

COMUNE DI PATU'

Deliberazione 30 settembre 2019, n. 27

Approvazione variante urbanistica.

OGGETTO: PROGETTO DI AMPLIAMENTO IN VARIANTE PUNTUALE ALLO STRUMENTO URBANISTICO DELLA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA E ALBERGHIERA DENOMINATA "HOTEL MAGNA GRECIA" - CONCLUSIONE LAVORI CONFERENZA DI SERVIZI E APPROVAZIONE

L'anno duemiladiciannove, addì trenta del mese di Settembre alle ore 16:55 nella Residenza Municipale, convocata con appositi avvisi si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei signori seguenti:

	Presenti	Assenti	
DE NUCCIO FRANCESCO	X		Presidente
CUCINELLI MARIA LUISA	X		Vice Presidente
ABATERUSSO GABRIELE		X	Consigliere
RIZZO MIRCO	X		Consigliere
LIA EMANUELA		X	Consigliere
LEO PINA		X	Consigliere
PANICO ROBERTA ASSUNTA	X		Consigliere
MELCARNE GIANFRANCO	X		Consigliere
TORSELLO MONICA	X		Consigliere
BRIGANTE MICHELE	X		Consigliere
CAGNAZZO TOMMASO		X	Consigliere

Presenti n. 7 Assenti n. 4

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale del Comune **DOTT.SSA ESMERALDA NARDELLI**.

Il **Presidente DE NUCCIO FRANCESCO**, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

In ottemperanza all'art. 49 del D.Leg.vo N. 267 del 18/08/2000, si esprimono i seguenti pareri:

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica dell'atto

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GEOM. DANIELE MARINO

IL CONSIGLIO COMUNALE

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 e successiva Deliberazione 11 dicembre 2018 n. 2332, 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;
- in data 21 marzo 2017 prot. 1360, veniva acquisita la richiesta di indizione Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 8 del d.p.r. 160/2010 in variante allo strumento urbanistico, dalla società Società Magna Grecia s.a.s. di Stefanelli Rocco con sede in Patù (LE) alla via lungomare Magna Grecia;
- l'istanza suddetta, nello specifico, è volta all'approvazione del progetto di ampliamento in variante puntuale allo strumento urbanistico, al piano interrato e terra della struttura turistico ricettiva e alberghiera denominata "Hotel Magna Grecia", con aumento della volumetria inferiore al 20% di quella legittimamente esistente, sull'immobile censito nel Catasto Fabbricati del comune di Patù al fg. 10 p.lle 191 e 402, ubicato in Via Lungomare Magna Grecia della marina di Felloniche;
- l'istanza prot. n. 1360/2017 e ss.ii. risultava corredata dalla seguente documentazione:
 1. Relazione tecnica;
 2. Documentazione Fotografica;
 3. Relazione Paesaggistica;
 4. Relazione di compatibilità con il PPTR
 5. Relazione Idrogeomorfologica geologica geotecnica
 6. Copia del precedente titolo edilizio
 7. Tav. 1 Inquadramento e stralci
 8. Tav. 2 Progetto approvato
 9. Tav. 3 Progetto: piante e prospetti
 10. Tav. 4 Progetto: sezioni e computo piani volumetrico dell'ampliamento
 11. Verifica Parcheggi
- l'intervento, per quanto attiene il profilo edilizio-urbanistico, è complessivamente caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

Superficie del lotto	1.450,00 mq
Superficie coperta esistente	210,00
Superficie coperta in ampliamento	84,80
Volumetria esistente	1.379,00
Volumetria in ampliamento	275,60
Altezza	7,00

- l'intervento ricade in un'area tipizzata zona F2 (di interesse generale: attrezzature balneari) del vigente PdF, all'interno della quale, a norma dell'art. 19 delle NTA "*sono consentite opere per attrezzature ed impianti balneari ed opere pubbliche in genere con relativi servizi*";

CRONOLOGIA DEGLI EVENTI:

- in data 24/10/2017 con nota prot. 4520 il Responsabile dell'Area Tecnica indicava la Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 - bis della Legge n. 241/1990 e s.m.i., per gli effetti di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona (senza riunione), invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte i seguenti Enti/Uffici:
 - Regione Puglia Sezione Urbanistica;
 - Ministero per i Beni Architettonici e Culturali - Soprintendenza Archeologia Beni Architettonici e Paesaggistici di Lecce;
 - Unione dei Comuni Terra di Leuca Ente delegato dalla Regione Puglia in materia di paesaggio;
 - Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti Capitaneria di Porto di Gallipoli;

- Agenzia delle Dogane Ufficio di Lecce;
- Regione Puglia Servizio Foreste Sezione Provinciale di Lecce;
- si fissava per il giorno 24/01/2018 il termine perentorio di scadenza, entro il quale le amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza;
- in esito a detta convocazione pervenivano i seguenti pareri:

Ente/Ufficio	Data parere	esito
MiBAC - Soprintendenza A.B.A.P. di Lecce	26/10/2017	Favorevole con prescrizioni
Agenzia delle Dogane Ufficio di Lecce	06/12/2017	Favorevole
Unione dei Comuni Terra di Leuca	13/12/2017	Favorevole con prescrizioni
Regione Puglia - Servizio Urbanistica Unità Operativa di Lecce	17/01/2018	Favorevole con prescrizioni
M.I.T. Capitaneria di Porto di Gallipoli	07/02/2018	Favorevole con prescrizioni
Regione Puglia Servizio Foreste Sezione Provinciale di Lecce	13/03/2018	Favorevole con prescrizioni

- in data 26/08/2019 con determinazione n. 330 il Responsabile dell'area Tecnica ha preso atto degli esiti dei lavori della conferenza, avviata con nota prot. 4520/2017, avente ad oggetto l'approvazione del progetto di ampliamento in variante puntuale allo strumento urbanistico, per l'attività turistico ricettiva e alberghiera denominata "Hotel Magna Grecia", ubicata in via Lungomare Magna Grecia, foglio 10, particelle 191 e 402, proponente: Hotel Magna Grecia s.a.s. di Stefanelli Rocco, progettista: Ing. Claudio Grecuccio;
- successivamente, in data 27/08/2019, si procedeva come indicato dall'art. 8 degli indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive", approvati dalla Regione Puglia con DGR n. 2581 del 22.11.2011, depositando presso la Segreteria Comunale, per giorni 30, il progetto e gli atti della Conferenza di servizi ai fini della successiva proposta, al Consiglio Comunale, di adozione della variante urbanistica puntuale di cui trattasi;
- nel termine di trenta giorni non pervenivano osservazioni ed opposizioni avverso l'esito della conferenza di servizi in parola, nel termine di pubblicazione della proposta di variante in esame sul istituzionale del comune;

CONSIDERATO CHE:

- la Regione Puglia Sezione Urbanistica nel parere favorevole reso in data 17/01/2018, tra le prescrizioni riportate evidenziava la necessità, in relazione alle aree a standard, che l'atto di chiusura della conferenza di servizi espliciti la dimostrazione circa le difficoltà oggettive a reperire le aree a standard per intero in loco;
- sullo specifico punto il soggetto proponente, con nota del 05/03/2019 prot. 1186 chiedeva la quantificazione delle monetizzazione delle aree a standard;
- la facoltà di scelta rientra nelle competenze del Consiglio Comunale di ricorrere ad un eventuale monetizzazione delle aree a standard le cui somme saranno vincolate al reperimento delle stesse aree o nelle immediate vicinanze dell'area d'intervento o dislocandole a servizio di ulteriori zone del centro urbano/costiero laddove risultano carenti le urbanizzazioni secondarie;
- la suddetta facoltà è ribadita dalla stessa Regione Puglia nella Deliberazione 2332/2018 laddove "... non si ritenga significativa la cessione delle aree per le Urbanizzazioni Secondarie o, per comprovata mancanza di superficie, le stesse potranno essere reperite in contiguità. E' data facoltà all'Amministrazione comunale di valutare ed eventualmente ricorrere alla monetizzazione delle stesse solo per i piccoli interventi";
- il Responsabile dell'Area Tecnica, con apposita relazione alla presente deliberazione allegata, attesta l'impossibilità oggettiva di reperire in loco la superficie residua di mq 54 da destinare a standard,

- atteso che il proponente ha già destinato a standard aree 4.56, e attesta l'opportunità di monetizzare la superficie non nella disponibilità del proponente in ragione dell'assoluta esiguità della stessa e della inutilità di utilizzo per l'Ente, ove - in ipotesi - la stessa fosse disponibile; attesta inoltre la compatibilità del conseguente carico urbanistico nell'area interessata dall'intervento;
- sul punto predetto il Consiglio Comunale ritiene di poter optare per la monetizzazione delle aree a standard in ragione dell'esiguità della superficie da acquisire (mq 54) e in ragione delle evidenze di cui alla relazione tecnica allegata;
 - la monetizzazione delle aree a standard di mq 54,00 destinati a verde pubblico e a parcheggi pubblici, è stimata, sulla base di quanto riportato nella Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 29/11/2018, in euro 40,00 al mq, per un importo complessivo di euro 2.160,00;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- l'intervento in variante allo strumento urbanistico proposto dalla "Società Magna Grecia s.a.s. di Stefanelli Rocco" comporta, tra l'altro il pagamento del "contributo straordinario di urbanizzazione - CSU" che si configura quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari, determinato dall'Amministrazione comunale nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, dell'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o di deroghe ai sensi della vigente normativa edilizia, ed è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree;
- la Regione Puglia con L.R. n. 18 del 30/04/2019 ha provveduto a determinare le modalità di calcolo del maggiore valore stabilito dal comma 4, dell'articolo 16 del DPR 380/01.
- che questo Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29/11/2018 aveva già provveduto, in via provvisoria e nelle more dell'emanazione della specifica normativa regionale dianzi citata, a stabilire i criteri per la determinazione del suddetto contributo, stabilendo la percentuale di suddivisione tra Comune e Soggetto Proponente, prevista alla lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/01, nella misura del 60% a carico del soggetto proponente, dando atto il "contributo straordinario" è obbligatoriamente vincolato a specifico centro di costo per l'attuazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;

Ritenuto, pertanto, disporre che l'ufficio preposto determini il contributo straordinario da corrispondere a questo Ente secondo parametri e criteri stabiliti dall'art. 9 della L.R. n. 18/2019 e ai sensi della disciplina regolamentare comunale approvata con Deliberazione C.C. n. 33/2018 limitatamente alla parte non confliggente con le disposizioni legislative regionali, ritenendosi le restanti - ad ogni conseguente effetto - caducate e inapplicabili secondo i principi giuridici rinvenienti dal sistema di gerarchia delle fonti;

Tanto premesso, a conclusione del procedimento amministrativo de quo, si rende necessario che il Consiglio Comunale si pronunci definitivamente sul progetto di approvazione della variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/10 presentato dalla società "HOTEL MAGNA GRECIA s.a.s di Stefanelli Rocco", con sede in Patù (Le), via Lungomare Magna Grecia, in relazione alla istanza originariamente prodotta in data 21.03.2017 prot. n. 1360 e volta all'approvazione del progetto di ampliamento in variante puntuale allo strumento urbanistico, per l'attività turistico-ricettiva e alberghiera denominata "Hotel Magna Grecia";

RAMMENTATO, altresì, 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;

RAMMENTATO inoltre, che l'approvazione definitiva della variante in oggetto comporterà il vincolo di non frazionabilità e inalienabilità delle aree per un periodo di anni 5;

RITENUTO che il procedimento urbanistico possa considerarsi concluso e che si possa procedere all'approvazione della variante urbanistica puntuale, come sopra dettagliate, non essendo pervenute osservazioni;

VISTI:

- il DPR 7 luglio 2010 n. 160 recante il Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive;
- gli Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, approvati con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2581 del 22 novembre 2011; e con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2332 del 11 dicembre 2018;
- gli articoli da 14 a 14-quinquies della L. 7 agosto 1990 n. 241 recante "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" come modificati dal DLgs n. 127/2016 e in particolare il comma 2 dell'art. 14;
- il D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 recante il "Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali";

TENUTO CONTO CHE il DPR 160/2010 individua lo scrivente Ente quale amministrazione titolare della competenza sul procedimento in oggetto;

RICHIAMATI:

- il verbale di chiusura della conferenza dei servizi del 28/03/2019 prot. 1510;
- la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 330 del 26/08/2019 di presa d'atto del suddetto verbale;
- l'avviso pubblico della conclusione lavori conferenza di servizio del 27/08/2019;

VISTA la legge n. 241/1990;

VISTO il D.P.R. n. 160/2010;

Acquisito il parere favorevole espresso ex art. 49 D.Lgs. 267/2000 sulla proposta in ordine alla sola sola regolarità tecnica del Responsabile del Settore;

Con voti Favorevoli n. 5, Contrari n. 2 (Cucinelli, Brigante), zero astenuti, espressi in forma palese,

DELIBERA

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

1. **APPROVARE** la relazione del Responsabile dell'Area Tecnica allegata quale parte integrante del presente provvedimento;
2. **PRENDERE ATTO** della chiusura, con esito positivo, avvenuta con determinazione dirigenziale n. 330 del 26/09/2019 della Conferenza di servizi, avviata con nota prot n. 4520 del 24/10/2017, avente ad oggetto l'approvazione del progetto di ampliamento in variante puntuale allo strumento urbanistico, per l'attività turistico-ricettiva e alberghiera denominata "Hotel Magna Grecia", ubicata in via Lungomare Magna Grecia della marina di Felloniche, foglio 10, particelle 191 e 402, proponente: Soc Hotel Magna Grecia s.a.s. di Stefanelli Rocco, progettista: Ing. Claudio Grecuccio;
3. **PRENDERE ATTO** che non sono pervenute osservazioni ed opposizioni avverso l'esito della conferenza di servizi in parola nel termine di pubblicazione della proposta di variante in esame sul sito istituzionale del comune;
4. **APPROVARE** la variante allo strumento urbanistico consistente nei lavori di "Ampliamento al piano terra

e piano interrato di un immobile ad uso turistico ricettivo” per la struttura turistico-ricettiva e alberghiera denominata “Hotel Magna Grecia” sita in questo Comune alla Via Lungomare Magna Grecia della marina di Felloniche;

5. **STABILIRE** che le aree a standard da acquisire da parte dell’Amministrazione Comunale si ritengono non opportune per il Comune in considerazione dell’esiguità e della inutilità ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità ed economicità per le funzioni comunali, nonchè in ragione della compatibilità del conseguente carico urbanistico nell’area interessata dall’intervento, il tutto come da relazione tecnica allegata;
6. **APPROVARE** la richiesta della società “Hotel Magna Grecia s.a.s. di Stefanelli Rocco” di monetizzazione degli standard urbanistici, in virtù del progetto presentato, per le motivazioni dettagliatamente esplicitate nell’allegata relazione tecnica citata, per un importo complessivo di euro 2.160,00 (diconsi euro duemilacentosessanta/00) da versare in unica soluzione;
7. **STABILIRE** che l’importo complessivo di euro 2.160,00 ricavato dalla monetizzazione delle aree a standard, potrà essere utilizzato dall’Amministrazione Comunale per la loro realizzazione, anche in altre zone del territorio comunale nelle quali risultano carenti le urbanizzazioni secondarie;
8. **STABILIRE** che l’intervento in variante allo strumento urbanistico proposto dalla “Società Magna Grecia s.a.s. di Stefanelli Rocco” comporta, tra l’altro il pagamento del “contributo straordinario di urbanizzazione” quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari, demandandone al Responsabile del settore la quantificazione secondo parametri e criteri stabiliti dall’art. 9 della L.R. n. 18/2019 e ai sensi della disciplina regolamentare comunale approvata con Deliberazione C.C. n. 33/2018 limitatamente alla parte non confliggente con le disposizioni legislative regionali, ritenendosi le restanti - ad ogni conseguente effetto - caducate e inapplicabili secondo i principi giuridici rinvenienti dal sistema di gerarchia delle fonti;
9. **STABILIRE**, ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 2581/2011 così come modificata dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2332/2018, quanto segue:
 - a tutela dell’interesse pubblico, la ditta proponente, dovrà presentare entro mesi sei dalla pubblicazione all’Albo pretorio dell’avviso di deposito della variante approvata, la documentazione finalizzata all’ottenimento delle autorizzazioni necessarie per il rilascio del Provvedimento Unico Autorizzativo;
 - il termine essenziale per l’inizio dei lavori è fissato in anni uno dal rilascio del Provvedimento Unico Autorizzativo;
 - il mancato rispetto del termine di inizio lavori definito nel punto precedente, nonché la mancata ultimazione dei lavori nei termini di efficacia temporale previsti nel P.U.A. e/o Permesso di Costruire, costituirà condizione risolutiva con contestuale cessazione degli effetti della variante urbanistica approvata;
10. **STABILIRE** che per anni cinque decorrenti dalla presentazione della SCIA per agibilità da parte di tecnico abilitato, le aree oggetto di variante urbanistica non potranno essere alienate e frazionate separatamente dal complesso ricettivo di cui ne fanno parte;
11. **STABILIRE** che la variante urbanistica non determina alcun effetto giuridico qualora il progetto presentato non venga realizzato, né tantomeno la stessa potrà avere effetto sanante per eventuali manufatti difformi/abusivi;
12. **STABILIRE** che in caso di cessazione, vendita o simile dell’attività o di fallimento della ditta, la variante approvata perde di efficacia con il conseguente ripristino della precedente disciplina urbanistica;
13. **DISPORRE** che nel caso di cessazione dell’attività o fallimento della ditta istante, la società proponente dovrà dare comunicazione al Comune per i provvedimenti consequenziali;
14. **DISPORRE** la pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, ponendo le relative spese a carico della ditta richiedente;

15. DEMANDARE al Responsabile del SUAP la trasmissione del presente atto alla società interessata; rendere, a seguito di separata ed unanime votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

Verbale letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
DE NUCCIO FRANCESCO

Il Segretario Comunale
DOTT.SSA ESMERALDA NARDELLI