



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 7 OTTOBRE 2025

DELIBERA N.678

O G G E T T O

APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI UN'AREA, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE DAL PUE COSTASUD, E PER LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO IN FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE, TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ MAST S.R.L. IMPRESA BIOEDILE NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC N. 103/2024 DEL 20/09/2024, – APPROVAZIONE SCHEMA PER SOTTOSCRIZIONE

L'ANNO DUEMILAVENTICINQUE IL GIORNO SETTE DEL MESE DI OTTOBRE, ,
ALLE ORE 14:40 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

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	SI
10	VACCARELLA Elisabetta	SI

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE Dott. DONATO SUSCA

Oggetto: Approvazione schema di atto di cessione gratuita di un'area, per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste dal PUE CostaSud, e per la costituzione di una servitù di passaggio in favore dell'Amministrazione, tra il Comune di Bari e la Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE nell'ambito del permesso di costruire PdC n. 103/2024 del 20/09/2024, – Approvazione schema per sottoscrizione.

A relazione dell'Assessore alla Rigenerazione Urbana e Sociale, alla Prossimità e alla Transizione Digitale sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, quest'ultima per gli aspetti di competenza,

Premesso che:

La Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE, ha presentato in data 20/09/2024, acquisita al prot. 319951 e rubricata PDC n. 103/2024 ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. f) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto la variante al PDC n. 222353/2023 rilasciato il 29/01/2024 prot. 35215, per *"Intervento di ristrutturazione edilizia tramite demolizione di fabbricato esistente in viale Japigia n. 240 e ricostruzione di un fabbricato residenziale residenziale con incrementi volumetrici ai sensi della L.R. n. 13/2008 e ss.mm.ii. della DGC n. 548/2021 e del D.Lgs. n. 28/2011 e ss.mm.ii."*;

L'area oggetto di trasformazione con il permesso di costruire n. 103/2024 e nella disponibilità della Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE, è localizzata in Bari, viale Japigia n. 240 ed individuata catastalmente alla Sezione A Foglio 124 P.lle, 334, 336, 337, 339, 340, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376;

Il Responsabile del Procedimento e il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, verificato che il progetto presentato risulta in linea con le normative vigenti, hanno preliminarmente reso parere favorevole condizionato in data 03/02/2025 (Allegato A), al rilascio del permesso di costruire PDC n. 103/2024 relativo alla realizzazione dell'intervento sopra citato in corrispondenza dell'area anzidetta;

Più precisamente l'erigendo fabbricato, dedotto in progetto, sarà costituito da 4 (quattro) piani fuori terra, destinati a residenza per un totale di n. 4 unità immobiliari;

Il Piano Regolatore Generale di Bari, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.1475/1976, così come integrato con Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415/2009, prevede trenta diverse tipizzazioni del territorio comunale in relazione agli ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D. M. 1444/68);

Il vigente P.R.G. del Comune di Bari, individua le aree oggetto di intervento con la seguente tipizzazione "Aree per servizi alla residenza" – artt. 52-54 NTA del PRG;

L'area di intervento è interessata dal Piano Urbanistico Esecutivo Bari CostaSud, adottato con DCC 27/2024 del 25/03/2024 ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.18/2019, SDR Japigia Vecchia, comparto A1;

La Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE ha proposto una soluzione progettuale sottesa ad armonizzare l'intervento edilizio alle previsioni del Piano Urbanistico Esecutivo Bari CostaSud adottato ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.18/2019. In particolare è stata proposta la cessione volontaria e gratuita senza alcun onere a carico dell'Amministrazione di aree, di proprietà della Società beneficiaria del permesso di costruire in oggetto, per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste dallo strumento di pianificazione di cui sopra;

Al fine di favorire l'attuazione dello strumento attuativo di cui al "P.U.E. CostaSud" è stata proposta la cessione di aree per una superficie complessiva di mq 335,66 così come individuate nell'elaborato grafico "Tav. 12" (Allegato B) acquisito al prot. 320099 del 17/09/2025. La cessione proposta è coerente con l'individuazione delle dotazioni di piazze e superfici pedonali del Piano Esecutivo prima menzionato (cfr. Tavole V.1 e V.2- P.U.E. CostaSud) che, pur non costituendo standard urbanistici secondo lo strumento esecutivo, concorreranno ad aumentare la quantità e la qualità degli spazi pubblici (cfr. pagg. 261-262 Relazione Generale - P.U.E. CostaSud);

Il Settore Servizi per l'Edilizia Privata, ha preliminarmente valutato favorevolmente in data 03/02/2025 la proposta d'intervento di ristrutturazione edilizia, comunicando alla Società istante gli adempimenti e i pareri da acquisire, propedeutici all'emissione del provvedimento finale in ultimo con nota prot. c_a662/2025/230853 del 01/07/2025 e facendo salva la necessità di una determinazione della competente Giunta Comunale, giusta delibera di indirizzo n. 633 del 29/11/2010;

In data 18/07/2025 acquisita al prot. 256221 la Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE ha trasmesso bozza dello schema di atto allegato alla presente (Allegato C) ed avente ad oggetto *"ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI UN'AREA, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE DAL PUE COSTASUD, E PER LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO IN FAVORE DEL COMUNE DI BARI PER L'ACCESSO ALL'AREA OGGETTO DI CESSIONE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 103/2024 DEL 20/09/2024"*, relativa alla proposta di cessione di un'area al fine di armonizzare l'intervento di ristrutturazione edilizia con il PUE CostaSud e di costituzione di una servitù permanente di passaggio in favore del Comune di Bari in corrispondenza dei suoli che individuano la viabilità di accesso all'area prima detta da sottoporre all'esame della Giunta Comunale;

Con integrazione acquisita al prot. c_a662/2025/213000 del 17/06/2025 è stato prodotto l'esito dell'aggiornamento cartografico catastale BA20255227524 del 03/06/2025 afferente gli immobili di proprietà della Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE ed oggetto del permesso di costruire n. 103/2024 così come richiesto in sede di notifica adempimenti, da parte dell'Ufficio Settore Servizi per l'Edilizia Privata, di cui al prot. c_a662/2025/185965 del 27/05/2025;

La porzione di suolo oggetto di cessione, a seguito dell'aggiornamento cartografico BA20255227524 del 03/06/2025 sopra detto, risulta estesa catastalmente per mq 336,00 (metri quadrati trecentotrentasei/00), ed individuata in catasto alla sezione A, Fg. 124 P.lle 363-365-369 in modo coerente con l'individuazione di cui agli elaborati allegati al presente atto: *"Tav. 12 – dettaglio area da cedere"*;

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, relativo alla formazione di piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, 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 la Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE si assume nell'ambito del procedimento di formazione del permesso di costruire;

Considerato che:

Nell'ambito dello schema di atto prima detto la Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE:

1. cede la porzione di suolo estesa catastalmente per mq 336,00 (metri quadrati quattrocentododici/00), ed individuata in catasto alla sezione A, Fg. 124 P.lle 363-365-369 coerente con l'individuazione di cui agli elaborati allegati al presente atto: *"Tav. 12 – dettaglio area da cedere"*;
2. costituisce a favore del Comune di Bari una servitù permanente di passaggio carrabile e pedonale in corrispondenza delle particelle n. 339-340-368-369-370-372-373-374-375-376, fg. 124 di proprietà della Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE per consentire l'accesso all'area (rif. particelle n. 363, 365, 369 fg. 124) oggetto di cessione gratuita in favore del Comune di Bari. Durante l'esercizio della servitù la Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE, in qualità di concedente la servitù di passaggio, dovrà garantire al Comune di Bari, in qualità di concessionario, il libero accesso alle aree sopra menzionate assicurando la piena funzionalità del percorso di accesso sopra detto a propria e totale cura e spese senza alcun onere a carico dell'Amministrazione.

Dato atto che:

L'oggetto del sopra menzionato titolo abilitativo, consta nella realizzazione di un fabbricato pluripiano destinato ad a residenza;

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 avente ad oggetto *"approvazione Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2025/2027 e Relativo Elenco Annuale"* e confermato nella NADUP approvata, unitamente al bilancio di previsione 2025/2027, con DCC n. 15 del 25/02/2025;

Ritenuto che lo schema di atto avente ad oggetto *"ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI UN'AREA, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE DAL PUE*

COSTASUD, E PER LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO IN FAVORE DEL COMUNE DI BARI PER L'ACCESSO ALL'AREA OGGETTO DI CESSIONE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 103/2024 DEL 20/09/2024", allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale, sia 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;

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 Responsabili di 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 s.m.i.;

- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

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 esposte in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto:

- 1. PRENDERE ATTO** di quanto in premessa evidenziato che costituisce parte integrante del presente atto;
- 2. APPROVARE** l'unito schema di atto tra il Comune di Bari e la Società MAST S.r.l. IMPRESA BIOEDILE, avente ad oggetto *"ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI UN'AREA, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE DAL PUE COSTASUD, E PER LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO IN FAVORE DEL COMUNE DI BARI PER L'ACCESSO ALL'AREA OGGETTO DI CESSIONE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 103/2024 DEL 20/09/2024"* ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., presso il fabbricato a realizzarsi in Bari, viale Japigia n. 240 e avente ad oggetto *"ristrutturazione edilizia tramite demolizione di fabbricato esistente in viale Japigia n. 240 e ricostruzione di un fabbricato residenziale residenziale con incrementi volumetrici ai sensi della L.R. n. 13/2008 e ss.mm.ii. della DGC n. 548/2021 e del D.Lgs. n. 28/2011 e ss.mm.ii."*;
- 3. 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;

4. **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;
5. **PRENDERE ATTO** che, in esito al perfezionamento dell'atto di cessione mediante sottoscrizione tra le parti, il Settore Servizi per l'Edilizia Privata provvederà al rilascio del corrispondente titolo edilizio, finalizzato all'esecuzione delle correlate opere edilizie;
6. **DICHIARARE** il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi di legge;
7. **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.



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

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

N. 2025/00678

del 7 OTTOBRE 2025

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI UN'AREA, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE DAL PUE COSTASUD, E PER LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO IN FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE, TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ MAST S.R.L. IMPRESA BIOEDILE NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC N. 103/2024 DEL 20/09/2024, – 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, 02/10/2025

IL SEGRETARIO GENERALE

Ilaria Rizzo

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI UN'AREA, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE DAL PUE COSTASUD, E PER LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO IN FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE, TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ MAST S.R.L. IMPRESA BIOEDILE NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC N. 103/2024 DEL 20/09/2024, – 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 22/09/2025

Il responsabile

Pompeo Colacicco

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Donato Susca

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 07/10/2025 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
Donato Susca

Bari, 07/10/2025

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 07/10/2025 al 21/10/2025.

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/>