



COMUNE DI BARI N. 2022/00011 D'ORDINE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 28 FEBBRAIO 2022

O G G E T T O

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO IN ATTUAZIONE DELL'ART. 2 LR N. 16/2014. AGGIORNAMENTO DELLA DCC N. 31/2015.

L'ANNO DUEMILAVENTIDUE IL GIORNO VENTOTTO DEL MESE DI FEBBRAIO, ALLE ORE 16,00 CON CONTINUAZIONE IN BARI, IN MODALITA' MISTA, SI È RIUNITO

IL CONSIGLIO COMUNALE

SOTTO LA PRESIDENZA DEL SIG. CAVONE DOTT. MICHELANGELO - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO E CON L'ASSISTENZA DEL DOTT. DONATO SUSCA - SEGRETARIO GENERALE ALL'INIZIO DELLA TRATTAZIONE DELL'ARGOMENTO SPECIFICATO IN OGGETTO, SONO PRESENTI IL SINDACO SIG. DECARO ING. ANTONIO NONCHÉ I SEGUENTI CONSIGLIERI COMUNALI:

| N | COGNOME E NOME | Pres |
|----|---------------------------|------|
| 1 | ACQUAVIVA Nicola | SI |
| 2 | ALBENZIO Sig. Pietro | NO |
| 3 | AMORUSO Nicola | SI |
| 4 | ANACLERIO Rag. Alessandra | SI |
| 5 | BRONZINI Ing. Marco | SI |
| 6 | CAMPANELLI Avv. Salvatore | NO |
| 7 | CARELLI Italo | SI |
| 8 | CASCELLA Dott. Giuseppe | SI |
| 9 | CAVONE Dott. Michelangelo | SI |
| 10 | CIAULA Antonio | SI |
| 11 | CIPRIANI Danilo | SI |
| 12 | DELLE FONTANE Antonello | SI |
| 13 | DI GIORGIO Sig. Giuseppe | NO |
| 14 | DI RELLA Sig. Pasquale | NO |
| 15 | FERRI Francesca | SI |
| 16 | GIANNUZZI Sig. Francesco | NO |
| 17 | INTRONA Avv. Pierluigi | SI |
| 18 | LA PENNA Annarita | SI |

| N | COGNOME E NOME | Pres |
|----|----------------------------|------|
| 19 | LOPRIENO Nicola | SI |
| 20 | LORUSSO Maria Carmen | SI |
| 21 | MAGRONE Sig. Pasquale | SI |
| 22 | MANGINELLI Laura | NO |
| 23 | MELCHIORRE Dott. Filippo | NO |
| 24 | NEVIERA Geom. Giuseppe | SI |
| 25 | PAPARELLA Micaela | SI |
| 26 | PENNISI Cristina | SI |
| 27 | PICARO Dott. Michele | SI |
| 28 | RANIERI Rag. Romeo | SI |
| 29 | ROMITO Dott. Fabio Saverio | SI |
| 30 | RUSSO FRATTASI Silvia | SI |
| 31 | SCARAMUZZI Domenico | SI |
| 32 | SIMONE Alessandra | NO |
| 33 | SISTO Sig. Livio | SI |
| 34 | VACCARELLA Elisabetta | SI |
| 35 | VIGGIANO Giuseppe | NO |
| 36 | VISCONTI Alessandro | SI |

Mutamenti di destinazione d'uso in attuazione dell'Art. 2 LR n. 16/2014. Aggiornamento della DCC n. 31/2015.

Il Sindaco, sulla base dell'istruttoria condotta dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, riferisce

PREMESSO CHE:

L'art. 2 della LR n. 16 del 7.4.2014 (che ha introdotto l'art. 8 *bis* nella LR n. 33 del 26.11.2007) prevede che, al fine di favorire il **riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente**, i Comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso degli immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della citata legge regionale, con o senza opere edilizie, non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Tale possibilità è accordata esclusivamente nelle zone territoriali omogenee che lo strumento urbanistico generale preveda a destinazione mista, come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56, (Tutela ed uso del territorio), (*5*) *nella formazione dei nuovi piani regolatori generali è favorita la previsione di zone miste di insediamenti artigianali, commerciali, direzionali e residenziali.*), purché detti immobili non siano soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale, che ne abbia mutato la destinazione urbanistica originaria, previa approvazione di una delibera del Consiglio comunale che indichi le parti del territorio ove trova applicazione la facoltà medesima.

Già con precedente delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 18.6.2015 il Comune ha individuato le zone ove trova applicazione l'art. 2 della LR n. 16/2014, sulla base di criteri di compatibilità ambientale e funzionalità urbanistica.

Con la DCC n. 31/2015 il mutamento della destinazione d'uso è stato ammesso limitatamente agli usi consentiti dal Piano nelle zone territoriali omogenee in cui ricade l'intervento e a condizione che siano rispettate le vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità e inoltre che siano assicurati gli *standard* previsti dalla normativa in vigore o il versamento dell'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze.

In base alle NTA del vigente PRG sono zone miste quelle elencate nel Capo IV - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE, con l'esclusione delle zone a destinazione agricola e precisamente: «ART. 39 - Zone per attività terziarie. (omissis) In tali zone sono consentiti: *insediamenti destinati al commercio all'ingrosso e ai trasporti extraurbani su strada e alle attività ausiliarie ai trasporti, limitatamente agli ambienti di rappresentanza ed agli uffici, nonché al commercio al minuto, agli alberghi e ai pubblici servizi, alle attività ausiliarie del commercio, alle*

attività di comunicazioni, credito, assicurazioni, gestioni finanziarie, servizi per la igiene e la pulizia, servizi dello spettacolo, produzione e distribuzione del gas ed acqua (limitatamente agli uffici), pubblica amministrazione e studi professionali ed attività similari, frammista alla residenza nella misura massima del 50% del volume ammesso, misura percentuale calcolata come media all'interno dei comparti(omissis)». Sono da considerare zone miste, in analogia a quelle dell'art.39, le aree centrali di rinnovamento definite dall'art.50: «ART. 50 - Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9. In tali aree sono consentite le attività previste nell'art. 39, oltre la residenza nella misura massima del 50% del volume ammesso (omissis)».

I mutamenti di destinazione d'uso sono stati consentiti, con la DCC n. 31/2015, nelle zone destinate ad attività produttive, previste dagli artt. 39 e 50, riconosciute compatibili sotto il profilo ambientale e della funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle specifiche zone territoriali omogenee indicate sopra e a condizione che siano assicurati:

- a. appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione; gli spazi per parcheggi realizzati non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente;
- b. le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;
- c. il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità.

In tali zone, disciplinate rispettivamente dagli artt. 39 e 50 delle NTA, il Consiglio Comunale ha disposto l'applicazione dell'art. 2 della LR n. 16/2014 limitatamente all'edificato esistente, riconoscendone l'efficacia in relazione alle finalità del comma 1 dell'art. 8 bis della stessa legge in quanto eventuali mutamenti della destinazione d'uso degli immobili già esistenti sono stati ritenuti compatibili dal punto di vista ambientale e non alterano la funzionalità urbanistica delle zone, anche ove mutino i rapporti percentuali delle destinazioni previste dal PRG. Difatti, la norma di piano già prevede la coesistenza delle diverse destinazioni ammesse (terziario e residenziale) e dunque un eventuale incremento di una delle destinazioni non potrebbe risultare incompatibile dal punto di vista ambientale, né potrebbe incidere in modo significativo sulla funzionalità urbanistica delle aree considerate, già destinate a tali funzioni, anche alla luce della omogeneità strutturale degli edifici destinati ai diversi usi consentiti e considerato che la norma impone il reperimento degli standard nelle immediate vicinanze o la loro monetizzazione.

La regolamentazione introdotta dalla DCC n. 31/2015 ha tuttavia escluso quelle «*aree residenziali*» incluse nella categoria generale delle «*zone residenziali*» che, pur appartenendo alle zone di completamento o di espansione della città (aree da B1 a B8 e da C1 a C3 del PRG – artt. 47, 48, 49, e 51 delle NTA) sono suscettibili di presentare, in forza della previsione degli strumenti urbanistici esecutivi formati secondo la disciplina urbanistica generale ovvero recepiti da quest'ultima all'atto della sua approvazione, destinazioni miste (terziarie, residenziali e commerciali) e limitazioni d'uso per gli immobili in esse ricompresi.

Il Consiglio Comunale in quella sede si è riservato l'estensione del disposto di cui all'art. 2 della LR n. 16/2014 ad altre zone di PRG, all'esito di specifiche ed analitiche istruttorie che verificassero la compatibilità dei mutamenti della destinazione d'uso con le caratteristiche ambientali dell'area e con il rispetto della funzionalità urbanistica delle zone interessate e purtuttavia non ha valutato l'applicabilità della disciplina a quelle parti di territorio già destinate alla residenza ma caratterizzate dalla presenza di immobili a destinazioni miste.

Infatti secondo le previsioni dell'attuale PRG, la disciplina conformativa degli strumenti urbanistici esecutivi per le «*zone residenziali*» può imporre a determinate categorie di immobili specifiche destinazioni d'uso, complementari alla residenza, precludendone il cambio di destinazione nell'ambito delle ordinarie trasformazioni edilizie. Anche in queste parti di territorio eventuali mutamenti della destinazione d'uso degli immobili già esistenti risultano compatibili dal punto di vista ambientale e non altererebbero la funzionalità urbanistica delle zone.

Si tratta quindi di aree per le quali un cambio di destinazione d'uso «*in deroga*» alle previsioni urbanistiche risulta ammissibile, al pari di quello già consentito con la precedente DCC n. 31/2015, così da rendere opportuna l'estensione della disciplina del cambio di destinazione d'uso ex art. 8 bis LR n. 33 del 26.11.2007 come introdotto dall'art. 2 della LR n. 16/2014 alle aree di completamento o di espansione della città (aree da B1 a B8 e da C1 a C3 del PRG – artt. 47, 48, 49, e 51 delle NTA).

Sul punto occorre inoltre precisare che, recentemente, la regione Puglia è intervenuta in materia con l'art. 27 della LR n. 51 del 30.12.2021; la novella normativa, a prescindere dalla imprecisa tecnica redazionale che la caratterizza (il che potrà comportare un successivo intervento del legislatore sul tema per emendare gli errori materiali rilevabili nel testo, che ha sovrapposto alla LR 33/07 la LR 33/17), introduce un'estensione del campo di applicazione del «*cambio di destinazione d'uso*» anche agli interventi non ancora realizzati.

Lo stesso Dipartimento tecnico regionale, pronunciandosi in sede istruttoria sulla modifica successivamente introdotta dalla LR n. 51/2021 (cfr. documento allegato), ha testualmente evidenziato (dichiarendo che la modifica «*non è conforme alla [normativa, ndr] statale*»): «*L'emendamento introdotto contraddice i presupposti della Legge regionale 33/2007, all'interno della quale si inserisce, finalizzata a favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, di fatto introducendo varianti urbanistiche che incidono sul dimensionamento del Piano.*».

In ogni caso il Comune di Bari, nell'esercizio della potestà pianificatoria attribuitagli dal D Lgs n. 267/00, intende esercitare la facoltà introdotta dall'art. 8 bis della LR 33/07- disposizione normativa volta peraltro a favorire il **riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente** (cfr comma 1 art. 8 bis della LR n. 33/07) - ribadendo le previsioni della propria precedente deliberazione n. 31/2015 e consentendo il cambio di destinazione d'uso verso la residenza unicamente per il patrimonio edilizio già esistente, con espressa esclusione che la disciplina del già citato art. 8 bis possa trovare applicazione per gli edifici in corso di realizzazione e per quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata.

Infine, il cambio di destinazione d'uso introdotto dalla novella della LR n. 33/07 con l'art. 2 della LR n. 16/2014 costituisce intervento edilizio «*in deroga*» alla disciplina urbanistica comunale e deve pertanto sottostare alla disposizione dell'art. 16 comma 4 lett. d *ter* del DPR 380/01 (i.e. corresponsione del contributo straordinario per gli interventi in variante urbanistica o in deroga), così che l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso deve essere subordinata, ad integrazione di quanto già disposto con il punto 2 della DCC n. 31/2015, alla corresponsione del contributo straordinario individuato dal legislatore nazionale e quantificato, secondo quanto riportato nella DGR n. 1994 del 6.11.2018 e ratificato dal Comune di Bari con la DCC n. 10 del 18.2.2020 per fattispecie assimilabili, in 55 €/mc (come da scheda allegata), da rapportare al volume dell'edificio oggetto di trasformazione.

RITENUTO di:

- confermare, in applicazione dell'art. 8 bis LR n. 33 del 26.11.2007, il mutamento della destinazione previsto dalla norma citata nelle parti del territorio comunale definite “*Zone per attività terziaria*” e “*Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9*”, disciplinate rispettivamente dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG;

- autorizzare, in applicazione dell'art. 8 bis LR n. 33 del 26.11.2007, il mutamento della destinazione previsto dalla norma citata nelle parti del territorio comunale definite «*aree residenziali*» che, pur appartenendo alle zone di completamento e di espansione della città (aree da B1 a B8 e da C1 a C3 del PRG – artt. 47, 48, 49, e 51 delle NTA) sono suscettibili di presentare, in forza della previsione degli strumenti urbanistici esecutivi formati secondo la disciplina urbanistica generale ovvero recepiti da quest'ultima all'atto della sua approvazione, limitazioni d'uso per gli immobili in esse ricompresi;

- riservare l'eventuale estensione del disposto l'art. 2 della LR n. 16/2014 ad altre zone del vigente PRG a successivi provvedimenti, all'esito di specifiche ed analitiche istruttorie che verifichino la compatibilità dei mutamenti della destinazione d'uso con le caratteristiche ambientali dell'area e con il rispetto della funzionalità urbanistica delle zone interessate;

- ribadire che la possibilità di richiedere il mutamento della destinazione d'uso si riferisce esclusivamente agli immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della LR n. 16/2014, limitatamente agli usi consentiti dalle NTA nelle citate zone, e purché siano rispettate tutte le altre condizioni previste dal citato art. 2 della medesima legge;

- precisare che il cambio di destinazione d'uso introdotto dalla novella della LR n. 33/07 con l'art. 2 della LR n. 16/2014 costituisce intervento edilizio «*in deroga*» alla disciplina urbanistica comunale e deve pertanto sottostare alla disposizione dell'art. 16 comma 4 lett. d *ter* del DPR n. 380/01, così che l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso deve essere subordinata, ad integrazione di quanto già disposto con il punto 2 della DCC n. 31/2015, alla corresponsione del contributo straordinario individuato in 55 €/mc, secondo quanto riportato nella DGR n. 1994 del 6.11.2018 e ratificato dal Comune di Bari con la DCC n. 10 del 18.2.2020, da rapportare al volume dell'edificio oggetto di trasformazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Sindaco;

VISTI:

- il Decreto Legislativo n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- l'art. 2 della Legge Regionale n. 16 del 7.4.2014;
- gli atti e le norme richiamati nella presente proposta;
- il parere espresso dalla Commissione Consiliare competente;

VISTO il parere espresso dal Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D Lgs 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi, come da scheda allegata;

RITENUTO di omettere parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio competente, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1 e dall'art. 147 bis, comma 1, del D Lgs 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità contabile della proposta di che trattasi, in quanto provvedimento improduttivo di effetti, anche indiretti, di carattere finanziario sul pubblico bilancio;

VERIFICATO che sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 6 *bis* della L n. 241/1990 e art. 7 del DPR n. 62/2013 in capo al soggetto che ha sottoscritto il parere di cui all'art. 49 DEL D Lgs 18.08.2000 n. 267;

VISTA, altresì, la scheda di consulenza del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del del D Lgs 18.08.2000 n. 267, che forma parte integrante della presente;

Tutto ciò premesso

DELIBERA

1. DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2. AUTORIZZARE, in applicazione dell'art. 2 della LR n. 16/2014 e ad integrazione di quanto previsto dalla precedente DCC n. 31/2015, il mutamento della destinazione d'uso di immobili nelle parti del territorio comunale definite "Zone per attività terziaria" e "Aree di rinnovamento urbano a carattere terziario - direzionale di tipo B9", disciplinate rispettivamente dagli artt. 39 e 50 delle NTA del vigente PRG, nonché nelle "zone di completamento e di espansione della città" (aree da B1 a B8 e da C1 a C3 del PRG) disciplinate dagli artt. 47, 48, 49, e 51 delle NTA del vigente PRG, riconosciute compatibili sotto il profilo ambientale e della funzionalità urbanistica, limitatamente agli usi consentiti nelle specifiche zone territoriali omogenee indicate sopra e a condizione che siano assicurati:

a) appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione; gli spazi per parcheggi realizzati non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente;

b) le quantità minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi previste per la nuova destinazione dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze;

c) il rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità;

d) la corresponsione del contributo straordinario nella misura di seguito precisata, trattandosi di intervento edilizio «*in deroga*» alla disciplina urbanistica comunale che deve pertanto sottostare alla norma dell'art. 16 comma 4 lett. d *ter* del DPR 380/01.

Sono fatte salve, mediante apposito deliberato, ulteriori successive integrazioni delle aree all'esito di istruttoria relativa alla compatibilità ambientale e alla funzionalità urbanistica.

3. RIBADIRE, nell'esercizio della potestà pianificatoria attribuitagli dal D Lgs n. 267/00, esercitando la facoltà introdotta dall'art. 8 *bis* della LR n. 33/07 ed in coerenza con le finalità ivi indicate al comma 1 (favorire il **riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente**), che mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente nella zona d'intervento, sono ammessi esclusivamente per immobili legittimamente edificati alla data di entrata in vigore della LR 7.4.2014, n. 16, (8.4.2014, data di pubblicazione del BURP n.47) con espresso divieto di applicazione della medesima disciplina agli edifici in corso di realizzazione e a quelli soltanto previsti nella strumentazione urbanistica attuativa già approvata e convenzionata.

4. STABILIRE che i mutamenti di destinazione d'uso sono assentiti con il titolo abilitativo edilizio richiesto per la tipologia d'intervento, con o senza opere, previo pagamento del contributo di costruzione ex articolo 16 del DPR 380/2001 anche in base all'art. 23 *ter* (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) dello stesso TUE ed a cui va aggiunto il contributo straordinario previsto dal comma 4 lett. d *ter* dell'art. 16 del DPR 380/01 che si fissa nella misura individuata dal legislatore nazionale, secondo quanto riportato nella DGR n. 1994 del 6.11.2018 e ratificato dal

Comune di Bari con la DCC n. 10 del 18.2.2020 per fattispecie assimilabili, in **55 €/mc**, da rapportare al volume dell'edificato oggetto di trasformazione.

5. DARE MANDATO alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata di porre in essere tutti gli adempimenti di propria competenza in merito alla presente deliberazione.

