. 40 del DPR 05.10.2010,n.207 (applicabile in analogia anche ai lavori sottosoglia) in quanto l'attuazione dei Piani o dei Programmi urbanistici, avviene, fondamentalmente, attraverso la realizzazione del sistema di infrastrutture viarie e tecnologiche (urbanizzazioni primarie) e delle urbanizzazioni secondarie. Pur costituendo un documento fondamentale del progetto esecutivo delle urbanizzazioni, nell'ambito della pianificazione urbanistica assume una valenza maggiore in quanto dovrà considerare sia i **criteri** per la definizione delle **opere di urbanizzazione primaria funzionalmente connesse all'unità minima di intervento che sarà oggetto di titolo edilizio** (es.: comparti, settori o lotti attuativi funzionalmente autonomi) **sia la loro realizzazione a scomputo totale o parziale dal contributo concessorio afferente gli oneri di urbanizzazione primaria**. Conseguentemente, si richiede la stesura del predetto documento prima dell'approvazione definitiva del PUE/PROGRAMMA (I Programmi in genere, comunque contengono sin dalla prime fasi il cronoprogramma). Pertanto, in sede di elaborazione del **CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, si potrà ipotizzare anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione **in misura proporzionale** all'edificato di progetto per il quale si fa richiesta nei singoli titoli abilitativi a costruire, sempre nei limiti di validità del piano attuativo. Per tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA si stabilisce che gli interventi non potranno andare oltre i tre anni dalla data di convenzionamento, eventuali proroghe non potranno superare il/i periodo/i consentiti dai titoli abilitativi per la realizzazione dell'edificato e comunque le urbanizzazioni primarie devono completarsi prima del rilascio dell'ultimo permesso relativo all'edilizia privata e non oltre i sei anni dalla firma della convenzione urbanistica. Le predette valutazioni sono applicabili anche nel caso in cui il

CRONOPROGRAMMA riguardi le opere di urbanizzazione secondaria nell'ipotesi che le stesse vengano eseguite a scomputo totale o parziale degli oneri commisurati al contributo afferente le urbanizzazioni secondarie calcolate per il rilascio dei titoli abilitativi.

7. Il computo metrico estimativo deve essere predisposto sulla base del prezziario in corso di validità e redatto dalla Regione Puglia, ovvero mediante Analisi dei Prezzi secondo le indicazioni di cui all'art. 32 del DPR 05.10.2010,n.207.
8. **Fatta salva la norma di cui al successivo art.11, la progettazione definitiva o esecutiva delle opere di urbanizzazione secondaria finalizzata allo scomputo del contributo afferente le urbanizzazioni secondarie (us), potrà avvenire solo dopo la decisione dell'Amministrazione Comunale, che formalizzerà le proprie determinazioni in merito attraverso la Giunta Comunale. La decisione sarà Comunicata dal RPU sia ai soggetti proponenti, sia al ROU.**
9. il quadro economico degli interventi dovrà contenere il calcolo presunto del contributo afferente gli oneri concessori per urbanizzazioni primarie (up) e urbanizzazioni secondarie (us).

Il progetto preliminare, definitivo e/o esecutivo oltre ai contenuti specifici previsti dagli artt.18 – 19 – 25 e 34 del DPR 05.10.2010,n.207 *“Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”* dovrà redigersi considerando anche le norme e/o dispositivi di legge specifici vigenti al momento della redazione del piano e riguardanti, con particolare riferimento alle norme per:

- IL DIMENSIONAMENTO DELL'INFRASTRUTTURAZIONE VIARIA E DEL SISTEMA DI INFRASTRUTTURAZIONE IN GENERE compresa quella ferroviaria, quella tecnologica oltre al sistema di volumetrie destinati a servizi per la residenza
- IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO;
- LA VERIFICA DEL REGIME VINCOLISTICO INTRODOTTO DAL PUTT/P e dal D.lgs 42/2004;
- LA VERIFICA DEL REGIME VINCOLISTICO INTRODOTTO DAL PAI;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE AMBIENTALE;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE AMBIENTALE;
- GLI ASPETTI DI CARATTERE PRETTAMENTE ENERGETICO.

Il soggetto attuatore è tenuto a presentare i progetti di cui sopra in un numero di copie sufficiente a richiedere tutti i pareri del caso, sulla base delle richieste avanzate dal RUP. E' richiesto supporto informatico contenente la riproduzione di tutti gli elaborati in formato PDF/A oltre al file in formato dwg contenente la planimetria di dettaglio del piano, completa del sistema di infrastrutture (definitivo o esecutivo). Quest'ultimo file dovrà essere, eventualmente aggiornato, alla presa in consegna delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale. di Resta inteso che l'Amministrazione Comunale si farà carico di richiedere **tutti i pareri necessari**, fatta eccezione per quelli da inoltrare ai gestori delle reti infrastrutturali (linee elettriche, linee trasmissione dati e voce, linee gas, linee acqua, reti fognature, ecc...), che dovranno essere forniti già in sede di presentazione dei singoli progetti. La relazione tecnica oltre alle informazioni previste dalle norme specifiche riguardanti l'intervento e le informazioni richieste dal DPR 05.10.2001,n.207, dovrà essere suddivisa in capitoli e paragrafi e richiamare in maniera precisa ed inequivocabile gli elaborati grafici di riferimento .

La documentazione progettuale dovrà essere inviata o depositata presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, - Via Abbrescia, 86 - 70121 Bari.

ART. 5 – SCOMPUTO DEGLI ONERI CONCESSORI AFFERENTI LE URBANIZZAZIONI: MODALITA' PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COSTI E DEI TEMPI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere di urbanizzazione, SONO REALIZZATE DAI SOGGETTI PROPONENTI IL PIANO URBANISTICO (definiti soggetti attuatori), A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01, nei termini di realizzazione stabiliti dalla convenzione urbanistica (convenzione attuativa) e con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed inserite come prescrizioni nelle convenzioni e negli atti unilaterali d'obbligo. **L'esecuzione di dette opere può avvenire anche per importi superiori agli oneri tabellari dovuti per legge, senza eventuale conguaglio. Le opere di urbanizzazione secondaria, nel caso in cui il soggetto proponente il piano manifesti la volontà di realizzarle a scomputo, diverranno oggetto di convenzionamento solo dopo la decisione dell'Amministrazione Comunale, che formalizzerà le proprie determinazioni in merito attraverso i propri organi deliberanti.**

2. Lo scomputo viene definito, a seconda dei casi, attraverso le seguenti relazioni :

$$\begin{array}{lll} \text{(A)} & \text{ISup} = & \text{Up} - (\text{ICoup} + \text{los} + \text{loa}) \\ \text{(B)} & \text{ISus} = & \text{Us} - (\text{ICous} + \text{los} + \text{loa}) \\ \text{(C)} & \text{ISu(p+s)} = & (\text{Up} + \text{Us}) - (\text{Icoup} + \text{Icous} + \text{los} + \text{loa}) \end{array}$$

Le prime due funzioni, da utilizzare nel caso in cui lo scomputo delle Urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie avviene in tempi diversi. In particolare le Urbanizzazioni Secondarie potrebbero essere oggetto di un atto di convenzione aggiuntivo da stipularsi in un momento diverso dalla convenzione urbanistica principale. La terza relazione analitica da utilizzare nel caso in cui lo scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria venga definito prima della sottoscrizione della **convenzione principale**.

Con riferimento alle espressioni matematiche su riportate si precisano i seguenti significati e contenuti:

- Up = Oneri di URBANIZZAZIONE PRIMARIA dovuti quale contributo ai sensi dell'art. 16 DPR 06.06.2001, n.380. Il calcolo viene effettuato sulla base delle volumetrie previste dal piano o programma secondo la relazione analitica seguente:

$$\text{Up} = \text{Vp} \times \text{up}$$

Dove :

- Vp = volumetrie previste nel piano o programma;
- up = valore unitario del contributo per oneri di urbanizzazioni primarie;

- Us = Oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA dovuti quale contributo ai sensi dell'art. 16 DPR 06.06.2001, n.380. Il calcolo viene effettuato sulla base delle volumetrie previste dal piano o programma secondo la relazione analitica seguente:

$$\text{Up} = \text{Vp} \times \text{up}$$

Dove :

- Vp = volumetrie previste nel piano o programma;
- us = valore unitario del contributo per oneri di urbanizzazioni secondarie;

Tali importi, **riportati** in convenzione, calcolati presuntivamente sulla base delle volumetrie previste dal PIANO o PROGRAMMA, potranno essere oggetto di variazioni per effetto

dell'aggiornamento dei valori unitari e/o per effetto delle eventuali variazioni del piano o programma.

- **ISup** = importo scomputo della quota di **contributo** relativa agli oneri di URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- **ICoup** = importo complessivo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA. Tale importo é determinato, **in base alle risultanze della procedura di affidamento** definita economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione riportato nel Quadro Economico (importo lavori a corpo e/o a misura), redatto secondo le disposizioni di cui all'art.16 del DPR 5.10.2010,n.207 e ritenuto congruo dal ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.. e comunque con le precisazioni di cui ai punti successivi:
 - a. **Nel caso l'importo dei lavori risulti pari o superiore alla soglia comunitaria** (giusta art. 28 co.1 lettera c del D.lgs 163/2006 attualmente 5.000.000 di euro), il soggetto attuatore, in veste di stazione appaltante, giusta art. 32 lettera g) del d.lgs 163/2006, attiverà tutte le procedure di cui al D.Lgs n.163 del 12.04.2006 e s.m.i., ed il valore dell' **ICoup** sarà pari all'importo, al netto del ribasso, risultante a seguito dell'aggiudicazione definitiva, e contribuisce a formare l'importo di contratto tra il soggetto attuatore e l'aggiudicatario dei lavori in veste di esecutore;
 - b. **Qualora l'importo dei lavori, determinato con le modalità di cui ai punti precedenti**(importo lavori a corpo e/o a misura oltre agli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso), **risulti inferiore al valore della soglia comunitaria di cui all'art. 28 del D.lgs 163/2006 e s.m.i.** il valore dell' **ICoup** sarà pari a quello riveniente dal quadro economico (importo dei lavori) al quale sarà **applicato un ribasso stabilito dalla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. in sede di formulazione di parere.**
- **ICous** = importo complessivo delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA. Questa tipologia di opere, indipendentemente dagli importi, sono sottoposte alla disciplina del D.lgs 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.. Pertanto il valore dell' **ICous** sarà pari all'importo, al netto del ribasso, risultante a seguito dell'aggiudicazione definitiva, e contribuisce a formare l'importo di contratto tra il soggetto attuatore e l'aggiudicatario dei lavori in veste di esecutore;
- **los** = Importo oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e risultante dal quadro economico del progetto definitivo e/o esecutivo approvato;
- **loa** = Importo opere di allacciamento ai pubblici servizi;

Nel caso degli interventi previsti nelle zone di espansione C1 e C2 nelle quali il 40% delle volumetrie é destinata all'ERP (giusta art. 51 NTA allegate al PRG di Bari AGGIORNAMENTO ALLA VARIANTE NORMATIVA APPROVATA CON DELIBERA DI G.R. N. 2415 DEL 10/12/2008 BURP N. 14 DEL 23/01/2009), i valori **ICoup; ICous; los e loa**, per i soggetti **proponenti il Piano o il Programma sono conteggiati al 60 %**, fatte salve le modalità per il rimborso del restante 40% che sarà meglio definito successivamente.

3. **Qualora i valori degli importi corrispondenti alle differenze di cui alle relazioni analitiche A, B e C di cui al punto 2 del presente articolo, risulteranno positivi, andranno versati al Comune secondo le modalità vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle volumetrie.**
4. **Per quanto attiene l'inserimento o meno degli oneri riguardanti i servizi di ingegneria e architettura nell'importo oggetto di scomputo, valgono le considerazioni formulate dall'AVCP al comma 10 della propria determina 16 luglio 2009, n.7 di cui si riporta lo**

stralcio nelle note a piè di pagina¹. Nel caso ricorrono le condizioni per cui è possibile applicare quanto previsto dal presente comma, l'importo andrà sommato al sottraendo delle relazioni analitiche di cui ai punti (A), (B) e (C).

5. Per le attività in essere già formalizzate alla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente disciplinare, gli oneri relativi ai servizi di ingegneria di cui al precedente punto 4, potranno essere ammessi a rimborso producendo la documentazione di seguito elencata che dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione dei servizi di ingegneria e architettura:
- a. Copia del contratto stipulato con il/i professionista/i;
 - b. Copia delle fatture quietanzate corredate dalle copie degli assegni utilizzati per i pagamenti.
6. Nel caso in cui l'importo necessario alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (laddove previste), ivi comprese quelle derivanti da varianti in corso d'opera (laddove ritenute ammissibili e assentite dall'Amministrazione), dovesse risultare superiore a quello inizialmente preventivato, non saranno ammessi ulteriori scomputi.

Art. 6 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI: FORMAZIONE – DURATA E SVINCOLO

1. A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel "valore lordo dell'intervento" da considerare, - ai fini della costituzione delle garanzie -, sono compresi: il **costo delle opere (a corpo e/o a misura art. 53 comma 4 d.lgs 12.04.2005,n.163); gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso; IVA sui lavori, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relative IVA, la sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, il costo del programma manutentivo del verde per 2 anni** concordato con gli uffici comunali competenti e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune a sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo saranno riportate nel quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 16 del D.lgs 5.10.2010,n.207, che costituirà specifico elaborato del PUE o del Programma;
2. A garanzia degli obblighi assunti in convenzione dai soggetti attuatori, **prima del rilascio del/i TITOLI ABILITATIVI EDILIZI necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre 90 giorni dalla sottoscrizione della CONVENZIONE URBANISTICA o l'ATTO d'OBBLIGO, è necessario produrre** apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici accreditato presso l'ISVAP) per un importo calcolato sulla base del "valore lordo" dell'intervento. In particolare, **l'importo da**

¹ 10.

Si pone, altresì, la questione delle regole che deve seguire il privato per l'affidamento della progettazione, problematica che riguarda tutte le procedure previste per la realizzazione delle opere a scomputo.

Al riguardo, in linea generale, le ragioni individuate dalla giurisprudenza comunitaria per l'applicazione delle regole della gara pubblica sembrano valide anche per l'affidamento dei servizi di ingegneria e di architettura. Se da un parte, infatti, l'articolo 32, lett. g), si riferisce ai "lavori pubblici" realizzati a scomputo, dall'altra il comma 2 dell'articolo 32 esclude per le opere a scomputo la sola applicazione dell'art. 90, comma 6, e l'art. 92 e non l'art. 91 sull'affidamento della stessa. Qualora, tuttavia, non sussista, né il presupposto contrattuale né il carattere di onerosità della prestazione poiché il valore della progettazione non è compensato con gli oneri di urbanizzazione in quanto predisposto in un momento antecedente alla stipula della convenzione urbanistica, non sembra possano ricorrere i principi che impongono la gara. Se il costo del "progetto preliminare" va, invece, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, evidentemente lo stesso deve essere affidato nel rispetto delle procedure dell'articolo 91 del Codice. Qualora il privato intenda realizzare le opere mediante un contratto di sola esecuzione (art. 53, comma 2, lettera a), la progettazione definitiva e la progettazione esecutiva, poiché redatte a cura del titolare del permesso di costruire dopo il rilascio del permesso di costruire o dopo la stipula della convenzione urbanistica, vanno affidate a progettisti ai sensi dell'art. 91 del Codice.

considerare per la definizione del valore della fidejussione è pari:

- a. Al 60% **del valore lordo dell'intervento** nel caso dei programmi finalizzati alla formazione e all'attuazione di aree che lo strumento urbanistico generale di Bari colloca nelle zone individuate come C1 e C2 (art. 51 delle NTA allegate al PRG di Bari) oltre agli interventi dei privati, anche la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nella complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno (cd mix);
- b. Al 100% **del valore lordo dell'intervento** nel caso dei programmi finalizzati alla formazione e all'attuazione di aree che lo strumento urbanistico generale colloca in **zone diverse** dalle C1 e C2 di cui all'art. 51 delle NTA allegate al PRG di Bari;

L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, **se necessario**, a seguito del parere del ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., e se prevista, alla verifica di cui all'art. 112 del d.lgs 163/2006 e s.m.i.. Dal momento del rilascio del permesso di costruire, le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati;

3. La garanzia, seppure commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto **iure privatorum**, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre anche, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;
4. La garanzia potrà essere svincolata in modo progressivo e correlato agli stati avanzamento lavori, i cui importi presuntivi dovranno contribuire alla definizione del CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI:
 - 25% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
 - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 50% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
 - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 75% dell'importo garantito in ragione del corrispondente SAL;
 - un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 100% dell'importo garantito dopo **l'emissione del certificato di collaudo provvisorio formulato con esito favorevole** e comunque entro 90 giorni dal rilascio della dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;
5. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi ed è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione il 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa all'eccezione di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento;
6. Lo svincolo della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa avverrà solo a seguito dell'avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria sia interne al perimetro sia (laddove previste) esterne di contorno all'Area (o alle Aree) interessata dal Piano Attuativo e, comunque, di tutte quelle opere necessarie fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti, come attestato dal certificato di collaudo (a cura e spese della stazione appaltante privata) ovvero dal certificato di regolare esecuzione (lì ove previsto dal D.lgs

- 163/2006) ed comunque solo seguito del rilascio di apposita dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte del ROU presso Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;
7. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionalmente autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo (o certificazione di regolare esecuzione ove previsto), anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
 8. L'importo di cui al comma 2, lettera a) del presente articolo, deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali ed in esito alle risultanze del collaudo (ovvero della certificazione di regolare esecuzione), lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui al presente articolo.

ART. 7 – RIMBORSO AL SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO O PROGRAMMA, DELLE SOMME ANTICIPATE PER REALIZZARE LE URBANIZZAZIONI E MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA PARTE DEI SOGGETTI TITOLATI ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Preliminarmente viene chiarito che il valore delle somme da rimborsare è definito in analogia al valore lordo di cui all'**art. 6 comma 1**, precisando però che il costo delle opere è quello derivante dall'importo contrattuale **fermo restando ogni altro ammontare ed escluso il costo del programma manutentivo del verde.**

Nel caso di interventi previsti nelle zone C1 e C2 di cui all'art. 51 delle NTA di cui al PRG di Bari (variante , - trattandosi di aree all'interno delle quali i soggetti attuatori si impegnano a realizzare interventi, quali le opere di urbanizzazione, di cui beneficeranno anche i soggetti titolati all'assegnazione delle aree ubicate nell'ambito dei suoli nei quali é prevista la realizzazione di edilizia residenziale pubblica nella complessiva quantità minima del 40% della volumetria totale assentita dal piano esecutivo, suddivisa per tipologie in relazione al fabbisogno (convenzionata, agevolata e sovvenzionata) – **e comunque nel caso dell'attuazione di programmi nei quali sono previsti interventi di ERP, Social Housing compreso**, è necessario prevedere le modalità di rimborso delle somme che il soggetto attuatore ha anticipato per la realizzazione delle urbanizzazione primarie. Anche le predette modalità di rimborso sono strettamente correlate al **CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI**, è potrà avvenire per singoli corpi d'opera come di seguito definiti:

■ **PER GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: rete idrica, rete di smaltimento acque nere , rete intercettazione, smaltimento trattamento e riutilizzo acque meteoriche, rete gas, rete cavidotti per alimentazione elettrica, ecc;**

■ **PER GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**, in un sistema di opere individuate dall'Amministrazione, **il completamento** delle singole opere o parti di esse trattandosi nella maggior parte dei casi di parcheggi, edifici, aree destinate, a piazze, a parchi ed a giochi.

Nel rispetto di quanto sopra statuito, il rimborso delle somme introitate, dal Comune, a titolo di "opere di urbanizzazione _____" nei limiti degli importi utilizzabili, e comunque a **completamento delle procedure che rendono effettivamente disponibili le somme versate e comunque previa acquisizione della comunicazione della Ripartizione Ragioneria**, da parte dei titolari degli interventi di **Edilizia Residenziale Pubblica** all'Amministrazione Comunale, sarà progressivo e correlato come segue allo Stato di Avanzamento Lavori :

- 25% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% da corrispondere al conseguimento del 50% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% corrispondere al conseguimento del 75% dell'importo di cui al Q.T.E. in ragione del corrispondente S.A.L.;
- un ulteriore 25% corrispondere al conseguimento del 100 % dell'importo di cui al Q.T.E. dopo l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, **formulato con esito favorevole**, di tutte le opere di urbanizzazione _____ ovvero dei singoli corpi d'opera costituenti le singole reti e comunque entro 90 gg, dal rilascio della dichiarazione di idoneità tecnica di dette opere da parte della competente Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.;

Ovviamente il Q.T.E. sarà quello risultante a consuntivo, negli atti di contabilità finale e pertanto contenente tutte le eventuali variazioni economiche dovute a varianti regolarmente approvate.

Anche in ordine alla procedura di rimborso l'importo dovrà essere documentato secondo quanto definito nell'art.6 punto 8 precedente in ordine alla documentazione probatoria e fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.

Sulle somme introitate **non saranno computati interessi e/o rivalutazioni monetarie**.

I **soggetti titolati alla realizzazione di Programmi per Agevolata e Convenzionata** (cooperative e imprese) corrisponderanno i costi delle urbanizzazioni con le seguenti modalità:

a) Costo urbanizzazioni primarie:

- 25% dell'intero corrispettivo al momento dell'assegnazione delle aree;
- 50% dell'intero corrispettivo entro tre mesi dalla stipula della convenzione o, comunque, al rilascio del PdC **se precedente**;
- 25% dell'intero corrispettivo alla dichiarazione di idoneità tecnica da parte della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e OO.PP.

b) Costo urbanizzazioni secondarie:

- 50% dell'intero corrispettivo al rilascio del PdC;
- 25% dell'intero corrispettivo ad un anno del rilascio del PdC;
- 25% dell'intero corrispettivo a due anni del rilascio del permesso di costruire e comunque contestualmente alla dichiarazione di fine lavori se precedente a tale scadenza.

Nel caso di soggetti lottizzanti nonché proprietari dei suoli interessati da interventi di edilizia convenzionata e comunque partecipanti nell'ambito dei Consorzi attuatori, le predette suddivisioni percentuali, per mera semplificazione amministrativa, saranno scomputati all'interno dei Consorzi urbanizzanti previa verifica e determina da parte dell'Amministrazione e fino al limite della volumetria max oggetto di assegnazione.

L'Ufficio Ragioneria, predisporrà apposito capitolo di bilancio dedicato ad introitare dette somme.

Nel caso di piani riferiti alle zone C1 e C2 del vigente PRG o comunque di programmi di ERP, fatte salve le modalità di rimborso di cui sopra indicate, l'Amministrazione Comunale potrà delegare, **specificandone la procedura nell'atto di convenzione**, il Consorzio alla riscossione delle somme anticipate. In tal caso il predetto soggetto attuatore è obbligato a predisporre, presso Istituto di Credito di propria fiducia, apposito/i conto/i vincolato/i, in cui far conferire le somme riscosse, con specifica destinazione per l'acquisizione dei suoli e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La convenzione definirà tutti gli adempimenti a cui i consorzi dovranno attenersi ai fini dell'eventuale delega compreso l'atto con cui il Comune di Bari viene esonerato da ogni responsabilità per eventuali mancate riscossioni delle somme dovute.

ART. 8 - CONVENZIONE URBANISTICA ED ATTO UNILATERALE D'OBLIGO – FINALITA' - TEMPI PER LA SOTTOSCRIZIONE E CONTENUTI MINIMI

1. L'impegno ad eseguire e cedere per conto del Comune le opere di urbanizzazione, sarà assunto mediante stipula di una CONVENZIONE URBANISTICA o ATTO UNILATERALE, da redigersi a cura del soggetto attuatore in conformità allo schema – tipo approvato dal Comune e da sottoporre al controllo degli uffici competenti.
2. La convenzione dovrà essere registrata, trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore, riprodotta almeno in **TRE ESEMPLARI** e riportata su idoneo supporto informatico completa di tutti gli allegati.
3. Ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione del PUE o del Programma, la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata comunica ai proprietari proponenti (soggetti attuatori) gli estremi di approvazione del PUE/PROGRAMMA oltre all'invito ad inoltrare alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata i progetti esecutivi delle opere di Urbanizzazione, al fine della stipula della Convenzione.
4. I soggetti attuatori proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di approvazione di cui al comma precedente sono tenuti a presentare, alla Ripartizione Urbanistica, il progetto definitivo o esecutivo delle opere di urbanizzazione.
5. Decorso il termine di ulteriori 180 giorni dalla data ultima, di cui al comma precedente, per la presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, senza che sia avvenuta (per un motivo qualsiasi) la stipula della convenzione urbanistica, i soggetti attuatori proponenti, sono tenuti a:
 - a) sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel PUE/PROGRAMMA in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
 - b) sottoporre a verifica economica, i documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.
6. La convenzione urbanistica, nel caso di più soggetti attuatori solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dal PUE/PROGRAMMA, stabilisce la costituzione obbligatoria(nel caso di più soggetti proponenti) di un Consorzio fra i soggetti attuatori autorizzato alla presentazione di un'unica istanza di Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi necessari all'attuazione del Piano o Programma e ad assumere la qualifica di Stazione Appaltante.
7. Nel caso in cui l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione non sia disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un impegno attraverso Atto Unilaterale d'obbligo.
8. L'atto unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto attuatore proponente l'intervento, è redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune, ed è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'Ente Comunale. Tale atto assume efficacia per il soggetto attuatore dal momento della sua registrazione al Protocollo Generale comunale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'atto unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo; l'atto d'obbligo potrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge.
9. In allegato sono riportate le convenzioni tipo riguardanti la realizzazione di interventi nelle zone di espansione C1 e C2 *cd Mix* (art. 51 delle NTA allegate al PRG), nelle zone di espansione C3 (art. 51 delle NTA allegate al PRG), e nelle zone destinate a terziario direzionale (ex art. 39 NTA allegate al PRG). I predetti schemi rappresentano i contenuti minimi delle convenzioni che

dovranno sottoscrivere tra soggetto proponente e Amministrazione e potranno essere anche essere modificate in funzione delle normative vigenti al momento della stipula.

ART. 9 – PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA E PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA AGEVOLATA/SOVVENZIONATA/CONVENZIONATA

In generale, i soggetti attuatori (Consortiati/lottizzanti), con la convenzione cedono a titolo gratuito al Comune di Bari i suoli necessari alla realizzazione dei servizi per la residenza, quest'ultimi in misura non inferiore a 20 mq/ab e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria esterne al piano attuativo fino al collegamento alle idonee rete infrastrutturali pubbliche esistenti.

Per le aree oggetto di cessione qualunque sia la loro destinazione, i soggetti attuatori (ovvero consortiati), prima della stipula della convenzione, si impegnano a demolire qualsiasi manufatto e/o costruzione presente nelle predette aree, fatte salve quelle di cui ne è prevista la conservazione, come da piano attuativo approvato. I soggetti predetti potranno riutilizzare i materiali provenienti dagli scavi accatastandoli temporaneamente su aree proprie nel rispetto della normativa di settore che, alla data di approvazione del presente disciplinare è regolamentato dal *“Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare 10 agosto 2012, n. 161 Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo”*. Qualora, nella ricorrenza di speciali condizioni, acclamate dalle strutture comunali competenti, la demolizione dei manufatti presenti nelle aree oggetto di cessione non possa avvenire prima della stipula della convenzione, quest'ultima dovrà contenere la condizione risolutiva che la rende inefficace ove la demolizione non intervenga prima del rilascio del primo titolo abilitativo. La temporanea impossibilità a procedere alla demolizione, comporterà che la convenzione non dovrà prevedere *ab inizio* la cessione di quelle aree, dovendo costituire essa oggetto di separato atto notarile da sottoscrivere solo dopo la effettiva demolizione.

Ove non inequivocabilmente specificato negli elaborati grafici; per gli interventi di urbanizzazione secondaria, spetta alla Giunta Comunale, previa richiesta del soggetto proponente pronunciarsi circa l'opportunità o meno della realizzazione dell'intervento, autorizzando lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria con le modalità di cui al presente disciplinare.

Per gli interventi da eseguire nelle aree che il vigente PRG individua come zone C1 e C2, i soggetti attuatori, (ovvero consortiati) con la sottoscrizione della Convenzione cedono al Comune di Bari i suoli per la edificazione dei lotti per l'Edilizia Sovvenzionata/Convenzionata/Agevolata, le aree da destinare a strade di Piano Attuativo e le aree da destinare a standard pubblici, secondo le previsioni di Piano Attuativo. La cessione delle aree, per la quota corrispondente al 40% dell'intera volumetria ammissibile relativa ai suoli di proprietà dei Consortiati (da destinare alla realizzazione di Edilizia Sovvenzionata, Convenzionata e Agevolata – zona di espansione C1 e C2), avviene al prezzo definito dalle disposizioni di legge vigenti al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio e sarà corrisposta dal Comune di Bari al Consorzio previa assegnazione dei lotti posti all'interno delle aree cedute.

Inoltre, ai fini della definizione del bilancio preventivo conseguente alle assegnazioni dei lotti destinati all'Edilizia Convenzionata, onde consentire la semplificazione delle procedure, le risultanze dei relativi bandi e le determinazioni di assegnazione dovranno essere completate prima della stipula della convenzione.

ART. 10 - CONDIZIONI E MODALITA' PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Premesso, che la procedura per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà concludersi dopo il rilascio del permesso di costruire, si precisa quanto segue.

Il rilascio dei titoli abilitativi riguardante le opere di urbanizzazione, da parte dei soggetti proponenti, è subordinato:

- a. Nel caso di lavori di importo pari o superiore alla soglia comunitaria per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e per qualsiasi importo per le URBANIZZAZIONI SECONDARIE, i soggetti attuatori si impegnano ad inoltrare al Settore Titoli abilitativi e PdC, alla Ripartizione Stazione Unica Appaltante Contratti e Gestione LL.PP. ed alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, dichiarazione sottoscritta, resa nelle forme previste dal D.P.R. 445/2000, attestante l'avvenuta esecuzione della procedura di gara nel rispetto del Codice dei contratti ed allegando a comprova i necessari documenti;
- b. Nel caso l'importo dei lavori riguardanti le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA risulti inferiore alla soglia comunitaria, - pertanto sottoposto alla disciplina di cui all'art. 45 del Decreto Legge 6.01.2011, n. 201 coordinato con la Legge di conversione 22.12.2011, n. 214 -, alla presentazione della dichiarazione, resa nelle forme di legge, ed avente ad oggetto l'impegno a realizzare le urbanizzazioni medesime nel rispetto delle prescrizioni del progetto approvato dalla Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP.~~ Urbanistica ed Edilizia Privata.

ART. 11 - OBBLIGHI DELL'ATTUATORE DEL PUE/PROGRAMMA IN QUALITA' DI SOGGETTO TITOLATO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il proponente il PUE/PROGRAMMA oltre al rispetto delle disposizioni riportati nei precedenti articoli, indipendentemente dagli IMPORTI DEI LAVORI (a corpo e/o a misura), per la cui individuazione farà fede il computo metrico, è **obbligato**:

1. Alla definizione della progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e nel caso intenda richiedere lo scomputo sulle opere di urbanizzazione secondaria, anche alla progettazione esecutiva di queste, il tutto secondo le disposizioni del presente disciplinare.
2. A partire dalle prime fasi del procedimento attraverso i tecnici progettisti nominati, deve entrare in consultazione con i responsabili comunali (RPU e ROU) di cui al precedente articolo 4 del disciplinare, al fine delle verifiche normative necessarie;
3. A produrre a proprio spese le copie degli elaborati grafici e scrittografici necessari a richiedere tutti i pareri del caso, sulla base delle richieste del RUP;
4. A depositare presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata Ufficio del RUP tutti gli atti riguardanti la progettazione delle opere di urbanizzazione, lo schema di convenzione, i documenti previsti per le garanzie degli obblighi assunti in convenzione di cui al precedente artt. 8 del disciplinare.
5. **Per Le PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI Di importo Pari o Superiore Alla Soglia Comunitaria (alla data di approvazione del presente disciplinare 5.000.000 di euro)** e per le **opere di urbanizzazione secondarie**, cioè per tutte le procedure di realizzazione delle opere non rientranti nelle ipotesi di cui all'art. 45 della Legge 22.12.2011, n. 214, il soggetto attuatore, è **obbligato**:

a. **A Nominare** il RUP della stazione appaltante, che a sua volta, **nel rispetto della normativa vigente, provvede ad attivare le fasi per la scelta:**

1. Del Progettista;
2. Del Direttore dei Lavori;

3. Del Responsabile delle Sicurezza in fase di Esecuzione;
4. Il tecnico incaricato del collaudo statico delle strutture;
5. Il collaudatore ed eventualmente, se ricorrono le condizioni, il collaudatore in corso d'opera;

Il RUP dovrà, inoltre, provvedere:

6. A effettuare la verifica della progettazione di cui all'art. 112 del d.lgs 163/2006 e s.m.i. con le modalità di cui agli artt. da 45 a 59 del DPR 05.10.2010, n.207 e comunque con la regolamentazione di cui ai punti 4 e 5 precedenti;
 7. A comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
 8. A richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG) e richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;
 9. Ad affidare i lavori secondo le procedure di cui al D.lgs 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.
 10. A comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 modificata dalla Legge 04.04.2012, n.35, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzie del/l progettista/I);
 11. A trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.
- b. il soggetto attuatore/consorzio di attuatori** titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo, ancorché impresa qualificata ai sensi dell'art.40 del Codice dei Contratti, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale, in quanto non risulta ovviamente possibile che lo stesso soggetto rivesta, nella medesima procedura, i ruoli di Stazione appaltante e di impresa concorrente (*giusta punto 4 della determinazione n. 7 del 16.07.2009 dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*).
- c. Ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano e sempre nel caso di importo lavori pari o superiore alla soglia comunitaria, i "soggetti attuatori proponenti"** potranno effettuare anche distinte gare d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché il tutto avvenga per stralci funzionali e sulla base di un progetto complessivo, essendo tassativamente vietato il frazionamento dell'appalto, giusta art. 29 comma 4 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006 **modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106.**
- d. Se viene convenzionata contestualmente la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione primaria, sia quelle di urbanizzazione secondaria, ai fini dell'individuazione della disciplina di applicazione sarà necessario formulare la seguente discriminata:**

1. A norma dell'art. 45 comma 1 della Legge 22.12.2011,n.214 le opere di **URBANIZZAZIONE PRIMARIE**, di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del d.lgs 12.04.2006,n.163, non sono sottoposte a tale disciplina;
2. Conseguentemente, sempre per il predetto articolo 45 Legge 214/2011, le opere di **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**, sono comunque sottoposte al d.lgs 12.04.2006,n.163 indipendentemente dal loro importo, rimanendo comunque, in tal caso valido, l'art. 122 nel caso di opere il cui importo è inferiore alla soglia comunitaria.

Il progetto unico, indipendente dall'importo dei lavori per effetto della presenza delle opere di urbanizzazione secondaria sarà sottoposto alla disciplina di cui al d.lgs 12.04.2006,n.163.

6. Per Le PROCEDURE DI ESECUZIONE DEI LAVORI Di importo Inferiore Alla Soglia Comunitaria

- e. Rientra nelle facoltà dei soggetti attuatori nominare un proprio Responsabile Unico del Procedimento relativamente all'attuazione dell'intervento ed al fine di interfacciarsi con il RPU di cui all'art. 3 per l'agevole definizione delle procedure di cui appresso.
- f. Inoltre, l'attuatore, è obbligato, a nominare il Progettista, il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione; il Direttore dei Lavori; il Responsabile della Sicurezza in fase di esecuzione, il collaudatore ed il collaudatore in corso d'opera (se ricorrono le condizioni) e tutte quelle figure professionali che riterrà necessarie per concorrere alla efficace realizzazione delle opere di urbanizzazione, scelte tra i tecnici iscritti ai rispettivi Ordini Professionali.
7. I soggetti attuatori del PUE/PROGRAMMA, titolati ad eseguire le opere di urbanizzazione, sono soggetti **sempre, indipendentemente dagli importi**, al rispetto della normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari – L. 13.08.2010,n.136 e s.m. e i.).
8. Di norma, **fatte salve le precisazioni riguardanti i limiti di soglia per l'importo dei lavori di cui ai punti precedenti**, l'esecuzione delle opere è affidata ad impresa, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 40 del Codice dei contratti, selezionata dai soggetti attuatori mediante procedura di gara o procedura negoziata indetta e effettuata dagli stessi privati attuatori (art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del Codice dei Contratti).
9. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al RPU (Responsabile del Procedimento Urbanistico presso la Ripartizione Urbanistica) ed al ROU (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, **con obbligo**, da parte del Responsabile del Procedimento incaricato dalla Stazione appaltante ed in assenza dal Direttore Lavori, **di fornire** al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza sui lavori.
10. **La procedura per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà concludersi dopo il rilascio del permesso di costruire.**
11. Qualora l'Amministrazione intenda svolgere direttamente una gara con una delle procedure e uno dei criteri previsti dal Codice dei contratti, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenta all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55 del D.lgs 12.04.2006,n.163. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indicherà distintamente il corrispettivo richiesto per la

progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza. In tal caso i soggetti attuatori corrisponderanno al Comune il corrispettivo commisurato agli oneri concessori riguardanti le urbanizzazioni.

ART. 12 DOCUMENTAZIONE TECNICA

La documentazione tecnica necessaria per la progettazione e per procedere a qualunque tipologia di affidamento, indipendentemente dall'importo dei lavori è composta da: Capitolato Speciale d'Appalto, Elenco prezzi, Computo metrico, Elaborati grafici e Scrittografici, redatti secondo le indicazioni del D.Lgs 163/2006 e del regolamento di attuazione DPR 05.10.2010,n.207.

ART. 13 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE

1. La Delibera di Giunta Comunale, ovvero la determinazione dirigenziale di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce, ai sensi dell'art. 7 lett. c) del DPR 380/2001, Titolo abilitativo a Costruire ed ha validità 3 anni, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione. Poiché il predetto assunto normativo è riferito a progetti assistiti da validazione; in assenza di tale fase (considerati i casi di non applicabilità del D.lgs 163/2006), alla Delibera di Giunta Comunale/Consiglio Comunale, seguirà il titolo abilitativo rilasciato dallo Sportello Unico della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata.
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto definitivo o esecutivo approvato.
3. **Coerentemente al CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI, la costruzione** delle opere di urbanizzazione può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione delle stesse in funzione dei **comparti/settori/loti precedentemente individuati nell'ambito del Piano o Programma, approvati ed autorizzati dal Comune, in modo da assicurare sempre i servizi primari ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico**. In tal caso la costruzione e il collaudo (**ovvero il certificato di regolare esecuzione, nei casi previsti dal D.lgs 163/2006**) delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun **comparto/settore/lotto** devono essere concluse prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità dei fabbricati inseriti nel **comparto/settore/lotto** medesimo, salvo per quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa compromettere l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori. I tempi di esecuzione devono essere espressamente previsti dal **CRONOPROGRAMMA** autorizzato dal Comune.
4. La costruzione e il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione (*quest'ultimo nel caso ricorrono le condizioni di cui all'art. 141 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e artt. da 215 a 238 del DPR 05.10.2010,n.207, fatte salve le determinazioni del ROU*), delle opere di urbanizzazione primaria, devono essere conclusi prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione all'agibilità degli edifici.
5. Il Comune può concedere proroghe ai termini di ultimazione per cause di forza maggiore, a seguito di richiesta del contraente, debitamente documentate e sentiti il ROU e RPU. Le **proroghe non potranno superare il/i periodo/i consentiti dai titoli abilitativi per la realizzazione dell'edificato**. Per tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA si stabilisce che gli interventi non potranno andare oltre i **6 anni dalla data di convenzionamento, come precisato al precedente art.4 comma 6**.
6. Le opere di **urbanizzazione primaria** potranno realizzarsi in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni **delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità** ed in tutti i casi coerentemente alle indicazioni del CRONOPROGRAMMA come evidenziato al precedente **art. 4**, che pertanto dovrà essere adeguatamente aggiornato. La convenzione urbanistica disciplina la durata di validità dei titoli edilizi e le condizioni di proroga

degli stessi, in relazione alla complessità ed estensione delle opere da realizzare.

7. Qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali relativi e connessi a più comparti edificatori, i soggetti attuatori dovranno realizzare tali stralci funzionali di opere di urbanizzazione sulla base di un CRONOPROGRAMMA elaborato ai sensi dell'art. 40 del DPR 207/2010, approvato dall'Amministrazione Comunale contestualmente al piano urbanistico ed allegato alla Convenzione. I Titoli abilitativi per la realizzazione delle volumetrie (PdC o DIA, ecc...) relativi agli stralci successivi al primo non potranno essere rilasciati se le opere di urbanizzazione collegate con lo stralcio precedente non siano state completamente realizzate, salvo diversa pattuizione.
8. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta alla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP. ed al ROU per le necessarie verifiche.
9. Ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano e sempre nel caso di **importo lavori pari o superiore alla soglia comunitaria**, i **"soggetti attuatori proponenti"** potranno effettuare anche distinte gare d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, purché il tutto avvenga per stralci funzionali e sulla base di un progetto complessivo, essendo tassativamente vietato il frazionamento dell'appalto, giusta art. 29 comma 4 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006 **modificato e integrato dalla Legge 12 luglio 2011 n.106**.

ART. 14 - COLLAUDO, ASSUNZIONE IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE AREE

1. Coerentemente alle disposizioni di cui alla determinazione 16.07.2009,n.7 *dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture* la vigilanza in corso dell'opera compete all'Amministrazione Comunale, nella fattispecie si stabilisce che tale compito spetti alla Ripartizione Comunale competente in materia di Lavori Pubblici. Conseguentemente la Vigilanza in corso dell'opera per la realizzazione delle urbanizzazioni riguardanti l'attuazione di un determinato Piano o Programma spetta al ROU (Responsabile delle Opere di Urbanizzazione presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.) che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.
2. **Tutte le opere di urbanizzazione**, indipendentemente dagli importi, a lavori ultimati sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione **secondo quanto previsto dall'art. 141 del d.lgs 12.04.2006,n.163 e dagli art. da 215 a 238 del DPR 05.10.2010,n.207 e comunque a seguito delle decisioni assunte dal ROU ed in tutti i casi coerentemente a quanto riportato al comma successivo.**
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel caso in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 141 comma 7 del D.lgs 12.04.2006,n.163 e all'art. 215 comma 4 del D.P.R.05.10.2010,n.207 sarà sottoposta AL COLLAUDO TECNICO IN CORSO D'OPERA. La valutazione circa la necessità del collaudo in corso d'opera sarà effettuata dal ROU informandone il Dirigente della Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP.. Quest'ultimo, **con propria determina parere, acclamerà i motivi della decisione riguardante il collaudo in corso d'opera** si esprimerà su detta necessità.
4. In esito a formale comunicazione dell'esecutore di intervenuta ultimazione dei lavori, il direttore dei lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'esecutore e rilascia, senza ritardo alcuno dalla formale comunicazione, il certificato attestante l'avvenuta ultimazione in doppio esemplare, seguendo le stesse disposizioni previste per il verbale di consegna. In ogni caso alla data di scadenza prevista dal contratto il direttore dei lavori redige

in contraddittorio con l'esecutore **un verbale di constatazione sullo stato dei lavori** (giusta art. 199 del DPR 05.10.2010,n.207). Il certificato di ultimazione dei lavori ovvero il verbale di constatazione, vengono trasmessi, dal soggetto attuatore, al ROU presso la Ripartizione Infrastrutture Viabilità e OO.PP., che attiva le eventuali ulteriori procedure di propria competenza e per conoscenza al RPU presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata.

5. Il soggetto attuatore, coerentemente alle indicazioni di cui alla determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui LL.PP.16.07.2009, n.7 provvede alla nomina del collaudatore, compresa l'eventuale nomina del/i professionista/i incaricato/i del collaudo in corso d'opera di cui al precedente punto 2. La liquidazione del corrispettivo spettante al/i professionista/i incaricato/i del collaudo individuato/i, secondo le procedure di legge – fra professionisti abilitati è a totale carico della stazione appaltante privata. Di tali incombenze a carico del soggetto attuatore del piano o del programma, si darà atto in sede di convenzione/atto d'obbligo.
6. Inoltre, in base a quanto stabilito dall'art. 216 del DPR 05.10.2010, n. 207 **le stazioni private (singoli proponenti o riuniti in consorzio)** appaltanti entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, ovvero dalla data di consegna dei lavori in caso di collaudo in corso d'opera, **attribuiscono** l'incarico del collaudo, secondo quanto indicato nell'articolo 120, comma 2-bis, del codice.
7. Le attività di collaudo si devono concludere entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPU. In caso di lavori di elevata complessità si applica il termine previsto dall'art. 141 del D.lgs 12.04.2006 n. 163 .
8. Entro 30 giorni dalla data della certificazione di ultimazione dei lavori, di cui al **punto 4** che precede, il DIRETTORE DEI LAVORI dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato (e che comunque deve coincidere con i documenti allegati alla progettazione esecutiva e/o sue eventuali varianti) con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il **PIANO DI MANUTENZIONE** redatto, secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR 05.10.2010,n.207, sia su base informatica sia cartacea.
9. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo (art.141 D.lgs 12.04.2006,n.163). Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo. Inoltre, finché non è intervenuta l'approvazione degli atti di collaudo, la stazione appaltante ha facoltà di procedere ad un nuovo collaudo (comma 3 art. 234 del DPR 05.10.2010,n.207).
10. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (**punto 4** che precede) e sino all'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e alla consegna al Comune delle stesse che dovrà avvenire comunque entro 120 giorni dalla data del certificato predetto, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino in buona condizione manutentiva e pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del **ROU**, applicherà la disciplina sanzionatoria di cui al successivo **art. 15** che segue.
11. L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in consegna manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate. Il **Dirigente della Ripartizione ~~Infrastrutture Viabilità e OO.PP.~~ Urbanistica ed Edilizia Privata, ~~che~~ approva il certificato con propria determina, previo nulla osta del ROU, ~~ne invia comunicazione al~~ e del RPU inviandone copia ~~ed~~ ai settori/uffici comunali competenti per la**

presa in carico e la manutenzione e per l'attivazione dei servizi esternalizzati sulle aree comunali.

12. Qualora la stazione appaltante abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, può procedere alla presa in consegna anticipata secondo le disposizioni di cui all'art. 230 del DPR 05.10.2010, n. 207;
13. I soggetti attuatori **sono tenuti**, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, **alla garanzia ed agli obblighi disciplinati** dagli artt. 1167, 1168 e 1169 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
14. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune sono a carico del soggetto attuatore.
15. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bari con rogito **notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione di cui all'art. 141 del D.lgs 12.04.2006, n. 163**. A tal fine il soggetto attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

ART. 15 - SANZIONI

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai soggetti attuatori con la convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
3. La convenzione può prevedere una clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni da parte del soggetto attuatore - alle normative vigenti riguardanti l'esecuzione dei lavori, la sicurezza e la tutela dei lavoratori.
4. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
5. Scaduto tale termine senza che il/i proponente/i il piano abbia/no ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a. **Mancata** ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
 - b. **Non collaudabilità** delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti;
 - c. **Inadempienza** rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla

disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal ROU con l'eventuale supporto dei settori comunali competenti.

7. Nelle ipotesi di cui ai punti a), b) e c), che precedono, il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del soggetto attuatore non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La convenzione urbanistica dovrà riportare l'assenso del soggetto attuatore, proprietario delle aree, ad autorizzare "ora per allora", i lavori necessari sulle suddette aree.
8. I fabbricati realizzati, non potranno essere dichiarati agibili, in caso di mancata esecuzione di quelle opere di urbanizzazione primaria che ne assicurino autonoma funzionalità e che, pertanto, dovranno essere preventivamente collaudate e dichiarate idonee anche per stralci funzionali in relazione ai singoli permessi di costruire rilasciati ed ai fabbricati da dichiarare agibili previsti nell'ambito di appartenenza.(art. 5 punto 6 e art. 16 punto 7) I permessi di costruire a rilasciarsi saranno oggetto di annullamento da parte dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui le opere di urbanizzazione comprese quelle secondarie (nel caso in cui di queste sia stato richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione corrispondenti) non vengano realizzate nel rispetto del CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI all'interno del quale, comunque, possa essere verificata la realizzazione delle opere in misura proporzionale agli edificati di progetto.
9. In caso di mancata parziale o totale esecuzione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA ed eventualmente delle URBANIZZAZIONI SECONDARIE, il Comune interverrà direttamente in danno utilizzando le somme garantite, con il diritto di richiedere l'eventuale eccedenza di spesa e di imporne il versamento con le modalità previste per le quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le eventuali sanzioni in caso di inadempienza Il Comune è autorizzato sin d'ora a disporre delle somme versate dal fidejussore nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità e rendiconto per i pagamenti che il Comune dovrà fare, restando comunque obbligati per l'eventuale eccedenza pagata dal Comune di Bari.
10. Nel caso di ritardo nella esecuzione delle opere si applicherà una penale giornaliera pari allo 0,1% del valore delle sole opere, salvo diversa pattuizione prevista in Convenzione, che verrà recuperata, al termine dei lavori e ad avvenuto positivo collaudo, o mediante pagamento diretto da parte del soggetto attuatore, o mediante escussione parziale della polizza fideiussoria sopra descritta, che dovrà pertanto garantire anche il pagamento delle penali.

ART. 16- NORMA DI RINVIO ED ENTRATA IN VIGORE

1. Gli artt. 3 – 4 e 13 del presente disciplinare entrano in vigore **alla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente disciplinare**
2. Si dà facoltà ai soggetti attuatori dei piani attuativi già convenzionati di richiedere l'adeguamento della convenzione già sottoscritta alle norme del presente documento;
3. Per quanto non espressamente indicato nell'articolato che precede, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
4. Il disciplinare entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

**SCHEDA DI CONSULENZA TECNICO GIURIDICA DEL SEGRETARIO
GENERALE**

N. 2025/00462

del 7 LUGLIO 2025

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ GRUPPO IMMOBILIARE MMAG SRL, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 220902/2023 PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO E DELLA SUCCESSIVA CESSIONE DELL'AREA, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E CO. 1 DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 39/2024 – APPROVAZIONE SCHEMA PER SOTTOSCRIZIONE

TIPO PROPOSTA G.M.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Positivo Favorevole

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

**COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL
SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 LETT. D DEL T.U.E.L.**

ANNOTAZIONI :

Positivo Parere favorevole in ordine alla regolarità dell'azione amministrativa connessa alla presente proposta di deliberazione e sulla base del parere di regolarità tecnica come espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del TUEL e dell'art. 42 del vigente regolamento di contabilità.

Bari, 01/07/2025

IL SEGRETARIO GENERALE

Donato Susca

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ GRUPPO IMMOBILIARE MMAG SRL, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 220902/2023 PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO E DELLA SUCCESSIVA CESSIONE DELL'AREA, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DALL'ART. 28-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II. E CO. 1 DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 39/2024 – APPROVAZIONE SCHEMA PER SOTTOSCRIZIONE

PARERI ESPRESSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DLGS 267 DEL 18.8.2000 – T.U.E.L. SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) Parere di regolarità tecnica:

Positivo

Favorevole

Bari, lì 24/06/2025

Il responsabile

Pompeo Colacicco

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to

IL SEGRETARIO GENERALE
Donato Susca

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 08/07/2025 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
Donato Susca

Bari, 08/07/2025

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal 08/07/2025 al 22/07/2025.

L'incaricato

Bari,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

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

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