

COMUNE DI BRINDISI

Deliberazione Commissario Straordinario 20 giugno 2018, n. 59

Approvazione definitiva variante urbanistica. Proponente: Masseria Vaccaro.

COMUNE DI BRINDISI

VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 59

OGGETTO: Approvazione definitiva di variante urbanistica ai sensi dell'art.8, comma 1, del DPR 160/2010 e della Deliberazione della G.R. 22 novembre 2011, n.2581 Ditta VACCARO srl. - Ristrutturazione della Masseria Vaccaro e riconversione in attività turistico ricettiva albergo, in area censita catastalmente, al foglio 65, particelle 33, 35, 433, 436, e porzioni della part. 29 e 430

L'anno duemiladiciotto il giorno venti del mese di giugno in Brindisi, nella Sede Comunale, il Commissario Straordinario Pref. Dott. Santi GIUFFRÈ, nominato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 13 giugno 2017, con la partecipazione del Segretario Generale del Comune Dott. Pasquale Greco, ha adottato la seguente deliberazione con i poteri del Consiglio Comunale

RELAZIONE DEL SETTORE TRASPORTI E SUAP

PREMESSO CHE

l'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, prevede che nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della Conferenza di Servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica;

la Giunta Regionale, con Deliberazione 22 novembre 2011, n. 2581, ha approvato gli Indirizzi per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive", sostituendo, per la parte relativa alle varianti urbanistiche, le linee guida approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 2000 del 27/11/2007;

- con nota prot. gen. n° 46347 del 18.06.2014 è stata acquisita dallo Sportello SUAP del Comune di Brindisi a firma del Sig. Campana Emanuele Luigi in qualità di legale rappresentante della Società "Vaccaro s.r.l." con sede legale in via Aimonetto Sangiorgio civ.25 –72023 Mesagne, istanza ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, per un progetto comportante la variante puntuale dello strumento urbanistico vigente, per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva sita a Brindisi, località "Acquaro", sul terreno contraddistinto al N.C.T. al foglio 65, particelle 33, 35, 433, 436, e porzioni della 29 e 430.
- La società incaricata della progettazione è l'Interplan Servizi di Ingegneria srl con sede operative in Francavilla Fontana, via Madonna delle Grazie 14;
- con nota prot.81803 del 27.10.2014 è stata indetta e convocata, ai sensi dell'art.13, comma 1° e 2°,

della legge 241/90 e dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, una Conferenza dei Servizi per effettuare un esame contestuale degli interessi coinvolti nel procedimento, individuati, per quanto di rispettiva competenza:

1. REGIONE PUGLIA – Servizio Urbanistica;
2. PROVINCIA DI BRINDISI – Settore Ambiente;
3. ASL BRINDISI – Dipartimento di Prevenzione;
4. COMANDO PROVINCIALE DEI VV.F.;
5. ARPA PUGLIA – Dipartimento Provinciale di Brindisi;
6. AUTORITA' DI BACINO DELLA PUGLIA;
7. SOPRINTENDENZA DEI BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO E PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED ETNOANTROPOLOGICO;
8. COMUNE DI BRINDISI – Settore Urbanistico;
9. COMUNE DI BRINDISI – Settore Ecologia E Ambiente;
10. COMUNE DI BRINDISI – Settore Trasporti e Mobilità Urbana
11. COMUNE DI BRINDISI - Responsabile della Valutazione ed Autorizzazione Paesaggistica e VAS;
12. Società VACCARO S.r.l. nella persona del suo Legale Rappresentante Sig. Emanuele Luigi Campana;
13. Studio INTERPLAN Servizi di Ingegneria S.r.l. (Tecnici progettisti).

alle Amministrazioni esterne è stata data facoltà, nel rispetto dei tempi del procedimento unico, dettato dall'art.7 del D.P.R. 160/2010 e dall'art.14 e seguenti della L.241/90, di esprimere il parere e di comunicare, in modalità telematica, tramite posta elettronica certificata;

in via preliminare il Dirigente del SUAP ha chiesto ed ottenuto il parere favorevole inerente la conformità del progetto all'indirizzo programmatico dell'Amministrazione Comunale che, con nota-mail del 29.09.2014 a firma del Consigliere Comunale con delega speciale allo Sportello Unico alle Attività Produttive Pro-tempore, riteneva che l'intervento fosse meritevole di considerazione configurandosi come una *"iniziativa o attività imprenditoriale a cui dare la giusta opportunità in questo momento di grave crisi economica..., nel rispetto della normative vigente in materia"*;

che l'intervento è riferito alla riconversione di un immobile rurale storico che rappresenta l'elemento qualitativamente rilevante per la sua stessa consistenza e per le caratteristiche storiche e architettoniche nonce per la sua specifica localizzazione. La variante urbanistica richiesta fa esplicito riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile e del sito e, pertanto, si giustifica la richiesta di deroga all'utilizzo delle aree "urbanisticamente idonee" presenti nello strumento urbanistico;

con verbale della Conferenza di Servizi del 11.11.2014 si è preso atto:

del Parere ARPA, trasmesso con nota prot. n. 61045 del 06.11.2015

del riscontro della Provincia, trasmesso con nota prot. n. 66242 del 10.11.2014

del Parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO dell'ASL, trasmesso con nota prot. n. 7707151 del 11.11.2014

delle richieste di documentazione integrativa avanzate dall' Ufficio Paesaggio e dall'Ufficio Tecnico

delle nota prot. 15326 del 28.10.20154 con cui la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici comunicava di non aver avuto il tempo sufficiente per l'esame della pratica e richiedeva l'integrazione della stessa;

delle dichiarazioni dei presenti;

e si invitava la ditta istante a produrre tutta la documentazione integrativa richiesta, sulla base della quale si sarebbe provveduto all'aggiornamento dei lavori della Conferenza di Servizi;

con nota prot. n. 5268 del 22/01/2015, la Ditta ha trasmesso nota di controdeduzione e le integrazioni richieste; il Suap, a sua volta, le ha inoltrate a tutti gli enti competenti aggiornando i lavori della Conferenza di Servizi al 05/02/2015;

nella seconda seduta della Conferenza di Servizio, in data 05.02.2015 sono stati acquisiti tutti gli opportuni chiarimenti in merito alle integrazioni documentali ed il Funzionario del SUAP ha evidenziato che:

con nota prot. 1619 del 02.02.2015 è pervenuta al SUAP una richiesta di integrazione da parte del Servizio Urbanistico della Regione Puglia in relazione alla attestazione da parte del RUP della Compatibilità Paesaggistica rispetto ai contenuti prescrittivi delle NTA del PPTR e alle relative Linee Guida;

con nota prot. A00_079 del 02.02.2015 è pervenuta al SUAP una ulteriore richiesta di integrazione da parte del dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;

con nota prot. n° 835402 del 04.02.2015 la ASL ha confermato il proprio Parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO già espresso con nota n.7707151 del 11.11.2014;

Si è preso atto, inoltre della nota di riscontro dell'ARPA e della nota dei Vigili del Fuoco depositata in sede di Conferenza dal funzionario delegato

Si richiede, inoltre, l'attivazione della Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS dell'intervento. I lavori sono aggiornati al 28.04.2015

in data 17.02.2015, la Ditta ha trasmesso la documentazione integrative e la richiesta di attivazione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS DELL'INTERVENTO

nella terza seduta della Conferenza di Servizio, in data 28.04.2015 il Funzionario del SUAP, ha evidenziato che la necessità di provvedere al deposito di uno studio di Compatibilità Idrologica ed Idraulica e ha preso atto del PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni da parte del Servizio Urbanistica della Regione Puglia trasmesso con nota Prot. n° AOO079 del 28.04.2015

in data 5.05.2015, la Ditta ha trasmesso al SUAP l'Istanza e la documentazione utile alla richiesta di Parere Tecnico circa il Piano di Assetto Idrogeologico relative al progetto;

In data 28.05.2015 veniva trasmessa, al competente ufficio regionale, nota di contraddeduzioni al parere espresso in sede di Conferenza di Servizi; in data 29.05.2015, la stessa nota veniva trasmessa anche allo Sportello SUAP del comune di Brindisi;

In data 26.09.2015 con nota Prot. n° 72970 Il dirigente del SUAP, Arch. Fabio Lacinio, richiedeva formalmente l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS al Responsabile VASP del Comune di Brindisi;

- Nella quarta seduta della Conferenza di Servizio, in data 06.11.2015 si da comunicazione del parere POSITIVO CON PRESCRIZIONI da parte dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. IL Responsabile del Procedimento VAP arch. Teodoro Indini, da lettura dei pareri espresso dalla Commissione Locale V.A.S. PAI e dalla Commissione Locale per il Paesaggio. In particolare, comunica l'improcedibilità dell'Istanza Pai per carenza documentale e il Parere Negativo della Commissione Locale per il Paesaggio *"avendo constatato che I volume originari disegnati non giustificano l'entità volumetrica proposta in ampliamento"*.

Vengono messe a Verbale le osservazioni del Progettista ai pareri espresso che si riserva di presentare documentazione di riscontro.

- in data 30.11.2015, la Società Interplan ha trasmesso al SUAP, integrazione per la "Commissione Locale V.A.S. – P.A.I.;
- In data 16.12.2015 con prot.n.98310, parere n°6, La Commissione PAI ha espresso Parere FAVOREVOLE circa la compatibilità idrologica ed idraulica dell'intervento;
- In data 17.12.2015 con prot.n.98741, La Commissione Locale per il Paesaggio ha espresso Parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI circa la compatibilità paesaggistica dell'intervento;

- In data 11.01.2016 con nota prot. n.98532 del 18.12.2015, è stata trasmessa alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici la documentazione necessaria al riesame del parere espresso;
- In data 01.03.2016 con nota prot. n.879, l'Autorità Idrica Pugliese ha espresso parere FAVOREVOLE;
- In data 02.03.2016 con nota prot. n.1012, il Consorzio Speciale per la Bonifica dell'Arneo ha espresso parere FAVOREVOLE;
- Alla quinta seduta della Conferenza di Servizio, convocata per il 12.02.2016, non essendo presenti i rappresentanti delle amministrazioni e degli enti invitati, si è deciso di aggiornare la seduta al 01.03.2016;
- Nella sesta seduta della Conferenza di Servizio, in data 01.03.2016 preso atto dei pareri espressi da:
 - Regione Puglia: parere favorevole con prescrizioni del 31.08.2015 prot n.6546;
 - ARPA PUGLIA : parere espresso con nota del 05.02.2016 prot.n.6322
 - Provincia di Brindisi: parere favorevole con prescrizioni del 04.02.2015 prot. n. 66242
 - ASL: parere favorevole con prescrizioni del 04.02.2015 prot. n. 8354
 - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo: parere favorevole con prescrizioni del 30.10.2015 prot. n.754
 - Comando Provinciale dei VV.F: parere favorevole espresso in Conferenza dei Servizi in data 05.02.2015
 - Commissione Locale per il Paesaggio: parere favorevole con prescrizioni del 17.12.2015 prot.n.98741
 - Commissione Locale integrate per il Paesaggio A.S. – P.A.I.- Demanio Marittimo: parere favorevole del 16.12.2015 prot.n.98310
 - Autorità Idrica Pugliese: parere favorevole del 01.03.2016 prot.n. 879
 - Consorzio Speciale per la Bonifica dell'Arneo: parere favorevole del 02.03.2016 prot.n. 1012

Preso inoltre atto:

della scadenza dei termini per l'espressione di ulteriori pareri da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici,
della verifica positiva in merito alle Verifiche di Assoggettabilità a VAS

il Presidente della Conferenza dei Servizi ha dichiarato conclusa favorevolmente la Conferenza di Servizi.

- in data 14 aprile 2016, facendo seguito alla comunicazione della competente Autorità di Bacino, (AdB Puglia) prot. n. 4539 del 06.04.2016, è stato riaperto l'iter procedimentale della Conferenza dei Servizi al fine di ottenere il parere tecnico di conformità PAI;
- in data 07 dicembre 2016 con nota prot. N.61640 è stato trasmesso, dall'autorità di Bacino, il Parere Favorevole con prescrizioni per quanto di propria competenza;
- in data 27.04.2017 sono stati trasmessi dalla Società Interplan al Suap, a mezzo Pec, gli elaborati contenuti l'adeguamento del progetto alle prescrizioni poste dai vari enti
- con Determinazione Dirigenziale n.2 del 05.05.2017 (Reg.Gen. 1142) si è preso atto delle Determinazioni conclusive della Conferenza dei Servizi
- come prescritto dall'art.8 degli "Indirizzi per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010" approvati dalla Giunta Regionale, con Deliberazione 22 novembre 2011, n. 2581, è stato effettuato il deposito presso la Segreteria Comunale con contestuale affissione all'Albo Pretorio del Comune, del verbale della conferenza di servizi, costituente la proposta adozione della variante urbanistica di cui alla D.D. n.2/2017 pubblicato dal 08.05.2017;
- nei termini di ulteriori e continuativi non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni alla Segreteria Comunale od al SUAP;

VISTI:

la pratica dell'intervento in variante, VACCARO S.R.L. – prat. SUAP 46347/2014, con le relative risultanze delle istruttorie;

il Piano Regolatore Generale definitivamente approvato dalla Regione Puglia con deliberazione n.7008 del 22.07.1985, n. 5558 del 07.07.1988 e n. 10929 del 28.12.1988, resa esecutiva dal Commissario di Governo

con decisione n.1986 del 23.02.1989;

il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015 e successivamente **aggiornato come disposto dalla DGR 240/2016**;

i verbali delle conferenze di servizi;

il D.P.R. n. 160/2010, ed in particolare l'art.8;

la Legge Regionale 56/1980 e successive modifiche ed integrazioni;

l'art. 14 e ss. della legge n. 241/1990 e s.m.i.;

la Delibera di Giunta Regionale Giunta Regionale 22 novembre 2011, n. 2581;

EVIDENZIATO, come lo spirito di innovazione legislativa di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, sia quello di favorire lo sviluppo degli investimenti degli impianti produttivi;

VISTO che, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, la determinazione della Conferenza dei Servizi dello Sportello Unico per le Attività produttive costituisce proposta di variante Urbanistica adottata, sulla quale il Consiglio Comunale è tenuto a pronunciarsi definitivamente;

VALUTATO, pertanto, dover concludere il procedimento di variante urbanistica S.U.A.P., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, legittimamente attivato;

Nel rispetto degli indirizzi regionali per l'applicazione dell'art.8 del DPR 160/2010 di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.2581 del 22.11.2011, il procedimento di variante urbanistica in parola dovrà tenere conto dei seguenti aspetti rilevanti in ordine alla tutela dell'interesse pubblico prevedendo obbligatoriamente, pena la decadenza della variante urbanistica:

- la rispondenza dell'intervento realizzato all'intervento assentito con la variante secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati e nel rispetto delle prescrizioni e clausole poste dagli enti e/o uffici territoriali competenti e coinvolti dal procedimento;

- l'inizio dei lavori entro diciotto mesi dalla data di esecutività della deliberazione di variante;

- la conclusione dei lavori entro 4 (quattro) anni dalla data di inizio lavori che deve essere comunicata al Ufficio SUAP nei tempi previsti dal titolo Abilitativo, e per i quali la mancata ultimazione nei termini previsti comporterà l'applicazione delle disposizioni di cui all'art.15 del DPR 380/2001;

- la messa in esercizio dell'impianto entro un termine non superiore ad un anno dalla presentazione della SCA agli uffici comunali preposti;

- decorsi i tempi per la realizzazione delle opere ed esercizio dell'attività prevista, il dirigente accertato il mancato rispetto dei tempi e/o inadempienze del proponente rispetto a quanto convenuto, anche parziali, dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica. In tal senso l'Amministrazione Comunale vedrà garantito il ripristino alla destinazione urbanistica precedente dell'area interessata.

A tal fine si propone in allegato (sub.) uno schema di convenzione che verrà sottoscritto tra le parti interessate, contestualmente al rilascio del Provvedimento Unico dello SUAP.

Tale atto contiene la cessione gratuita delle aree a standard urbanistici, il pagamento degli oneri, le condizioni risolutive in caso di mancato inizio dei lavori, mancata ultimazione dell'impianto, realizzazione di un impianto diverso da quello approvato. E' inoltre preclusa la possibilità di alienazione per parti dell'intero complesso ricettivo.

CONSIDERATO, che la variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistica-edilizia di un'area, ma deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva, e, deve produrre soltanto effetti finalizzati alla realizzazione di quel progetto, tanto che la cessazione dell'attività o la mancata realizzazione del medesimo progetto per

qualsiasi motivo, dovrà comportare la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente;

Tanto si sottopone al vaglio del Commissario Straordinario per i poteri del Consiglio Comunale, allo scopo di approvare definitivamente la variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010

Il Dirigente
Arch. Fabio LACINIO
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la relazione in argomento;

VISTO il parere favorevole reso dal dirigente competente in merito alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

DARE ATTO che il suddetto parere, firmato digitalmente, forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le NTA del PRG vigente;

Visto l'art.8 del D.P.R. n.160/2010;

Visto il Reg.Reg. n°18/2013;

Vista la delibera della Giunta Regionale n.2581 del 22.11.2011;

Visto lo Statuto Comunale;

Con i poteri del Consiglio ex art. 42, comma 2, lett. e) del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm. e ii

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa e che qui s'intendono tutte riportate quale parte integrante e sostanziale del presente atto

di prendere atto del verbale della Conferenza di Servizi decisoria 1. del 01.03.2016;

di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del DPR 160/2010, le determinazioni contenute nel verbale conclusivo della riunione della conferenza del 01.03.2016 indetta per l'esame della richiesta avanzata dalla Ditta "Vaccaro S.R.L." relativa all'intervento di "RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO RURALE "MASSERIA VACCARO" E LA SUA RICONVERSIONE IN ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA – ALBERGO IN AREA RICADENTE NEL COMUNE DI BRINDISI E CENSITA, CATASTALMENTE, AL FOGLIO 65, PARTICELLE 33, 35, 433, 436, E PORZIONI DELLA 29 E 430", con variante allo strumento urbanistico ex art. 8 del DPR. n°160/10;

di approvare pertanto definitivamente la variante allo strumento urbanistico vigente, limitatamente all'area oggetto d'intervento come da elaborate grafici adeguati alle prescrizioni della Conferenza di Servizi e trasmessi al SUAP, a mezzo PEC, in data 27/04/2017;

di stabilire, ai sensi anche di quanto previsto nella deliberazione di Giunta Regionale n. 2581/2011, a pena di decadenza della variante urbanistica di cui al presente atto quanto segue:

è vietata la modifica del tipo di attività progettata dalla ditta interessata;
le opere di cui al progetto approvato in variante agli strumenti urbanistici obbligatoriamente dovranno avere inizio entro il termine massimo di dodici mesi dal rilascio del provvedimento unico autorizzativo e dovranno essere concluse entro tre anni dall'inizio dei lavori, salva proroga dei termini di inizio e fine lavori ex art. 15 del D.P.R. 380/2001;
in caso di mancata realizzazione dell'insediamento nei termini di efficacia temporale del permesso di costruire, definiti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, nonché di mancata messa in funzione entro i termini stabiliti dai provvedimenti comunali o di realizzazione di insediamento diverso rispetto al progetto presentato, l'area interessata dalla presente variante ritorna alla destinazione urbanistica precedente con contestuale cessazione degli effetti della variante urbanistica in oggetto, fatte salve le ipotesi di proroga secondo quanto stabilito dalla normativa vigente;
in caso di cessazione, vendita o simile dell'attività o di fallimento della ditta, l'immobile interessato dalla presente variante ritorna alla destinazione urbanistica precedente con contestuale cessazione degli effetti della variante urbanistica in oggetto, fatte salve le ipotesi di proroga secondo quanto stabilito dalla normativa vigente;

di disporre inoltre che nel caso di cessazione dell'attività la ditta interessata dovrà darne comunicazione al Comune per i provvedimenti consequenziali;

di dare atto che:

la presente variante entrerà in vigore con la pubblicazione all'albo on line dell'avviso di deposito della medesima variante approvata, e col contemporaneo deposito nella segreteria comunale della presente delibera e di tutti gli atti relativi alla variante e al progetto;

la delibera consiliare di approvazione della variante sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia con relative ed eventuali spese a carico delle ditte richiedenti;

di demandare al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive i necessari adempimenti consequenziali;

di trasmettere copia della presente determinazione a tutte le Amministrazioni ed Enti che hanno partecipato o contribuito alle Conferenze di Servizi;

Del che è stato redatto il presente processo verbale che, letto e confermato, viene firmato digitalmente da:

Commissario Straordinario
Pref. Dott. Santi Giuffrè

Segretario Generale
Dott. Pasquale Greco