



CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 62

del 16/10/2026

OGGETTO: Comparto 13 del PRGC – Atto di indirizzo per il governo del procedimento attuativo.

L'anno duemilaventisei, il giorno sedici del mese di Ottobre nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita, sotto la Presidenza del Sindaco Manuel Flavio Minervini e con l'assistenza del Vice Segretario Generale, dott. Mauro De Gennaro, la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

MINERVINI Manuel Flavio	SINDACO	PRESENTE
ALTOMARE Anna Elisabetta	VICE SINDACO	PRESENTE
DE LAURENTIIS Simona	ASSESSORE	PRESENTE
LA FORGIA Dario	ASSESSORE	PRESENTE
MASSARI Gabriella	ASSESSORE	PRESENTE
MAZZOLA Ignazio	ASSESSORE	PRESENTE
MINERVINI Corrado	ASSESSORE	PRESENTE
PORTA Giovanni	ASSESSORE	PRESENTE

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1° e dell'art. 147 bis del D.Lvo 267/2000 allegati alla presente deliberazione:

- dal Dirigente del Settore III Territorio/Ambiente in ordine alla regolarità tecnica;
 - dal Dirigente del Settore Bilancio Patrimonio Partecipate Servizi Istituzionali in ordine alla regolarità contabile;
 - dal Segretario Generale in ordine alla conformità giuridico-amministrativa;
- Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1) Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto facendola propria ad ogni effetto.

Successivamente, con separata votazione unanime

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SINDACO – PRESIDENTE
Manuel Flavio MINERVINI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Mauro De Gennaro

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Avente ad

OGGETTO: Comparto 13 del PRGC – Atto di indirizzo per il governo del procedimento attuativo.

che viene sottoposta all'esame della Giunta:

Premesso che

il Comune di Molfetta è dotato di Piano Regolatore Generale (nel seguito PRGC) la cui Variante Generale è stata definitivamente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul BURP n. 96 del 04 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08 agosto 2001;

la Zona residenziale di espansione "C" – Sottozona C/1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta è disciplinata dall'art. 34.1 delle NTA che, al comma 3, dispone *"Il P.R.G.C. si attua mediante lo strumento urbanistico attuativo del Piano di Comparto. In esso va precisata la quota di aree a servizi da cedere gratuitamente al Comune nella misura del 30% oltre alle superfici a standard delle aree di cui al D.M. 1444/68."*, al comma 6 prevede *"Le zone tipo "C1" comprendono anche gli insediamenti per edilizia economica e popolare che non potrà essere inferiore al 60% della Superficie totale fuori terra STo* da edificare nel comparto, da perimetrare ai sensi della legge 167/62, per i quali verranno previste normative attuative specifiche"* e, al comma 11, stabilisce che *"Nei comparti n. 6, 9, 12 posti a contorno del quartiere Madonna delle Rose e nel comparto n. 13 posto a confine con il quartiere Belgiovine, pur rispettando gli indici di edificazione previsti dalle presenti norme, la tipologia dei volumi edilizi residenziali dovrà essere a casa bassa unifamiliare (a schiera) con H massima 8 mt."*;

il Comparto n. 13 di PRGC è stato oggetto di una prima fase pianificatoria attraverso la predisposizione ed adozione di un Piano di Zona ex L. 167/62 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 20 settembre 2005) che aveva a suo tempo individuato le aree del Comparto da destinare ad ERP (sub comparto A) e, conseguentemente, le aree da destinare ad edilizia privata (sub comparto B). Successivamente, con Deliberazione di C.C. n. 13 del 06 marzo 2006, si accoglieva una osservazione pervenuta e si disponeva la trasmissione del Piano alla Regione Puglia per l'ottenimento del parere paesaggistico prescritto ai sensi delle NTA del PUTT/p;

a seguito della intervenuta modifica, nell'anno 2009, delle perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica del PAI, approvata dall'Autorità di Bacino della Puglia, il Comune, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 266 del 25 ottobre 2010, ha fornito l'indirizzo di ricercare una soluzione urbanistica per i Comparti 10, 11, 12 e 13 del PRGC. Detta attività è stata portata avanti dal Settore Territorio, con l'ausilio di professionalità tecniche esterne, attraverso due specifiche pianificazioni, una relativa ai Comparti 10, 11 e 12, un'altra relativa al Comparto 13;

prima ancora che la pianificazione pubblica relativa al Comparto 13 - sub A - fosse portata a compimento, con istanza del 16 ottobre 2012, assunta al protocollo 59298, il Consorzio del Comparto n. 13 ha trasmesso la proposta di piano relativa al sub Comparto B (parte privata), elaborata in variante al PRGC vigente, nonché, relativamente al sub Comparto A del Comparto 13, in variante al PdZ 167/62, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 20 settembre 2005 e successiva D.C.C. n. 13 del 06 marzo 2006 di "presa d'atto" delle osservazioni;

con Deliberazione della Giunta Comunale n. 250 del 29 ottobre 2012, fu fornito l'indirizzo di procedere all'adozione del piano proposto dai privati, previa revoca delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 66/2005 e n. 13/2006, subordinando la conclusione del procedimento relativo al sub

comparto B alla positiva valutazione da parte della Regione Puglia della soluzione urbanistica proposta per il sub comparto A, stante la necessità di assicurare la unitarietà urbanistica dell'intero comparto;

con lo stesso atto si dava, altresì, l'indirizzo di adottare ed approvare, subordinatamente alla acquisizione del parere regionale, il Piano relativo al sub Comparto A del Comparto 13 (che alla data della suddetta Deliberazione era ancora in fase di progettazione e che sarebbe stato consegnato dal gruppo di professionisti incaricati solo il 7 novembre 2013) tenendo conto delle previsioni urbanistiche e delle nuove perimetrazioni di parte pubblica e privata proposte nel PUE sub Comparto B presentato dal Consorzio del Comparto n. 13.

con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1541 del 17 settembre 2020, è stata definitivamente approvata, con prescrizioni, la variante all'art. 7 delle NTA del PRGC, il cui testo definitivo del comma 5 dell'art. 7 risulta essere il seguente: *"Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamento, della superficie del comparto; in caso di differenze con le quantità inserite nelle tabelle di P.R.G.C., la superficie totale assentita sarà calcolata sulla base della superficie misurata e dell'indice di edificabilità territoriale) e si procederà alla rideterminazione delle aree per espansione (residenziale o produttiva) all'interno del comparto. Il progetto attuativo del Comparto può sopprimere o modificare alcuni degli indici edilizi indicati nelle N.T.A. ad eccezione dell'indice di edificabilità territoriale IT e delle distanze minime tra i fronti degli edifici, purché in sede di verifica di compatibilità paesaggistica sia dimostrata la coerenza e la compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale".*

il PRGC prevede l'edificazione nelle nuove zone di espansione C/1 mediante lo strumento attuativo del Piano di Comparto, con un indice di fabbricabilità territoriale di comparto pari a 0.2677 mq/mq, applicato all'intera superficie di comparto;

tutte le aree comprese nel perimetro del comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrono, secondo quote proporzionali, alla formazione della superficie edificabile, secondo il valore dell'indice di edificabilità territoriale;

ai sensi dell'art. 34.1 delle vigenti NTA del PRGC, una quota non inferiore al 60% della Superficie Totale fuori terra STTo* da edificare nel comparto deve essere destinata ad edilizia economico e popolare (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, ecc);

la rimanente quota della Superficie Totale fuori terra STTo* è destinata all'edilizia privata;

ambedue i piani di edilizia economico-popolare hanno individuato, all'interno dei Comparti, due sub-comparti, denominati A e B. Il sub-comparto A, in attuazione delle NTA del PRGC allora vigenti, concentrava al suo interno un volume pari al 60% della volumetria dell'intero comparto e al 100% del volume dell'edilizia economico - popolare; il sub-comparto B raccoglieva un volume pari al 40% di quello dell'intero comparto, destinato all'edilizia privata;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 06/04/2023, è stato adottato il piano per l'edilizia economico - popolare ex legge 167/1962 e legge 865/1971, relativamente al comparto 13 e formalizzata la proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012;

successivamente, con provvedimento dell'Autorità Competente prot. 93429 del 27/11/2023, sono state completate le procedure in materia di valutazione ambientale strategica di cui alla L.R. n. 44/2012 e, con deliberazione di Giunta Comunale n. 266 del 13/12/2023, è stato definitivamente approvato il piano per l'edilizia economico - popolare ex legge 167/1962 e legge 865/1971 del comparto 13;

in data 23 luglio 2008 è stato costituito il Consorzio tra i proprietari del comparto n. 13 che rappresenta circa il 90% della superficie catastale dell'intero comparto;

in data 8 febbraio 2023, il Consorzio, secondo quanto previsto dallo Statuto, ha presentato il Piano Urbanistico Esecutivo (nel seguito PUE) del sub-comparto B del Comparto 13 del PRGC;

il PUE del sub-comparto B del Comparto 13 è stato esaminato dal Dirigente del III Settore Urbanistica - Ambiente che ha espresso parere favorevole in data 22 marzo 2023;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 06/04/2023, è stato adottato il PUE del sub-comparto B del Comparto 13 del PRGC e formalizzata la proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012;

successivamente, con provvedimento dell'Autorità Competente prot. 93436 del 27/11/2023, sono state completate le procedure in materia di valutazione ambientale strategica di cui alla L.R. n. 44/2012 e, con deliberazione di Giunta Comunale n. 267 del 13/12/2023, il PUE del sub-comparto B del Comparto 13 è stato definitivamente approvato;

tutte le aree comprese nel sub-comparto A e quelle comprese nel sub-comparto B destinate a urbanizzazioni primarie e secondarie sono soggette ad espropriazione per pubblica utilità e, in tal caso, saranno indennizzate secondo quanto previsto dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, e successive modificazioni, integrazioni e sostituzioni;

per l'attuazione dell'intero comparto, il Comune ha avviato l'acquisizione di tutte le aree e le Superfici Totali fuori terra destinate all'edilizia economica e popolare, nonché le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie comprese nel sub-comparto B, e stipulato all'uopo in data 04.06.2026 la Convenzione Comparto 13 del Piano Regolatore, Repertorio n. 30.307, Raccolta n. 14.714, registrata a Bari il 02.07.2026 al n. 30025/1T;

Dato atto che

il comparto n. 13 (parte pubblica e privata) è parzialmente interessato da aree ad alta, media e bassa pericolosità idraulica, così come individuate nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Puglia, il cui uso vincolato rimane disciplinato dalle relative Norme Tecniche di Attuazione;

ai sensi del comma 2 dell'art. 13 della Convenzione Repertorio n. 30.307 del 04.06.2026, *“Al fine di una agevole e coordinata esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune di Molfetta redigerà preliminarmente, ai sensi dell'art. 41 del D.L. Vo n. 36 del 31 marzo 2023, il progetto di fattibilità tecnico-economica generale delle opere di urbanizzazione primarie, esteso all'intero comparto 13”*;

l'Assessorato alla Pianificazione territoriale, rigenerazione urbana, mobilità sostenibile, qualità della vita, di concerto con il III Settore, ha condotto un'attività ricognitiva sul procedimento attuativo del comparto edificatorio, dal punto di vista della costruzione della Città Pubblica, quale luogo di relazione, di identità e di coesione sociale, che in un approccio multidisciplinare e interscalare deve coinvolgere l'assetto del paesaggio, la progettazione tecnologico-ambientale, il design, il coordinamento delle politiche abitative pubbliche, la ricerca di complessità e di integrazione di funzioni qualificate in grado di produrre un effettivo innalzamento della qualità di vita dei cittadini; nell'ambito della ricognizione di cui al punto precedente, sono emersi alcuni aspetti tecnici, formali e giuridici attinenti al procedimento in corso, sui quali appare opportuno acquisire ulteriori elementi prima di procedere alle fasi successive;

Ritenuto

che la “*agevole e coordinata esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria*” sia l’imprescindibile punto di partenza per l’attuazione del comparto, ed esiga la definizione di un quadro procedurale chiaro, caratterizzato da termini e contenuti verificabili per ciascun endo-procedimento, nell’interesse di tutte le parti interessate;

che per avviare e perseguire le finalità sopra elencate, il III Settore Urbanistica – Ambiente debba avviare la progettazione delle urbanizzazioni, vagliando ogni possibile soluzione per conciliare il rispetto e la valorizzazione delle aree vincolate presenti nel comparto, con le migliori pratiche di progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni e garantire così un’elevata qualità della vita;

altresì, che la necessaria progettazione unitaria delle opere di urbanizzazione primaria dell’intero Comparto 13 costituisca una scelta di pianificazione e di interesse pubblico, finalizzata ad assicurare una migliore qualità urbana, una più efficace sostenibilità ambientale ed una più razionale organizzazione degli spazi e dei servizi pubblici, superando modelli attuativi che prevedano la realizzazione delle urbanizzazioni in fase successiva alla edificazione;

che sia quantomeno opportuno, se non necessario, che il III Settore Urbanistica – Ambiente si avvalga di un supporto giuridico-amministrativo finalizzato a garantire una maggiore efficienza, efficacia, economicità e trasparenza dei procedimenti amministrativi da portare avanti per l’attuazione della pianificazione del Comparto 13 del PRGC;

le soluzioni sopra elencate possono assicurare una maggiore snellezza del procedimento e la conseguente compressione dei tempi necessari ad attuare la pianificazione urbanistica del Comparto; sia di preminente interesse pubblico individuare le soluzioni più idonee per l’attuazione della pianificazione dei comparti previsti dal PRGC, approvati e non ancora avviati;

Stante, pertanto, la competenza della Giunta comunale ad adottare il presente atto, ai sensi dell’art. 48 del D.Lgs n. 267/2000.

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Visto lo Statuto Comunale

PROPONE DI DELIBERARE

per quanto esposto in narrativa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, di

1. **Assumere il presente atto di indirizzo** per l’attuazione della pianificazione urbanistica esecutiva del Comparto 13 e la “*agevole e coordinata esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria*”, nell’interesse di tutte le parti interessate, oltre che per garantire la pubblica utilità dichiarata nei relativi provvedimenti di approvazione;
2. **Demandare** al III Settore Urbanistica – Ambiente ed al V Settore Lavori Pubblici la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) delle urbanizzazioni con il supporto – ove ritenuto necessario – di tecnici esterni, vagliando ogni possibile soluzione, per conciliare il rispetto e la valorizzazione delle aree vincolate presenti nel comparto con le migliori pratiche di progettazione e realizzazione delle urbanizzazioni, ed assicurare così un’elevata qualità della vita ai residenti attuali e futuri;
3. **Dare atto** che la redazione ed approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) delle urbanizzazioni dovrà essere propedeutica al rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio del Comparto 13;

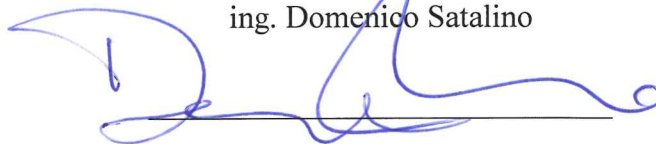
4. **Disporre** che il III Settore Urbanistica – Ambiente si avvalga di un supporto giuridico-amministrativo, finalizzato a garantire una maggiore efficienza, efficacia, economicità e trasparenza dei procedimenti amministrativi, da portare avanti per l'attuazione della pianificazione del Comparto 13 del PRGC, arrivando alla definizione di un quadro procedurale chiaro, caratterizzato da termini e contenuti verificabili per ciascun endo-procedimento;
5. **Demandare** al Dirigente del Settore Urbanistica - Ambiente l'assunzione degli atti necessari per l'attuazione del presente atto di indirizzo;
6. **Disporre** la trasmissione del presente atto di indirizzo al Consorzio urbanistico del Comparto n. 13 di PRGC

Propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000, stante l'urgenza di provvedere per quanto espresso in narrativa.

Il Dirigente del Settore III – Urbanistica - Ambiente sottoscrive la presente proposta di deliberazione a valere quale parere favorevole reso ai sensi degli artt. 49 del D.lgs. n. 267/2000.

Molfetta, 15.10.2026

Il Dirigente del Settore III
ing. Domenico Satalino



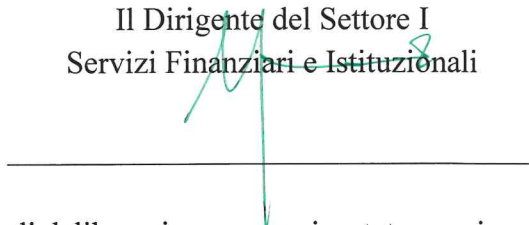
Il Dirigente del Settore I - Servizi Finanziari e istituzionali, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000,

☒ di regolarità contabile

☐ di non rilevanza contabile in quanto non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Molfetta, 15.10.2026

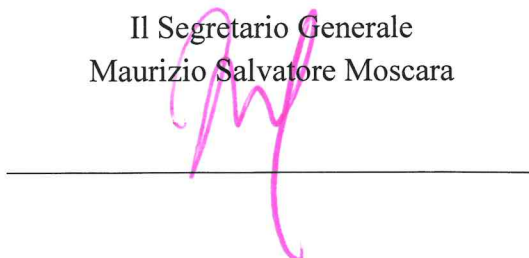
Il Dirigente del Settore I
Servizi Finanziari e Istituzionali



Il Segretario Generale, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, in ordine alla conformità giuridico amministrativa.

Molfetta, 15.10.2016

Il Segretario Generale
Maurizio Salvatore Moscara

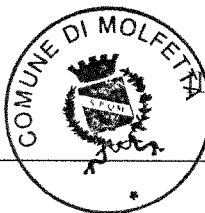


Deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 16/10/2026

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 e 134 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 – Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e ss.mm.ii.)

La presente deliberazione è in pubblicazione all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal giorno 27 OTT. 2026 per quindici giorni consecutivi.



VICE SEGRETARIO GENERALE
Mauro De Gennaro

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal _____ per quindici giorni consecutivi;
- è divenuta esecutiva, essendo decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Salvatore Maurizio MOSCARA

Molfetta, li _____
