



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 3 FEBBRAIO 2026

DELIBERA N.45

O G G E T T O

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ IDA COSTRUZIONI S.R.L., NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 36/2025 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 TRE DEL MESE DI FEBBRAIO, , ALLE ORE 14:35 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	SI
2	DE MARZO Diego	SI
3	GRASSO Nicola	SI
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	NO
9	SCARAMUZZI Domenico	NO

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE Dott. DONATO SUSCA

Oggetto: Approvazione schema di convenzione tra il Comune di Bari e la società IDA COSTRUZIONI S.R.L., nell'ambito del Permesso di Costruire PDC 36/2025 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 dalla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, quest'ultima per gli aspetti di competenza,

Premesso che:

La società IDA COSTRUZIONI S.R.L. è beneficiaria dell'istanza di PdC presentata in data 07/04/2025 acquisita al prot. n. 125452/2025 rubricato PDC n. 36/2025, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.1) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto un intervento di: Demolizione di fabbricato esistente. Realizzazione di nuovo corpo di fabbrica ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.1 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con incremento volumetrico in applicazione del D.Lgs. n. 28/2011 ss.mm.ii. e della L.R. n. 13/2008 e ss.mm.ii. (DGC n. 548/2021), da destinare a residenza.

Il permesso di costruire n. 36/2025 interessa l'immobile catastalmente identificato alla Sezione: A Foglio: 7 Particella: 477-489-490;

L'area oggetto di intervento ricade in Area di Rinnovamento Urbano "B6" ai sensi dell'art. 49 delle N.T.A. del P.R.G. vigente; Piano Particolareggiato San Girolamo – Fesca;

La proposta progettuale di cui all'istanza di permesso di costruire n. 36/2025 prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da realizzare su area di proprietà privata (circa 65,57 mq), in conformità al Piano Particolareggiato San Girolamo – Fesca. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare tali opere a proprie spese, a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il permesso di costruire, oltre che a cedere l'intera area all'Amministrazione Comunale;

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. 36/2025, hanno valutato favorevolmente la proposta progettuale in data 27/07/2025, 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:

- Realizzazione di una fascia di marciapiede in continuità con quelli posti nei suoli in adiacenza, con dimensioni di m 2,25, e sarà interrotto dalle due zone per accesso carrabile (per il piano terra e per il piano interrato dell'erigendo fabbricato).

L'area complessiva destinata a marciapiede, che verrà ceduta gratuitamente al Comune di Bari al termine della realizzazione del fabbricato, sarà di mq 65,57 (m 2,25 x 29,14 m).

L'area da cedere verrà frazionata, per la complessiva superficie suddetta, a cura e spese del Cessionario, dalle particelle 489, 477 e 490 del Foglio 7.

Il Soggetto Attuatore è titolare dell'area ubicata nel Comune di Bari, Via Riccardo Zandonai n. 19 riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Sez. A Foglio: 7 Particelle: 477-489-490, costituito da:

Suolo e fabbricati che vi insistono sono pervenuti alla Società IDA COSTRUZIONI S.R.L. con i seguenti atti, tutti redatti dal notaio Vincenzo Mannatrzio:

- Atto del 13.10.2025 – Rep. 4756 – Racc. 2902 relativo agli immobili di cui al foglio 7, p.lla 490, sub.3;
- Atto del 13.10.2025 – Rep. 4757 – Racc. 2903 relativo agli immobili di cui al foglio 7, p.lla 477 sub. 1, 2 e 3;
- Atto del 13.10.2025 – Rep. 4758 – Racc. 2904 relativo agli immobili di cui al foglio 7, p.lla 489 sub. 3;
- Atto del 13.10.2025 – Rep. 4759 – Racc. 2905 relativo agli immobili di cui al foglio 7, p.lla 477 sub. 4, 5 e 6.

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 IDA COSTRUZIONI S.R.L. 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 36/2025, 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 realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al PdC. n. 36/2025 presentato in data 07/04/2025 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento;
- la cessione dell'area catastalmente individuata nelle tavole grafiche di progetto in porzione pari a 65,57 mq delle particelle 477, 489 e 490 del foglio 7 interessate dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie da scomputare;

Con nota prot. 312992 del 11/09/2025 il progettista incaricato relativamente alle opere di cui al permesso di costruire rubricato n. 36/2025, 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. 372111 del 27/10/2025 e successiva integrazione prot. 407292 del 20/11/2025 ha espresso il parere favorevole di competenza e relativa attestazione di congruità dei prezzi, apportando le modifiche ritenute necessarie, per *"[...] un importo complessivo dei lavori pari a € 4.802,18 di cui € 4.365,62 per lavori ed € 436,56, per oneri della sicurezza. I succitati importi derivanti dai corrispondenti computi metrici estimativi devono essere assoggettati ad un ribasso del 20% [...] Ne consegue che l'importo eventualmente da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio del PdC 36/2025 [...] sarà pari a € 3.929,05 di cui € 3.492,49 per lavori ed € 436,56, 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:

1. TAV.Infr.01;
2. TAV.Infr.02;
3. TAV.Infr.03.

A garanzia della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione la società IDA COSTRUZIONI S.R.L. provvederà 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-bis 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 che 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. 36/2025 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 all'occorrenza degli stessi, successivamente al collaudo, dovrà consegnarle al Comune entro e non oltre la validità temporale del Permesso di Costruire rubricato al n. 36/2025 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 la società IDA COSTRUZIONI S.R.L. 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 dalla 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. 372111 del 27/10/2025 e successiva integrazione prot. 407292 del 20/11/2025;

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 IDA COSTRUZIONI S.R.L. avente ad oggetto:
 - la cessione dell'area catastalmente individuata nelle tavole grafiche di progetto in porzione pari a 65,57mq delle particelle 477, 489 e 490 del foglio 7 interessate dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie da portare a scomputo;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui al PdC. n. 36/2025 presentato in data 07/04/2025 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:
 1. TAV.Infr.01;
 2. TAV.Infr.02;
 3. TAV.Infr.03.
- 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. 372111 del 27/10/2025 e successiva integrazione prot. 407292 del 20/11/2025, per un totale pari a € 3.929,05;

La società IDA COSTRUZIONI S.R.L. dovrà 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. 36/2025, mediante idonea fidejussione 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. 36/2025, prevista dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

- 6. DI DARE ATTO ALTRESÌ CHE** ai fini della realizzazione del marciapiede a realizzarsi in prossimità della Via Riccardo Zandonai n. 19 ed individuato catastalmente alla Sezione: A Foglio: 7 Particella: 477-489-490 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.26/2023 protocollato al n. 187481 del 31/05/2023, 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. Vincenzo D'Amico nato a il C.F.: che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "IDA COSTRUZIONI S.R.L." con sede in Ostuni (Br) alla via della Fisica n. 1, C.F. 02724970740, P.IVA 02724970740 e n. 167234 di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brindisi, 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 36/2025 presentata in data 07/04/2025 registrata al n. 125452 di protocollo ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto un "intervento di realizzazione di fabbricato residenziale previa demolizione di manufatti esistenti";

il permesso di costruire n. 36/2025 interessa gli immobili catastalmente identificati alla sezione: A, foglio: 7, particella 477 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, particella 489 sub.3, particella 490 sub. 3;

il vigente P.R.G. del Comune di Bari, individua le aree oggetto di intervento con la seguente tipizzazione "rinnovamento urbano di tipo B6" disciplinate dall'art. 49 delle NTA del suddetto PRG;

la proposta progettuale di cui all'istanza di permesso di costruire n. 36/2025 prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da realizzare su area di proprietà privata (circa 65,57 mq), in conformità al Piano Particolareggiato San Girolamo – Fesca. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare tali opere a proprie spese, a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il permesso di costruire, oltre che a cedere l'intera area all'Amministrazione Comunale;

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. 36/2025, hanno preliminarmente valutato favorevolmente la proposta progettuale in data 27/07/2025, comunicando alla società istante gli adempimenti e i pareri da acquisire, propedeutici all'emissione del provvedimento finale;

Le attività a farsi a cura e spese della società istante possono essere sinteticamente descritte come di seguito:

- Realizzazione di una fascia di marciapiede in continuità con quelli posti nei suoli in adiacenza, con dimensioni di m 2,25 x 29.14, interrotta da due zone per accesso carrabile (per il piano terra e per il piano interrato dell'erigendo fabbricato);
- Cessione gratuita al Comune di Bari, al termine della realizzazione del fabbricato, dell'area complessiva destinata a marciapiede di mq 65,57 (m 2,25 x 29,14 m);

L'area da cedere verrà frazionata, per la complessiva superficie suddetta, a cura e spese del Cessionario, dalle particelle 489, 477 e 490 del Foglio 7.

Suolo e fabbricati suddetti sono pervenuti al SOGGETTO ATTUATORE con i seguenti atti, tutti redatti dal notaio Vincenzo Mannatrizio:

- Atto del 13.10.2025 – Rep. 4756 – Racc. 2902 relativo agli immobili di cui al foglio 7, p.lla 490, sub.3
- Atto del 13.10.2025 – Rep. 4757 – Racc. 2903 relativo agli immobili di cui al foglio 7, p.lla 477 sub. 1, 2 e 3
- Atto del 13.10.2025 – Rep. 4758 – Racc. 2904 relativo agli immobili di cui al foglio 7, p.lla 489 sub. 3
- Atto del 13.10.2025 – Rep. 4759 – Racc. 2905 relativo agli immobili di cui al foglio 7, p.lla 477 sub. 4, 5 e 6.

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 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 nell'ambito dell'intervento del PdC n. 36/2025 presentato in data 07/04/2025.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione, 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, con nota prot. 372111 del 27/10/2025 e con nota prot. 407295 del 20/11/2025. Il progetto, redatto in conformità alle disposizioni dell'art. 41 del D.L. n. 36 del 31 marzo 2023 e corredato del quadro economico secondo quanto definito dall'articolo 5 dell'Allegato I.7 dello stesso D.L.

Le opere di urbanizzazione primaria anzi dette dovranno essere realizzate in conformità al progetto approvato e la cessione dell'area comprese le relative opere dovrà essere effettuata entro il tempo di validità del PdC 36/2025 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 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 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il SOGGETTO ATTUATORE, entro e non oltre la validità temporale del PDC nr. 36/2025 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, con scomputo dagli oneri delle urbanizzazioni primaria da versare al Comune per il titolo edilizio;

La Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con la nota prot. 372111 del 27/10/2025 e con nota prot. 407295 del 20/11/2025 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 presente convenzione:

1. TAV.Infr.01;
2. TAV.Infr.02;
3. TAV.Infr.03

Di seguito si riportano gli importi dei lavori come da quadro economico trasmesso dal SOGGETTO ATTUATORE alla Ripartizione IVOP e per il quale questi ha espresso nulla osta tecnico e di congruità prezzi.

A) Lavori	
A1) Lavori a base d'asta	€ 4 365,62
A2) Oneri della Sicurezza non soggetti a ribasso	€ 436,56
Totale Lavori	€ 4 802,18
B) Somme a disposizione	
B1) Progettazione (preliminare, defibntiva, esecutiva, sicurezza)	€ 600,00
B2) Sicurezza in fase di esecuzione, DD.LL.	€ 600,00
B3) Indagini e relazioni geologiche e geotecniche	€ 250,00
B4) Spese per accertamenti di laboratorio, collaudo	€ 500,00
B5) Imprevisti e arrotondamenti	€ 200,00
B6) CNPAIA su B1 e B2	€ 48,00
B7) IVA 10% su A)	€ 480,22
B8) IVA 22% su B1 e B2	€ 264,00
Totale somme a disposizione	€ 2 942,22
TOTALE A+B	€ 7 744,40

ART. 3 CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED OPERE

Con la presente Convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE, in persona del costituito Sig. Vincenzo D'Amico, si impegna a cedere al COMUNE:

- La porzione di suolo estesa catastalmente per circa mq 65,57 (metri quadrati sessantacinque virgola cinquantasette) a frazionarsi dai suoli registrati in catasto alla sezione A, foglio 7, particelle 477, 489 e 490, quale evidenziata nella planimetria allegata sotto la lettera "C" 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 la nota prot. 372111 del 27/10/2025 e con nota prot. 407295 del 20/11/2025.

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 tecnico, entro e non oltre la validità temporale del PDC nr.36/2025 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 realizzate entro e non oltre la validità del PDC 36/2025 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 **€ 60.657,38** (costituito da € 50.816,75, quale valore dell'area determinato dai mq a cedere moltiplicati per i valori unitari stabiliti dalla Determina Dirigenziale n. 8557/2014 e dalle Delibere di Giunta Comunale n. 290/2014 e n. 889/2017, € 7.744,40 per i lavori, gli oneri della sicurezza e le spese tecniche come da quadro economico ed € 2.888,45 quale incremento del 5% dei due importi precedenti).

In caso di scadenza del permesso di costruire e di mancata realizzazione e cessione delle opere, attestata da appositi verbali di collaudo e presa in consegna redatti dalla Ripartizione infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche, oltre che di mancata cessione della relativa area, il comune di Bari potrà provvedere ad escutere la polizza per mancato adempimento degli obblighi convenzionali.

Lo svincolo della polizza potrà avvenire solo successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria ed alla cessione dell'area e delle opere al COMUNE effettuata con apposito atto notarile, tramite specifica richiesta da effettuare 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 36/2025 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 alla 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



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

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

N. 2026/00045

del 3 FEBBRAIO 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ IDA COSTRUZIONI S.R.L., NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 36/2025 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, 02/02/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

Donato Susca

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ IDA COSTRUZIONI S.R.L., NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC 36/2025 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 13/01/2026

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 04/02/2026 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
Donato Susca

Bari, 04/02/2026

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 04/02/2026 al 18/02/2026.

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/>