



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 13 FEBBRAIO 2026

DELIBERA N.60

O G G E T T O

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ NOVA TYRRENA S.R.L., NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC N. 4/2025 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 TREDICI DEL MESE DI FEBBRAIO, ,
ALLE ORE 14:49 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	NO
4	LACOPPOLA Avv. Vito	SI

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

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa ILARIA RIZZO

Oggetto: Approvazione schema di convenzione tra il Comune di Bari e la Società Nova Tyrrena S.r.l., nell'ambito del Permesso di Costruire PDC n. 4/2025 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 Nova Tyrrena è beneficiaria dell'istanza di PdC presentata in data 17/01/2025, rubricata al n. 4/2025 prot. 23944 del 22/01/2025, 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 previa demolizione di fabbricati esistenti siti tra Via Lungomare IX Maggio n. 90/Via Cimarosa/Via Silano;

il permesso di costruire n. 4/2025 interessa l'immobile catastalmente identificato alla sezione: A, foglio: 7, p.lla 178 sub. 4-5, p.lla 1362 sub. 1, particella 1989;

il vigente P.R.G. del Comune di Bari, individua le aree oggetto di intervento come "Area di Rinnovo Urbano B6" disciplinate dall'art. 49 delle NTA del suddetto PRG e dal Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca";

la proposta progettuale di cui all'istanza di permesso di costruire n. 4/2025 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 in attuazione del Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca";

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. 4/2025, hanno preliminarmente valutato favorevolmente la proposta progettuale in data 19/05/2025, 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 del Soggetto Attuatore 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);

il Soggetto Attuatore è titolare dell'area ubicata nel Comune di Bari, tra Via Lungomare IX Maggio n. 90, Via Cimarosa, Via Silano, riportata in Catasto del Comune di Bari alla sezione: A, foglio: 7, p.lla 178 sub. 4-5, p.lla 1362 sub. 1, particella 1989;

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 alla sezione: A, foglio: 7, p.lle 178 e 1362, costituito da:

- parte di suolo attualmente confinante con la viabilità esistente (Via Cimarosa e Via Silano) che sarà oggetto di frazionamento e cessione all'amministrazione comunale per una superficie totale pari a circa 100 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'ambito del procedimento di formazione del permesso di costruire;

Considerato che:

La società Nova Tyrrena 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 4/2025, 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 cessione dell'area catastalmente individuata nelle tavole grafiche di progetto in porzione pari a circa 100,00 mq delle particelle interessate dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie da portare a scomputo;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui all'istanza di PdC. n. 4/2025 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento;

Con nota prot. 344681 del 07/10/2025 lo Sportello per l'Edilizia Privata comunale – nell'ambito del procedimento di cui al PDC 4/2025 - 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. 397682 del 13/11/2025 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 € 9.288,46 di cui € 8.849,01 per lavori ed € 439,45 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 € 7.518,66 di cui € 7.079,21 per lavori ed € 439,45 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. 1/1 – Planimetrie di Progetto, piano terra, individuazione marciapiede;
- Computo metrico estimativo;
- Quadro economico di progetto definitivo.

A garanzia della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione il SOGGETTO ATTUATORE 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 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. 4/2025 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 n. 4/2025 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 il SOGGETTO ATTUATORE 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. 397682 del 13/11/2025;

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 Nova Tyrrena Srl, avente ad oggetto:
 - la cessione dell'area catastalmente individuata nelle tavole grafiche di progetto in porzione pari a circa 100,00 mq delle particelle interessata dalla realizzazione delle urbanizzazioni primarie da portare a scomputo;
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione di cui all'istanza di PdC. n. 4/2025 del 17/01/2025, prot. 23944 del 22/01/2025, 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:
 - TAV. 1/1 – Planimetrie di Progetto, piano terra, individuazione marciapiede;
 - Computo metrico estimativo;
 - Quadro economico di progetto definitivo.
- 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. 397682 del 13/11/2025, per un totale pari a € 7.518,66;

Il Soggetto Attuatore 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. 4/2025, 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. 4/2025, 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 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;

DELIBERA

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

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

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

L'ing. Colacicco Pompeo, nato a il giorno, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, nella qualità di Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo del Territorio del Comune Di Bari, con sede in Bari Corso Vittorio Emanuele II n. 84, C.F. 80015010723, (in seguito denominato nel presente atto anche "COMUNE") tale nominato con provvedimento sindacale n..... del, 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. Savino Francesco Giovanni, nato ad il c.f., che interviene al presente atto nella qualità di amministratore della società Nova Tyrrena Srl, con sede in Altamura (BA) alla via Londra n. 34, C.F. e P.IVA 08420440722 nella qualità di SOGGETTO ATTUATORE, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti espressamente rinunciato / alla presenza dei sig.ri in qualità di testimoni

PREMESSO CHE:

il Soggetto Attuatore è beneficiario della istanza di PdC presentata in data 17/01/2025 rubricata PdC 4/2025, acquisita al prot. 23944 del 22/01/2025, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.1) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. avente ad oggetto un intervento di nuova costruzione previa demolizione di fabbricati esistenti siti tra Via Lungomare IX Maggio n. 90/Via Cimarosa/Via Silano;

il permesso di costruire n. 4/2025 interessa l'immobile/terreno catastalmente identificato alla sezione: A, foglio: 7, p.lla 178 sub. 4-5, p.lla 1362 sub. 1, particella 1989;

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

la proposta progettuale di cui all'istanza di permesso di costruire n. 4/2025 comprende anche delle aree di proprietà privata (circa 100 mq), necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca", che il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare a proprie spese, a scomputo fino a concorrenza degli oneri di urbanizzazioni 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. 4/2025, hanno preliminarmente valutato favorevolmente la proposta progettuale, comunicando alla società istante gli adempimenti e i pareri da acquisire, propedeutici all'emissione del provvedimento finale;

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

- Formazione di marciapiede antistante l'immobile della larghezza di 1,50 m costituito da massetto cementizio, cordone retto in pietra calcarea bocciardata (larghezza 30 cm) e piastrelle in calcestruzzo vibrocompresso, per una superficie complessiva di circa 100 mq;

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

- Fabbricato sito in via Cimarosa n. 90 riportato in catasto Fabbricati del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, p.lla 178 sub. 4-5;
- Fabbricato sito in via Lungomare IX Maggio n. 89-90 riportato in catasto Fabbricati del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, p.lla 1362 sub. 1;
- Suolo riportato in catasto Terreni del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, particella 1989;

il fabbricato, sito in via Cimarosa n. 90 riportato in catasto Fabbricati del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, p.lla 178

sub. 4-5, è pervenuto al SOGGETTO ATTUATORE con atto di acquisto del a rogito del notaio Dr. registrato al repertorio n., alla raccolta n., trascritto a Bari il al n. di registro generale e al n. di registro particolare; ed atto del, registrato a Bari il al n. serie IT;

il fabbricato, sito in Lungomare IX Maggio n. 89-90 riportato in catasto Fabbricati del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, p.la 1362 sub. 1, è pervenuto al SOGGETTO ATTUATORE con atto di acquisto del a rogito del notaio Dr. registrato al repertorio n., alla raccolta n., trascritto a Bari il al n. di registro generale e al n. di registro particolare; ed atto del, registrato a Bari il al n. serie IT;

il suolo, riportato in catasto Terreni del Comune di Bari alla sez. A, foglio: 7, particella 1989, è pervenuti al SOGGETTO ATTUATORE con atto di acquisto del a rogito del notaio Dr. registrato al repertorio n., alla raccolta n., trascritto a Bari il al n. di registro generale e al n. di registro particolare; ed atto del, registrato a Bari il al n. serie IT;

la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca" anzi dette interesseranno in particolare le aree riportate in catasto del Comune di Bari alla sezione A, foglio: 7, particella 178 per la parte di suolo attualmente confinante con Via Cimarosa e alla sezione A, foglio: 7, particella 1362 per la parte di suolo attualmente confinante con Via Silano, per una superficie complessiva di circa 100 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 in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca" con modalità semplificata, nell'ambito di interventi conformi allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., la relativa convenzione è approvata con deliberazione di giunta comunale e specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume nell'ambito del procedimento di formazione del permesso di costruire;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi per la realizzazione delle lavorazioni da eseguire a cura e spese della società istante sull'area da cedere all'amministrazione come urbanizzazione primaria in adeguamento al Piano Particolareggiato "S. Girolamo – Fesca" nell'ambito dell'intervento del PdC n. 4/2025 presentato in data 17/01/2025.

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. 397682 del 13/11/2025. Il progetto è stato redatto in conformità alle disposizioni dell'art. 41 del D.L. nr. 36 del 31 marzo 2023 ed è corredato del quadro economico secondo quanto definito dall'articolo 5 dell'Allegato I.7 dello stesso D.L..



COMUNE DI BARI

Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

Le opere di urbanizzazione primaria prima dette dovranno essere realizzate in conformità al progetto approvato entro il tempo di validità del PdC n. 4/2025 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 l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dei piani attuativi o programmi complessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 725 dell'11 dicembre 2012, successivamente modificato con deliberazione n. 452 del 18 luglio 2013, che trovasi allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 341 del 21 maggio 2015.

ART. 2 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il SOGGETTO ATTUATORE, entro e non oltre la validità temporale del PDC nr. 4/2025 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, a scomputo fino a concorrenza degli oneri di urbanizzazioni primaria dagli oneri da versare al Comune per il rilascio del titolo edilizio;

La Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche con la nota prot. 397682 del 13/11/2025 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 seguente convenzione:

- TAV. 1/1 – Planimetrie di Progetto, piano terra, individuazione marciapiede;
- Computo metrico estimativo;
- Quadro economico di progetto definitivo.

Si riportano gli importi dei lavori come da quadro economico trasmesso dal SOGGETTO ATTUATORE alla Ripartizione IVOP e per il quale quest'ultimo ha espresso nulla osta tecnico e di congruità prezzi con la nota 397682 del 13/11/2025:

Quadro Economico

A Lavori		
1	Importo dei lavori	€ 8.849,01
2	Oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta	€ 439,45
A - Totale lavori da appaltare (1+2)		€ 9.288,46
B Somme a disposizione della Stazione Appaltante		
1	Spese tecniche (progetto definitivo, esecutivo, CSP, CSE, Collaudo Statico e Tecnico Amministrativo) compreso cassa	€ 1.600,00
2	Rilievi, accertamenti e indagini	€ 500,00
4	Imprevisti	€ 706,35
6	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal C.S.A., collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed eventuali collaudi specialistici	€ 500,00
10	IVA sui lavori (10% di A)	€ 928,85
11	IVA sulle altre voci (22% di B3,B6 e B8)	€ 776,35
B - Totale somme a disposizione		€ 5.011,54

ART. 3 CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED OPERE

Con la presente Convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE, in persona del costituito Sig. Savino Francesco Giovanni, in qualità di amministratore della società Nova Tyrrena Srl, si impegna a cedere al COMUNE:

- La porzione di suolo estesa catastalmente per circa mq 100 (metri quadrati cento), a frazionarsi dai suoli registrati in catasto alla sezione A, foglio 7, particelle 178 e 1362, 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. 397682 del 13/11/2025.

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 tecnica, entro e non oltre la validità temporale del **PDC 4/2025** 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 realizzare, entro e non oltre la validità del PDC 4/2025, 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 €, derivante dalla somma del valore dell'area a cedere, determinato secondo i valori unitari stabiliti dalla Determina Dirigenziale n. 8557/2014, Delibere di Giunta Comunale n. 290/2014 e n. 889/2017, e dall'importo complessivo delle opere desunto dal quadro economico approvato ed allegato.

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

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

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

Per quanto attiene gli obblighi afferenti le procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere da ultimare entro e non oltre la validità temporale del PDC 4/2025 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 all'emissione di certificato di regolare esecuzione da parte della Ripartizione Infrastrutture, Viabilità ed Opere Pubbliche.

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

ART. 7 – SPESE DI REGISTRAZIONE

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

ART. 8 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

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

ART. 9 – RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

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

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

p. IL COMUNE

p. IL SOGGETTO ATTUATORE



Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio

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

N. 2026/00060

del 13 FEBBRAIO 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ NOVA TYRRENA S.R.L., NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC N. 4/2025 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, 12/02/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

Donato Susca

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BARI E LA SOCIETÀ NOVA TYRRENA S.R.L., NELL'AMBITO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PDC N. 4/2025 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 06/02/2026

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 13/02/2026 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Direttore di Ripartizione
Ilaria Rizzo

Bari, 13/02/2026

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 13/02/2026 al 27/02/2026.

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.10/2002, 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/>