



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 23 FEBBRAIO 2026

DELIBERA N.84

O G G E T T O

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ S.E.V. S.R.L. + ALTRI, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 134/2024 E REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, 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 DUEMILAVENTISEI IL GIORNO VENTITRE DEL MESE DI FEBBRAIO, ,
ALLE ORE 14:40 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

P R E S I D E N T E

LECCESE Dott. VITO - SINDACO

A S S E S S O R I

N	COGNOME E NOME	PRES
1	IACOVONE Giovanna	NO
2	DE MARZO Diego	SI
3	GRASSO Nicola	NO
4	LACOPPOLA Avv. Vito	SI

N	COGNOME E NOME	PRES
5	PALONE Dott.ssa Carla	SI
6	PERLINO Elda	SI
7	PETRUZZELLI Dott. Pietro	SI
8	ROMANO Avv. Paola	SI
9	SCARAMUZZI Domenico	NO

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa ILARIA RIZZO

Oggetto: Approvazione schema di convenzione tra il Comune di Bari e la Società S.E.V. S.r.l. + altri, nell'ambito del Permesso di Costruire PDC 134/2024 e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo di costruzione dovuto, 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'ultimo per gli aspetti di competenza,

Premesso che:

la società S.E.V. SRL + altri è beneficiaria dell'istanza di PdC presentata in data 06/12/2024 rubricata PdC n. 134/2024 acquisita al prot. 424910 ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto un intervento di nuova costruzione di edificio per civile abitazione;

il permesso di costruire n. 134/2024 interessa l'immobile catastalmente identificato alla Sezione: CE Foglio: 6 Particelle: 460-461-354-661;

il vigente P.R.G. del Comune di Bari, individua le aree oggetto di intervento come "*Area di Rinnovamento Urbano B7*" disciplinate dall'art. 49 delle NTA del suddetto PRG;

la proposta progettuale di cui all'istanza di permesso di costruire n. 134/2024 comprende, oltre la nuova costruzione di edificio, l'arretramento della recinzione a farsi, la realizzazione di marciapiede con cessione delle aree interessate dalle predette opere all'Amministrazione Comunale;

l'intervento prevede pertanto anche la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, da cedere all'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il permesso di costruire in parola, da realizzare su area privata a cedersi;

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. 134/2024, hanno preliminarmente valutato favorevolmente la proposta progettuale in data 19/06/2025 e successivo aggiornamento in data 19/07/2025, comunicando alla società istante gli adempimenti e i pareri da acquisire, propedeutici all'emissione del provvedimento finale;

l'intervento è finalizzato alla realizzazione di marciapiede pubblico. Le lavorazioni da eseguire a cura e spese dei Soggetti Attuatori possono essere sinteticamente descritte come di seguito:

- demolizione di marciapiede esistente (pavimentazione, sottofondo, cordoni, etc.);
- scavo per la realizzazione di sottofondazione in c.a., previo trasporto e conferimento a discarica del materiale da scavo;
- realizzazione di nuovo marciapiede della larghezza di 1,5 m (fondazione, sottofondazione stradale, massetto, pavimentazione, cordoni).

I Soggetti Attuatori sono titolari dell'area ubicata nel Comune di Bari, tra Via Roppo, n. 93 e via Vecchia Stazione s.c., riportata in Catasto del Comune di Bari alla Sez. CE, Foglio: 6 Particelle: 460-461-354-661;

Il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anzi dette interesserà in particolare parte delle aree riportate in Catasto del Comune di Bari alla Sez. CE, Foglio n. 6 particelle 460-354-661 costituito da:

- parte di suolo attualmente confinante con la viabilità esistente (Via Roppo e Via Vecchia Stazione) che sarà oggetto di frazionamento e cessione all'amministrazione comunale per una superficie totale pari a circa 90 mq;

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 parte 2) della L.R. n. 39/2024 che ha modificato e integrato la L.R. 21/2011, per la realizzazione di urbanizzazioni primarie finalizzate al miglioramento della viabilità esistente 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'abito del procedimento di formazione del permesso di costruire;

Considerato che:

La società S.E.V. 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 di opere di urbanizzazione primaria a scomputo e cessione di aree all'Amministrazione Comunale nell'ambito del Permesso di Costruire PDC 134/2024, avente ad oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo del contributo di costruzione dovuto, 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 90,00 mq delle particelle interessata dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie da portare a scomputo;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al PdC. n. 134/2024 del 06/12/2024 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento;

Con nota prot. 259991 del 22/07/2025 lo Sportello per l'Edilizia Privata comunale – nell'ambito del procedimento di cui al PDC 134/2024 - ha trasmesso alla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche gli elaborati del progetto relativo alla proposta di esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo su aree private a cedersi.

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. 304393 del 04/09/2025 ha espresso il parere favorevole di competenza e relativa attestazione di congruità dei prezzi,

subordinato alle prescrizioni ivi contenute, per "[...] *un importo complessivo dei lavori pari a € 23.350,42 di cui € 22.780,90 per lavori ed € 569,52, per oneri della sicurezza. [...] I succitati importi derivanti dal corrispondente computo metrico estimativo devono essere assoggettati ad un ribasso del 20% [...] In tal modo si ha un importo pari a € 18.794,24 di cui € 18.224,72 per lavori ed € 569,52 per oneri della sicurezza*";

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. 19 – Pianta piano terra con individuazione degli spazi da cedere all'amministrazione comunale – verifica interferenza sostegno infrastruttura a rete – documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- TAV. 15 – Stato di progetto – planimetria generale con verifica rispetto prescrizioni art. 46 Codice della Strada e art. 42 R.E.C.;
- TAV. G – Relazione tecnica per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori;
- TAV. H – Computo metrico estimativo e quadro economico per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori.

A garanzia della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione la società i SOGGETTI ATTUATORI provvederanno a depositare specifica polizza fideiussoria presso il comune di Bari, come meglio specificato nello schema di convenzione allegato;

Lo schema di convenzione per regolamentare gli obblighi del soggetto attuatore 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, e successiva variazione giusta DCC n. 108 del 27/11/2025;

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria a scomputo, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, trova applicazione il comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (Testo Unico dell'Edilizia);

L'art. 5 dell'Allegato I.12 del D. Lgs n. 36/2023 in applicazione al comma 7 dell'art. 13 del D.Lgs. n. 36/2023 (Nuovo codice dei contratti pubblici) e ss.mm.ii., disciplina l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma

1, lettera a). Inoltre, trattandosi di opere da realizzarsi a carico del titolare del permesso di costruire, tale ipotesi esclude che le funzioni di Stazione Appaltante siano svolte dal Comune;

Lo schema di convenzione predisposto disciplina la cessione e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria su aree in parte già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale. Pertanto le opere di urbanizzazione primaria saranno prese in consegna al termine dei lavori di realizzazione delle stesse, e comunque entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato al n. 134/2024 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 a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria fino a concorrenza degli stessi, successivamente al collaudo, dovrà consegnarle al Comune entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato al n. 134/2024 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

Visto lo schema di convenzione tra il Comune di Bari e i SOGGETTI ATTUATORI 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;

Richiamato il principio contabile di cui all'allegato n. 4/2 al D.Lgs n.118/2011 ed in particolare il punto 3.11 che disciplina 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. 304393 del 04/09/2025;

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 S.E.V. srl + altri avente ad oggetto:

- la cessione dell'area catastalmente individuata nelle tavole grafiche di progetto in porzione pari a circa 90,00 mq delle particelle interessata dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie da portare a scomputo;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al PdC. n. 134/2024 del 06/12/2024 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento;

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 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il permesso di costruire in parola, costituito dai seguenti elaborati che, allegati in formato digitale, formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- TAV. 19 – Pianta piano terra con individuazione degli spazi da cedere all'amministrazione comunale – verifica interferenza sostegno infrastruttura a rete – documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- TAV. 15 – Stato di progetto – planimetria generale con verifica rispetto prescrizioni art. 46 Codice della Strada e art. 42 R.E.C.;
- TAV. G – Relazione tecnica per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori;
- TAV. H – Computo metrico estimativo e quadro economico per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori.

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:

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del D.Lgs 36/2023 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio trova applicazione l'art. 16, co. 2 bis del DPR n. 380/2001;

Ai fini dello scomputo relativo alle suddette opere, dovrà farsi riferimento alle modalità previste dall'art. 5 "*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 modificazioni con deliberazione di G.C. n. 452 del 18 luglio 2013. A riguardo, si precisa che l'ICoup (importo complessivo delle opere di Urbanizzazione Primaria) sarà pari a quello riveniente dall'importo dei lavori del quadro economico al quale sarà applicato il ribasso del 20% stabilito dalla Ripartizione Infrastrutture Viabilità e Lavori Pubblici nel parere prot. 304393 del 04/09/2025, per un totale pari a € 18.794,24;

I Soggetti Attuatori dovranno garantire la cessione delle aree e 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. 134/2024, mediante idonea fideiussione pari al valore lordo dell'intervento, secondo quanto previsto all'art. 6 del "Disciplinare" sopra richiamato;

L'ultimazione e il collaudo, ai fini della presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria, dovranno avvenire comunque entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato n. 134/2024, prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

6. DI DARE ATTO ALTRESÌ CHE: i fini della realizzazione dei marciapiedi saranno eseguite opere che interesseranno in parte viabilità pubblica esistente;

7. 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;

8. PRENDERE ATTO che, in esito al perfezionamento dell'atto di convenzione mediante sottoscrizione tra le parti, 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 correlate opere edilizie;

9. 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 PER URBANIZZAZIONI

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, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", 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 "B".

- Il Sig. Vacca Cataldo nato il C.F.: che interviene al presente atto nella qualità di AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE della società S.E.V. S.R.L. (PROMISSARIA ACQUIRENTE), con sede in Gioia del Colle alla via F.lli Cervi n. 31/A, P.IVA 03869690721 e n. 280504 di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bari;
- il Sig. Falco Nicola nato a il C.F.: residente in alla via n.;
- il Sig. Falco Vito Michele nato a il C.F.: residente in alla via n. .;
- la Sig.ra Falco Stella nata a il C.F.: residente in alla via n.;
- la Sig.ra Sebastiano Alessandra nata a il C.F.: residente in alla via n.;
- la Sig.ra Sebastiano Maria Anna nata a il C.F.: residente in alla via n.;
- la Sig.ra Sebastiano Angela nata a il C.F.: residente in alla via n.;
- la Sig.ra Falco Maria nata a il C.F.: residente in alla via n., che interviene al presente atto nella qualità di PROCURATRICE GENERALE delle sig.re Perrino Lucrezia (C.F.) e Perrino Angela (C.F.);
- nella qualità di SOGGETTI ATTUATORI, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato / alla presenza dei sig.ri in qualità di testimoni

PREMESSO CHE

i Soggetti Attuatori sono beneficiari della istanza di PdC presentata in data 06/12/2024 rubricata PdC n. 134/2024 acquisita al prot. 424910 ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto un intervento di nuova costruzione di edificio per civile abitazione;

il permesso di costruire n. 134/2024 interessa l'immobile catastalmente identificato alla Sezione: CE Foglio: 6 Particelle: 460-461-354-661;

il vigente P.R.G. del Comune di Bari, individua le aree oggetto di intervento come "Area di Rinnovo Urbano B7" disciplinate dall'art. 49 delle NTA del suddetto PRG;

la proposta progettuale di cui all'istanza di permesso di costruire n. 134/2024 comprende, oltre la nuova costruzione di edificio, l'arretramento della recinzione a farsi, la realizzazione di marciapiede con cessione delle aree interessate dalle predette opere all'Amministrazione Comunale;

l'intervento prevede pertanto anche la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, da cedere all'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il permesso di costruire in parola, da realizzare su area privata a cedere;

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. 134/2024, hanno preliminarmente valutato favorevolmente la proposta progettuale in data 19/06/2025 e successivo aggiornamento in data 19/07/2025, comunicando alla società istante gli adempimenti e i pareri da acquisire, propedeutici all'emissione del provvedimento finale;

l'intervento è finalizzato alla realizzazione di marciapiede pubblico. Le lavorazioni da eseguire a cura e spese della società istante possono essere sinteticamente descritte come di seguito:

- Demolizione di marciapiede esistente (pavimentazione, sottofondo, cordoni, etc.)
- Scavo per la realizzazione di sottofondazione in c.a., previo trasporto e conferimento a discarica del materiale da scavo;
- Realizzazione di nuovo marciapiede della larghezza di 1,5 m (fondazione, sottofondazione stradale, massetto, pavimentazione e cordoni).

i Soggetti Attuatori sono titolari dell'area ubicata nel Comune di Bari, tra Via Roppo, n. 93 e via Vecchia Stazione s.c., riportata in Catasto del Comune di Bari alla Sez. CE, Foglio: 6 Particelle: 460-461-354-661 costituito da:

- Suolo e fabbricati che vi insistono pervenuti alla proprietà _____ con atto di acquisto a rogito del _____ del Notaio _____ notaio in _____, Repertorio n. _____ Raccolta n. _____, trascritto a _____ il _____ al n. di registro generale _____ e al n. di registro particolare _____;

il progetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anzi dette interesserà in particolare parte delle aree riportate in Catasto del Comune di Bari alla Sez. CE, Foglio n. 6, particelle 460-354-661, costituito da:

- parte di suolo attualmente confinante con la viabilità esistente (Via Roppo e Via Vecchia Stazione) che sarà oggetto di frazionamento e cessione all'amministrazione comunale per una superficie totale pari a circa 90 mq;

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 finalizzate al miglioramento della viabilità esistente 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'abito 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.

I SOGGETTI ATTUATORI assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

I SOGGETTI ATTUATORI rimangono altresì obbligati 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 dai SOGGETTI ATTUATORI 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, i titolari del PDC 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 nell'ambito dell'intervento di Nuova Costruzione di edificio per civile abitazione tra Via Roppo 93 e via Vecchia Stazione giusta istanza di PdC. n. 134/2024 presentata in data 06/12/2024.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo fino a concorrenza degli oneri di urbanizzazioni primaria, che dovranno essere cedute congiuntamente all'area, è stato presentato ed approvato dalla Ripartizione Infrastrutture, Viabilità e Opere Pubbliche preventivamente al rilascio del permesso di costruire, giusta nota prot. 304393 del 04/09/2025. Il progetto è stato redatto in conformità alle disposizioni dell'art. 41 del D.Lgs 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.Lgs.

Le opere di urbanizzazione primaria prima dette dovranno essere realizzate in conformità al progetto entro il tempo di validità del PdC 134/2024 e comunque prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione i Soggetti Attuatori dovranno attenersi a quanto previsto nel *"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 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 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - COSTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Soggetti attuatori, entro e non oltre la validità temporale del PDC nr. 134/2024 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., si obbligano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto, a scomputo fino a concorrenza degli oneri di urbanizzazioni primaria da versare al Comune nell'ambito del procedimento relativo al PdC. n. 134/2024 presentato in data 06/12/2024.

La Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere con la nota prot. 304393 del 04/09/2025 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo dei relativi oneri, sull'area da cedere al COMUNE. Il progetto redatto, a seguito dei pareri dei vari enti competenti interessati a vario titolo alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria, in conformità alle disposizioni di cui **all'art. 4 del DISCIPLINARE ALLEGATO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI O PROGRAMMI COMPLESSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**, è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____:

ELABORATI DI PROGETTO

- TAV. 19 – Pianta piano terra con individuazione degli spazi da cedere all'amministrazione comunale – verifica interferenza sostegno infrastruttura a rete – documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- TAV. 15 – Stato di progetto – planimetria generale con verifica rispetto prescrizioni art. 46 Codice della Strada e art. 42 R.E.C.;
- TAV. G – Relazione tecnica per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori;
- TAV. H – Computo metrico estimativo e quadro economico per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri concessori.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente Convenzione, e coerentemente alle disposizioni di cui alla delibera su richiamata, provvederanno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, entro e non oltre la validità temporale del PDC 134/2024 prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Di seguito il quadro economico dei lavori oggetto della convenzione:

	QUADRO ECONOMICO GENERALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	Euro
	LAVORI	
A	Importo per l'esecuzione delle lavorazioni (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)	€ 23.350,42
	TOTALE (A)	€ 23.350,42
	SOMMANO	
B1	I.V.A. su lavori pari a 10%	€ 2.335,04
B2	Spese tecniche	
B2.1	progettazione definitiva, esecutiva, csp	€ 1.083,00
B2.2	direzione lavori	€ 1.346,00
B2.3	coordinamento sicurezza-esecuzione	€ 732,00
B2.4	contributo previdenziale (4%)	€ 126,44
B2.5	I.V.A. su spese tecniche (22%)	€ 723,24
		€ 4.010,68
B3	Spese per collaudi	
B3.1	collaudo amministrativo	€ 234,00
B3.2	contributo previdenziale (4%)	€ 9,36
B3.3	I.V.A. su spese tecniche (22%)	€ 53,54
		€ 296,90
	TOTALE (B)	€ 6.642,62
C	IMPORTO TOTALE PROGETTO	€ 29.993,04

ART. 3 CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con la presente Convenzione, i SOGGETTI ATTUATORI, in persona dei costituiti Sigg. Vacca Cataldo, Falco Nicola, Falco Vito Michele, Falco Stella, Sebastiano Alessandra, Sebastiano Maria Anna, Sebastiano Angela e Falco Maria, si impegnano a cedere al COMUNE:

- La porzione di suolo estesa catastalmente per circa mq 90 (metri quadrati novanta), a frazionarsi dai suoli registrati in catasto alla sezione C, 6, particelle 354-460-661, quale

evidenziata nella planimetria allegata sotto la lettera "C" intestata ai SOGGETTI ATTUATORI 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 la nota prot. 304393 del 04/09/2025.

I SOGGETTI ATTUATORI garantiscono la piena proprietà di quanto dovranno 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 134/2025 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 realizzazione, entro e non oltre la validità del PDC, nonché degli obblighi assunti con la presente convenzione i **SOGGETTI ATTUATORI dovranno** presentare apposita polizza fideiussoria, nelle modalità definite dal comune di Bari, prima del rilascio del PdC. n. 134/2024, per l'importo complessivo di €, derivante dall'importo complessivo delle opere desunto dal quadro economico approvato ed allegato, a cui aggiungere il valore dell'area a cedersi determinato secondo i valori unitari stabiliti dalla Determina Dirigenziale n. 8557/2014, Delibere di Giunta Comunale n. 290/2014 e n. 889/2017, equiparando il valore di detto suolo a quelli destinati ad Aree per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano – attrezzature sportive, considerato che l'area a cedersi per la realizzazione di marciapiede è un'area priva di volumetria.

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 di affidamento nonché le modalità ed i tempi di esecuzione, necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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 i Soggetti Attuatori rimangono obbligati.

ART. 7 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto ed altre eventuali ad esso connesse, sono tutte a carico dei **SOGGETTI ATTUATORI**.

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. I SOGGETTI ATTUATORI



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

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

N. 2026/00084

del 23 FEBBRAIO 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ S.E.V. S.R.L. + ALTRI, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 134/2024 E REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, 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, 18/02/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

Donato Susca

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ S.E.V. S.R.L. + ALTRI, NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 134/2024 E REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, 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 12/02/2026

Il responsabile

Pompeo Colacicco

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Ilaria Rizzo

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 25/02/2026 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Direttore di Ripartizione
Ilaria Rizzo

Bari, 25/02/2026

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 25/02/2026 al 11/03/2026.

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/>