

COMUNE DI GALATINA

**Deliberazione C.C. 31 luglio 2019, n. 35**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO GUIDANO – VARIANTE, PER DIVERSA LOCALIZZAZIONE DEI LOTTI RESIDENZIALI, RISPETTO ALLE PREVISIONI DEL VIGENTE P.P., APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 14 DEL 23/04/1981. PROPONENTE GROUND ZERO SRL. APPROVAZIONE DEFINITIVA.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Il Presidente passa la parola all'Assessore all'Urbanistica e Lavori Pubblici, che relaziona sull'argomento

#### **PREMESSO CHE:**

Con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 09/05/2009 fu approvato uno schema di convenzione, su richiesta della curatela fallimentare dell'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., dott. Massimo Bellantone, per il trasferimento di alcuni beni al Comune di Galatina e per la utilizzazione ai fini edificatori di n. 20 lotti di terreno siti all'interno del Comprensorio denominato "Frantoio Vidano", in Zona C3 del PUG vigente, oggetto di Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 23/04/1981.

Nella suddetta convenzione il Comune di Galatina si impegnava a realizzare, a totale sua cura e spese ed entro 30 (trenta) mesi dalla stipula della stessa in forma di atto pubblico, parte delle opere di urbanizzazione primaria previste nella zona in oggetto, e precisamente la strada di collegamento tra Viale degli Eucalpti e la Strada Provinciale n. 329, completa di rete idrica-fognante, gas metano ed illuminazione pubblica, per un importo allora stimato di Euro 230.000,00.

Detta convenzione fu stipulata in data 10/03/2010, a mezzo di atto notarile rogato dal notaio dott. Giorgio Cascione in Casarano, n. 178117 di Repertorio e n. 36934 di Raccolta, registrato a Casarano il 19/03/2010 al n. 2271 Serie 1T e trascritto a Lecce il 22/03/2010, al n. 10501 R.G. e n. 7049 R.P.

Con decreto di trasferimento a firma del Giudice Delegato dott. Alessandro Silvestrini in data 11/02/2014, la GROUND ZERO S.r.l. ha acquisito la proprietà di n. 19 dei n. 20 lotti di suolo edificatorio sopra indicati.

Il termine previsto nella citata convenzione, pari a 30 (trenta) mesi decorrenti dal marzo 2010, è trascorso senza che il Comune abbia provveduto alla realizzazione delle opere previste, per cui, in esito al silenzio serbato dal Comune su una serie di istanze della Società, che proponeva di farsi carico della realizzazione di parte delle opere poste in capo al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione da versare per la realizzazione dei manufatti edilizi sui lotti edificabili, la stessa Società ha citato in giudizio il Comune stesso che, durante la passata gestione commissariale, si è attivato per comporre bonariamente la controversia.

In esito ad incontri tenutisi tra le parti nel mese di maggio 2017 presso la sede municipale, alla presenza dei legali rappresentanti della Società e del Comune, le stesse si sono determinate nel senso di addivenire ad una soluzione bonaria della complessa vicenda, considerando, da un lato, la situazione economica del Comune, che aveva comportato la necessità di approvazione di un piano di riequilibrio finanziario, e dall'altro la necessità della Società di vedere riconosciuti i propri diritti derivanti dagli impegni assunti dal Comune con la sottoscrizione della convenzione del 10/03/2010 e, quindi, verificando ipotesi e soluzioni condivise che contemplassero la possibilità, per il Comune, di non intervenire, nell'immediato, con impiego di somme di bilancio per garantire l'ottemperanza agli impegni assunti.

Conseguentemente, sono state valutate le seguenti ipotesi di soluzione del contenzioso:

- una diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori (a parità di superficie ed indici) al fine di ridurre le

opere di urbanizzazione primaria a servizio degli attuali lotti, quindi con nuova localizzazione degli stessi su strade già esistenti e dotate di tali servizi, così riducendo le opere di urbanizzazione primaria, la cui realizzazione è posta a carico del Comune;

- impegno della Società a realizzare parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste a carico del Comune e sopra descritte, fino alla concorrenza delle somme che la Società dovrà versare per quota parte del contributo di costruzione ex art. 16 DPR 380/2001 commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, oltre alle somme per la monetizzazione delle aree che, eventualmente, il Comune riederà alla Società come indicato al successivo punto;
- impegno delle parti a verificare la possibilità di retrocessione di parte delle aree, già cedute al Comune dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, con garanzia di reperimento di corrispondente superficie nelle aree oggi destinate a lotti edificatori nel Piano approvato, che resteranno di proprietà privata e saranno destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, come previsto dalle N.T.A. del P.U.G.;
- impegno del Comune a verificare la possibilità di cessione onerosa di una modesta porzione (circa 577 mq.) di aree di proprietà, per anettere le stesse ai lotti edificatori insistenti lungo il Viale degli Eucalipti, al fine di consentire la realizzazione, su tali aree, di opere di urbanizzazione da parte della Società (fognatura nera), non realizzabili sul Viale degli Eucalipti per problemi tecnici relativi alle quote stradali e di scorrimento delle canalizzazioni;
- impegno del Comune, al fine di ridurre al minimo possibile i successivi impegni finanziari per la realizzazione delle opere già previste nella convenzione del 10/03/2010, a cedere onerosamente l'area (mq. 683 circa) già destinata a strada dal Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, collegante la strada interna di piano con la S.P. 18 Galatina-Copertino, anche al fine di evitare la creazione di un ulteriore incrocio stradale sulla stessa arteria;
- impegno delle parti, per quanto di rispettiva competenza, ad attivare le conseguenti procedure ed attività per la variazione delle previsioni del Piano Particolareggiato approvato, garantendo la permanenza delle attuali quantificazioni di aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, quindi senza modifica alcuna degli standard di P.U.G.; la nuova localizzazione dei lotti fondiari dovrà risultare da nuovi elaborati da disporsi a cura e spese della Società e da approvarsi dal Comune.

Con nota acquisita al protocollo del Comune n. 16552 del 02/05/2017, la Società ha trasmesso un'articolata proposta, riferita alle ipotesi di soluzione del contenzioso come sopra riportate, così sintetizzabile:

- 1) Richiesta di realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria: sedi stradali (solo rilevato della strada interna di piano e dell'area a parcheggio adiacente la S.P. 329), rete fognante nera e rete idrica.
- 2) Compensazione parziale dei costi sostenuti dalla Società con scomputo sulla quota parte del contributo di costruzione, relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione, per i Permessi di Costruire ancora da rilasciare sull'area di piano.
- 3) Richiesta di acquisizione (per retrocessione) di alcune aree attualmente di proprietà del Comune, già cedute allo stesso dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, per complessivi mq. 5.640,00.
- 4) Impegno a corrispondere al Comune eventuali maggiori somme determinate dallo stesso, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire, per quota parte del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, rispetto a quelle, allo stato, previste a scomputo.

La proposta formulata dalla Società Ground Zero S.r.l. è stata istruita dai competenti uffici comunali, al fine di valutarne sia la fattibilità dal punto di vista della compatibilità urbanistica, sia la corretta quantificazione e qualificazione delle opere di urbanizzazione che la Società propone di realizzare a scomputo;

La Direzione Lavori Pubblici del Comune, in data 21/06/2017, ha completato l'istruttoria sul progetto di fattibilità e sui computi estimativi delle opere di urbanizzazione, quantificando complessivamente gli interventi che realizzerà la Società in € 146.000,00.

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 218 del 22/06/2017, il Comune ha stabilito:

di prendere atto del progetto di fattibilità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parte delle reti stradali, fognatura nera e rete idrica), a firma dell'Ing. Francesco Carrozzini, dando atto che l'opera risulta conforme alle previsioni del Piano Particolareggiato del Comparto Guidano, approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981;

di dare atto che il Comune provvederà alla formale approvazione dell'intervento, relativo alle opere sopra indicate, in esito all'istruttoria del progetto esecutivo che la Società provvederà a depositare, in coerenza con quanto quantificato e precisato nel parere della Direzione LL.PP. sopra indicato, oltre che nel rispetto di quanto indicato all'art. 20 e 23, commi 1 e 5, del D. Lgs. 50/2016;

di dare atto che, in esito all'approvazione del progetto, si dovrà procedere ad una modifica del vigente Programma Triennale delle OO.PP. e degli impegni già assunti dalle parti con la sottoscrizione della Convenzione del 10/03/2010, secondo schema da approvarsi con apposito atto e che tale convenzione dovrà recepire tutti i nuovi eventuali impegni delle parti, ivi compresi i termini e garanzie per la realizzazione delle opere, secondo le vigenti disposizioni normative;

che il Servizio Urbanistica della Direzione Territorio e Ambiente, previa presentazione di idonea e conforme istanza della Società, avvii il procedimento di istruttoria della variante alle attuali previsioni del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 23/04/1981, verificandone la rispondenza alle previsioni di piano e di legge, e al fine di garantire al Comune una notevole riduzione dei costi già assunti a suo carico con la sottoscrizione della Convenzione in data 10/03/2010, pari a € 230.0000, atteso che tale impegno finanziario risulta oggi non sostenibile dall'Amministrazione, per quanto in premessa rappresentato.

Con la richiamata nota, acquisita al protocollo del Comune n. 16552 del 02/05/2017, la Società GROUND ZERO Srl, in linea con quanto stabilito tra le parti e poi disposto dal Comune con la citata deliberazione C.S. n. 218 del 22/06/2017, ha proposto quanto segue, con riferimento agli aspetti aventi rilievo dal punto di vista urbanistico:

- Richiesta di acquisizione (per retrocessione) di alcune aree attualmente di proprietà del Comune, già cedute allo stesso dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, per complessivi mq. 5.640,00, come evidenziate nell'elaborato planimetrico allegato all'istanza. La Società propone di utilizzare parte di tale superficie, precisamente mq. 4.381, per diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori (attualmente posti in adiacenza alla strada interna di piano, la cui mancata realizzazione ha generato il citato contenzioso), precisamente i lotti individuati con i numeri 9, 10, 11 e 12 nella planimetria allegata all'istanza, della superficie complessiva di mq. 4.362.
- La differenza tra la superficie complessiva dei nuovi lotti edificatori e quella complessiva dei lotti edificatori originari, pari a circa mq. 19, sarà oggetto di monetizzazione, come da quantificazione che sarà effettuata dai competenti uffici comunali.
- I nuovi lotti edificatori, individuati nella citata planimetria con i numeri 20, 21, 22, 23 e 24, della superficie

complessiva di mq. 4.381, sono localizzati lungo il Viale dei Pini e la Via degli Eucalipti (strade già esistenti e dotate di tali servizi), al fine di ridurre le opere di urbanizzazione primaria a carico del Comune.

- La volumetria insediabile su tali nuovi lotti sarà pari a quella dei lotti già individuati con i numeri 9, 10, 11 e 12, senza alcun aumento, e questi ultimi perderanno, di conseguenza, le caratteristiche di aree edificabili. Per la restante parte della superficie richiesta in cessione, mq. 1.260, è prevista la destinazione a verde privato, senza possibilità edificatoria, annesso alle adiacenti proprietà. Il tutto come evidenziato negli elaborati planimetrici allegati all'istanza.
- Il corrispettivo che la Società verserà al Comune, per effetto di tale retrocessione di aree, sarà determinato dai competenti uffici comunali, con riferimento a quanto fissato con la deliberazione della G.C. n. 491 del 22/11/2007.
- Tutte le nuove aree, di cui la Società propone il mutamento di destinazione d'uso, non sono interessate da presenza di vincoli di P.U.G. o di altri strumenti sovraordinati (PTCP, PPTR, PAI, ecc.), come si evince dagli elaborati grafici allegati all'istanza della stessa Società.

Con la citata deliberazione del Commissario Straordinario n. 218 del 22/06/2017, adottata con i poteri del Consiglio Comunale ed immediatamente esecutiva, l'A.C. assumeva l'impegno, tra l'altro, di avviare il procedimento istruttorio di un'ipotesi di variante alle attuali previsioni del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 14 del 23/04/1981, da proporsi dalla Ground Zero Srl, verificandone la rispondenza alle previsioni di piano e di legge, e al fine di garantire al Comune una notevole riduzione dei costi già assunti a suo carico con la sottoscrizione della Convenzione in data 10/03/2010, pari a € 230.0000.

Con nota acquisita al protocollo del Comune n. 26068 del 06/07/2017, la Società ha presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, allegando i seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnica*
- *Tav. 01 – Sedi stradali. Planimetria generale e proposta sistemazione aree*
- *Tav. 02a – Sedi stradali. Planimetria con indicazione area di intervento*
- *Tav. 02b – Sedi stradali. Planimetria quotata*
- *Tav. 03 – Rete fognaria. Distribuzione planimetrica*
- *Tav. 04 – Rete fognaria. Profili stradali e Profili tubazioni*
- *Tav. 05 – Rete idrica*
- *Elenco Prezzi e Computi metrici*
- *Cronoprogramma*
- *Schema di contratto d'appalto*
- *Capitolato speciale d'appalto*
- *Piano di sicurezza e coordinamento*

ed ha, inoltre allegato la proposta di variante urbanistica al P.P., composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica di variante*
- *Tav. A – Inquadramento. Stralci PUG, catastale, PUTT, PAI*
- *Tav. B – P.P. vigente*
- *Tav. C – Proposta di variante*
- *Tav. D – Tabelle riepilogative superfici*
- *Relazione geologica.*

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 239 del 19/07/2017, è stato poi disposto:

Di approvare il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parte delle

reti stradali, fognatura nera e rete idrica) a firma dell'Ing. Francesco Carrozzini, dando atto che l'opera risulta conforme alle previsioni del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n.14 del 23/04/1981;

Di approvare lo schema della convenzione disciplinante gli impegni da assumersi dalle parti, compresi i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere e la conseguente acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune, oltre che dell'impegno del Comune alla realizzazione e completamento delle opere previste a suo carico;

Di dare atto che, in base alla relazione istruttoria a firma del Geom. Saverio Toma in data 21/06/2017, poi confermata con la relazione in data 18/07/2017, la quota parte di intervento che la Società realizzerà a scapito del pagamento della quota parte del contributo di costruzione sul totale di € 146.000,00 è quantificata in € 99.000,00, stabilendone il criterio di scapito;

Di aggiornare il Programma Triennale delle OO.PP. 2017-2019, inserendo nell'elenco l'intervento che con il presente atto si approva;

Di dare atto che il Servizio Urbanistica della Direzione Territorio e Ambiente, procederà all'istruttoria della variante alle attuali previsioni del Piano Particolareggiato, verificandone la rispondenza alle previsioni di piano e di legge, e al fine di garantire al Comune una notevole riduzione dei costi già assunti a suo carico con la sottoscrizione della Convenzione in data 10/03/2010, pari a € 230.0000, atteso che tale impegno finanziario risulta oggi non sostenibile dall'Amministrazione, per quanto in premessa rappresentato;

Di dare mandato al Dirigente della Direzione LL.PP. per la stipula della convenzione secondo lo schema approvato.

In data 29/08/2017, con atto rogato dal Notaio Antonio Novelli in Gallipoli, è stata stipulata la nuova convenzione tra la Ground Zero Srl ed il Comune di Galatina, in ottemperanza a quanto disposto con la citata deliberazione C.S. n. 218/2017. All'art. 7 della suddetta Convenzione si stabiliva il termine ultimo di 12 (dodici) mesi, dalla data di stipula, per la realizzazione delle opere poste a carico della Società.

Successivamente sono intercorsi tra le parti numerosi incontri e colloqui, al fine di definire precisamente l'iter procedurale della proposta di variante al P.P. approvato e verificare la fattibilità e coerenza urbanistica della variante proposta.

La società Ground Zero Srl, in attesa delle determinazioni dell'Amministrazione Comunale sulla citata proposta di variante alle previsioni del Piano Particolareggiato, con nota acquisita al protocollo del Comune n. 30005 del 01/08/2018, nelle more della definizione completa degli accordi tra le parti, ha richiesto una proroga del termine per la realizzazione delle opere, che la convenzione pone a carico della stessa Società, nella misura di 12 (dodici) mesi.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 228 del 06/08/2018 è stato disposto:

- Di prendere atto delle conclusioni dell'allegata relazione del Dirigente della Direzione Territorio e Qualità Urbana sulla citata proposta della Società Ground Zero Srl, concordata tra le parti in attuazione di quanto stabilito con le citate deliberazioni del C.S. n. 218/2017 e n. 239/2017, avanzata dalla Società, al fine di contenere al massimo le opere e i costi a carico del Comune, come previste nelle convenzioni del 10/03/2010 e del 29/08/2017;
- Di esprimere parere favorevole, per quanto di competenza, alla proroga di 12 (dodici) mesi, richiesta dalla Società Ground Zero Srl, del termine per la realizzazione delle opere che la convenzione pone a carico della stessa Società, proponendo al Consiglio Comunale, organo competente in materia,

l'approvazione delle opportune modifiche alla convenzione stipulata in data 10/03/2010, come modificata in data 29/08/2017, in ottemperanza a quanto disposto con la citata deliberazione C.S. n. 218/2017.

- Di fare proprie le verifiche di compatibilità in materia urbanistica, disposte con le sopra citate deliberazioni assunte dal C.S. (n. 218/2017 e n. 239/2017) e contenute nell'allegata relazione del Dirigente della Direzione Territorio e Qualità Urbana, al fine di avviare il procedimento di modifica della convenzione in data 10/03/2010 (modificata con convenzione in data 29/08/2017), previo espletamento del procedimento di variante urbanistica al P.P. vigente.
- Di impartire specifico indirizzo alla Direzione Territorio e Qualità Urbana affinché provveda ai successivi adempimenti utili all'attuazione di quanto disposto con la presente.

La Direzione Territorio e Qualità Urbana ha avviato e concluso l'istruttoria sul procedimento di proposta di variante urbanistica alle previsioni del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, e, con riferimento alla proposta, concordata tra le parti ed oggetto delle citate deliberazioni del C.S. n. 218/2017 e n. 239/2017 ed avanzata dalla Società, come descritta in premessa, ha ritenuto di proporre ai competenti organi comunali quanto di seguito riportato.

1. In relazione alla ipotesi di diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori (a parità di superficie ed indici), concordata con l'obiettivo di ridurre le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli attuali lotti, quindi con nuova localizzazione degli stessi sul Viale dei Pini.

La proposta comporta certamente una riduzione delle spese poste a carico del Comune per le opere di completamento da eseguire nuova strada da realizzarsi tra la Viale degli Eucalipti e la S.P. 329. Infatti, tale variazione di ubicazione dei lotti, comporta una riduzione della lunghezza del tratto di fognatura nera da realizzare su detta strada. Il Viale dei Pini è già dotato di tale condotta.

Conseguentemente, si ridurranno le opere di urbanizzazione primaria, previste a carico del Comune e sopra descritte.

Al riguardo è necessario modificare le attuali previsioni di opere di urbanizzazione previste sulla strada da realizzare, di collegamento tra Viale degli Eucalipti e S.P. 329.

2. In relazione alla possibilità di retrocessione di parte delle aree, già cedute al Comune dall'Istituto Finanziario Meridionale Greco S.p.a., per aree a standard, con garanzia di reperimento di corrispondente superficie nelle aree oggi destinate a lotti edificatori nel Piano approvato, che resteranno di proprietà privata e saranno destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, come previsto dalle N.T.A. del P.U.G.

La proposta non modifica sostanzialmente la dotazione di aree destinate a standard urbanistici nell'area. Tuttavia appare più opportuno valutare l'ipotesi di un semplice "scambio" di aree, a parità di superficie, restando quindi di proprietà pubblica, in esito a detto scambio, le aree attualmente destinate a lotti fondiari poste tra la strada di P.P. da realizzare e la S.P. 18 Galatina-Copertino.

Conseguentemente, è da escludere l'ipotizzata monetizzazione per la cessione di dette aree che, pur rappresentando un introito per il Comune, potrebbe non garantire appieno la dotazione di aree per urbanizzazioni secondarie di proprietà pubblica, come previsto dalle norme del vigente Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981 e confermato dal vigente P.U.G.

3. In relazione alla possibilità di cessione onerosa di una modesta porzione (circa 577 mq.) di aree di

proprietà comunale, per annettere le stesse ai lotti edificatori insistenti lungo il Viale degli Eucalipti, al fine di consentire la realizzazione, su tali aree, di opere di urbanizzazione da parte della Società (fognatura nera), non realizzabili sul Viale degli Eucalipti per problemi tecnici relativi alle quote stradali e di scorrimento delle canalizzazioni.

La proposta comporta una diminuzione della dotazione di aree per urbanizzazioni secondarie, come previsto dalle norme del vigente Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981 e confermato dal vigente P.U.G

4. In relazione alla possibilità che il Comune, al fine di ridurre al minimo possibile i successivi impegni finanziari per la realizzazione delle opere già previste nella convenzione del 10/03/2010 e del 29/08/2017, ceda onerosamente l'area (mq. 683 circa) già destinata a strada dal Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, collegante la strada interna di piano con la S.P. 18 Galatina-Copertino, anche al fine di evitare la creazione di un ulteriore incrocio stradale sulla stessa arteria.

La proposta comporta una variazione delle previsioni del P.P. In realtà, trattasi di aree non destinate a urbanizzazioni primarie, ma di zona destinata a servizi di quartiere, sebbene in posizione molto decentrata e a ridosso della S.P. 18 Galatina-Copertino, il che comporterebbe la creazione di una potenziale pericolosa interferenza con la stessa arteria.

Pertanto la proposta comporta una diminuzione della dotazione di aree per urbanizzazioni secondarie, come previsto dalle norme del vigente Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981 e confermato dal vigente P.U.G.

Essa, se positivamente valutata dai competenti organi comunali, comporta la verifica della permanenza, nell'area, delle dotazioni minime di standard urbanistici, secondo la vigente normativa.

In esito a quanto deciso dall'Amministrazione con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 228/2018 e alle valutazioni tecnico-urbanistiche sopra riportate, peraltro già contenute nella relazione tecnica allegata alla predetta deliberazione, la Società Ground Zero Srl, con nota acquisita al protocollo comunale n. 36607 del 19/09/2018, ha trasmesso i nuovi elaborati di progetto, in variante alle originarie previsioni del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, limitando quindi le variazioni alla diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori, come in premessa individuati, e alla riduzione delle opere di urbanizzazione originariamente previste, comportante un minore costo a carico del Comune pari a Euro 30.585,00.

Gli elaborati del Piano Particolareggiato come proposto in variante alle previsioni del vigente P.P. approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, che rispettano le indicazioni già contenute nella relazione istruttoria della Direzione Territorio e Qualità Urbana del Comune, allegata alla deliberazione della G.C. n. 228 del 06/08/2018, sono di seguito riportati:

Progetto delle Opere di Urbanizzazione:

- Relazione Tecnica
- Tav. 01 contenente:
  - Sedi stradali (Planimetria generale e proposta sistemazione aree; Planimetria con indicazione area di intervento; Planimetria quotata);
  - Rete fognaria (Distribuzione planimetrica; Profili stradali e Profili tubazioni); Rete idrica (Distribuzione planimetrica);
- Elenco Prezzi e Computi metrici
- Cronoprogramma

- Schema di contratto d'appalto
- Capitolato speciale d'appalto
- Piano di sicurezza e coordinamento

Progetto di Variante al Piano Particolareggiato:

- Relazione tecnica di variante
- Tav. 02a contenente:  
Stralci d'inquadramento (PUG; Catastale; PPTR; PAI);
- Tav. 02b contenente:  
Stralcio P.P. esistente; Assetto proprietario; Planivolumetrico Stato di Fatto; Planivolumetrico di Progetto; Planimetria con indicazione Aree di cui si propone l'acquisizione; Tabelle riepilogative superfici;
- Norme Tecniche d'Attuazione
- Relazione geologica

Il Servizio *Tutela territorio - Valorizzazione patrimonio storico-culturale* della Direzione Territorio e Qualità Urbana, in qualità di Autorità Procedente in materia di VAS, ha attestato, con proprio provvedimento prot. n. 20190008119 del 20/02/2019, l'esclusione della variante oggetto del presente atto dalle procedure di VAS, alla luce del Regolamento Regionale n. 18 del 09/10/2013 (in attuazione della L.R. n. 44/2012), integrato e modificato come dall'allegato III al Reg. reg. 8/6/2015 n. 16, in quanto rientrante nella fattispecie prevista all'art. 7, comma 7.2, lettera a), punto VII del citato regolamento VAS;

Il procedimento di registrazione della proposta di Piano oggetto della presente deliberazione, in variante alle previsioni del vigente P.P. approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, quale strumento urbanistico "escluso" dalle procedure VAS, è stato pubblicato sull'apposito portale regionale in data 20/02/2019 (codice VAS-1465-REG-075029-005);

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26/02/2019 è stato disposto:

- 1) DI PROCEDERE all'adozione, valutandolo coerente con gli indirizzi impartiti e meritevole di accoglimento, del progetto di Piano Particolareggiato del Comparto Guidano, come proposto in variante alle previsioni del vigente P.P. approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, composto dagli elaborati indicati in premessa e che, pur non materialmente allegati alla presente, ne formano parte integrante e sostanziale;
- 2) DI DARE ATTO che la suddetta variante alle previsioni del vigente P.P., approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, riguarda esclusivamente una diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori e non comporta aumento di volumi e superfici rispetto a quelle già approvate;
- 3) DI DARE ATTO che lo stesso Piano non comporta alcuna variazione alle previsioni strutturali e programmatiche del PUG vigente, approvato con deliberazione del C.C. n. 62 del 06/12/2005.
- 4) DI APPROVARE le seguenti modifiche alla convenzione stipulata tra il Comune e la Società proponente in data 29/08/2017:
  - Art. 1 (Oggetto della Convenzione): al secondo e al terzo periodo modificare il costo complessivo stimato delle opere, portandolo da Euro 146.000,00 a Euro 113.624,72;
  - Art. 2 (Esecuzione delle opere): al secondo periodo eliminare il riferimento al D. Lgs. 50/2016, per quanto attiene alle modalità di individuazione dell'impresa esecutrice, contenuto al rigo n. 8, in quanto dette opere sono da inquadrarsi nella fattispecie prevista all'art. 36, comma 4, del D. Lgs. 50/2016 e, conseguentemente, si applica l'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, che prevede l'esclusione di tali interventi dall'ambito di applicazione del Codice dei Contratti sopra citato;

- Art. 7 (Termine per l'esecuzione delle opere): stabilire che il termine di dodici mesi, previsto per l'esecuzione delle opere da parte della Società proponente, decorre dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione definitiva della proposta di variante oggetto della presente delibera.
  - Inserire apposito articolo disciplinante la cessione/scambio delle aree, tra Comune e Società proponente, a parità di superficie e senza corrispettivi, come da elaborati del progetto di variante.
- 5) DI DARE ATTO che, prima dell'approvazione definitiva della proposta di variante oggetto della presente deliberazione, dovrà concludersi con esito positivo il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come sopra richiamato ed avviato.
- 6) DI DARE ATTO che il presente procedimento è disciplinato all'art. 16 della L.R. 27/07/2001 n. 20 e ss.mm.ii., dando mandato agli uffici competenti affinché si provveda alla pubblicazione del presente provvedimento secondo le forme di legge;
- 7) DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta spese a carico del Comune e che tutte le spese di pubblicazione previste per legge saranno poste in carico al soggetto che ha formulato la richiesta di modifica normativa;
- 8) DI PUBBLICARE il presente provvedimento, ai sensi del D. Lgs. 14/03/2013 n. 33, nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web del Comune.

#### **VISTO E CONSIDERATO:**

Che, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 27 luglio 2001 n. 20, gli atti relativi alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26.02.2019, avente ad oggetto "Piano particolareggiato del Comparto Guidano – Variante, per diversa localizzazione dei lotti residenziali, rispetto alle previsioni del vigente P.P., approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23.04.1981. Proponente GROUND ZERO srl. Adozione", sono stati depositati presso la Segreteria del Comune, per quindici giorni consecutivi, dal 14/06/2019 e fino al 29/06/2019.

Che l'avviso dell'avvenuta adozione dello strumento urbanistico sopra citato e del deposito degli atti presso la Segreteria Comunale è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale in data 14/06/2019 e sino a tutto il 29/06/2019, come da attestazione in atti.

Che l'avviso dell'avvenuta adozione dello strumento urbanistico sopra citato e del deposito degli atti presso la Segreteria Comunale è stato pubblicato, a spese della società proponente, sui quotidiani di stampa "Il Messaggero" e "Nuovo Quotidiano di Puglia" in data 14/06/2019.

Che nei termini di legge e, comunque, sino alla data odierna, non sono pervenute osservazioni sulla citata deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 9/2019.

Che, con determinazione della Dirigente Sezione Autorizzazioni Ambientali Regione Puglia n. 81 del 10/04/2019, pubblicata sul BURP n. 43 del 18.04.2019, è stata dichiarata la sussistenza delle condizioni di esclusione - come attestate dal Comune - di cui all'art. 7, comma 7.2, lettera a) punto VII) del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 relative alla "  *Variante per diversa localizzazione dei lotti residenziali, rispetto alle previsioni del vigente piano particolareggiato del comparto "Guidano", approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23.04.1981* " e, conseguentemente, assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

Che, con la stessa determinazione dirigenziale n. 81/2019 è stato disposto di demandare al Comune di Galatina, in qualità di autorità procedente, l'assolvimento degli obblighi stabiliti dall'articolo 7 del suddetto regolamento, con particolare riferimento all'obbligo di dare atto della conclusione della presente procedura nell'ambito dei provvedimenti di approvazione.

Che il progetto di Piano Particolareggiato del Comparto Guidano, come proposto in variante alle previsioni del vigente P.P. approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, adottato con deliberazione C.C. n. 9 del 26/02/2019, risulta coerente con gli indirizzi impartiti con i provvedimenti degli organi comunali citati in premessa nel presente atto e meritevole di accoglimento.

Che la suddetta variante adottata riguarda esclusivamente una diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori e non comporta aumento di volumi e superfici.

Che la suddetta variante adottata non comporta alcuna modifica delle previsioni strutturali e programmatiche del PUG vigente, approvato con deliberazione del C.C. n. 62 del 06/12/2005.

**RITENUTO, per tutto quanto sopra esposto:**

Di dover procedere, ai sensi di quanto stabilito all'art. 10 e all'art. 16, comma 7, della Legge Regionale n. 20 del 27/07/2001, all'approvazione in via definitiva del progetto di Piano Particolareggiato del Comparto Guidano, come proposto in variante alle previsioni del vigente P.P. approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, composto dagli elaborati indicati in premessa.

**Tutto ciò premesso, visto, ritenuto e considerato,**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Vista**, condivisa e fatta propria la relazione che precede;

**VISTI:**

- L'art. 42, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.);
- il vigente Statuto Comunale;
- La Legge Regionale 2001 n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio" e ss.mm.ii.;

**Acquisito** il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e del vigente Regolamento Comunale sul Sistema dei Controlli Interni, attestante la legittimità dell'atto, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sotto il profilo della normativa di riferimento, delle regole di procedura, dei principi di carattere generale dell'ordinamento, nonché di buona amministrazione;

**UDITI** gli interventi di cui all'allegato resoconto;

**Visto** l'emendamento proposto dal Sindaco, in seguito all'esame della proposta di deliberazione, che di seguito si riporta:

(inserire al punto 4) del dispositivo)

*""Di dare atto che le variazioni al piano particolareggiato che con la presente si approvano, sono riferite esclusivamente alle aree interessate alla diversa localizzazione dei lotti edificatori e alle previste opere di urbanizzazione primaria poste sulla strada di progetto congiungente la Via dei Ciliegi con la via degli Eucalipti e alle spalle dei nuovi lotti edificatori posti sulla via dei Pini""*

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**APPROVA**

l'emendamento proposto dal Sindaco, come sopra esposto.

Il Presidente, quindi, pone ai voti la deliberazione come innanzi emendata.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

per le motivazioni in premessa esplicitate, e che qui si abbiano per integralmente richiamate e trascritte:

- 1) **DI PROCEDERE** all'approvazione in via definitiva, valutandolo coerente con gli indirizzi impartiti e meritevole di accoglimento, del "progetto di Piano Particolareggiato del Comparto Guidano, come proposto in variante alle previsioni del vigente P.P. approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981", come adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26/02/2019, composto dagli elaborati indicati in premessa e che, pur non materialmente allegati alla presente, ne formano parte integrante e sostanziale;
- 2) **DI DARE ATTO** che la suddetta variante alle previsioni del vigente P.P., approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23/04/1981, riguarda esclusivamente una diversa localizzazione di alcuni lotti edificatori e non comporta aumento di volumi e superfici rispetto a quelle già approvate;
- 3) **DI DARE ATTO** che lo stesso Piano non comporta alcuna variazione alle previsioni strutturali e programmatiche del PUG vigente, approvato con deliberazione del C.C. n. 62 del 06/12/2005;
- 4) **DI DARE ATTO** che le variazioni al piano particolareggiato che con la presente si approvano, sono riferite esclusivamente alle aree interessate alla diversa localizzazione dei lotti edificatori e alle previste opere di urbanizzazione primaria poste sulla strada di progetto congiungente la Via dei Ciliegi con la via degli Eucalipti e alle spalle dei nuovi lotti edificatori posti sulla via dei Pini;
- 5) **DI APPROVARE** in via definitiva le seguenti modifiche alla convenzione stipulata tra il Comune e la Società proponente in data 29/08/2017:
  - Art. 1 (Oggetto della Convenzione): al secondo e al terzo periodo modificare il costo complessivo stimato delle opere, portandolo da Euro 146.000,00 a Euro 113.624,72;
  - Art. 2 (Esecuzione delle opere): al secondo periodo eliminare il riferimento al D. Lgs. 50/2016, per quanto attiene alle modalità di individuazione dell'impresa esecutrice, contenuto al rigo n. 8, in quanto dette opere sono da inquadrarsi nella fattispecie prevista all'art. 36, comma 4, del D. Lgs. 50/2016 e, conseguentemente, si applica l'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, che prevede l'esclusione di tali interventi dall'ambito di applicazione del Codice dei Contratti sopra citato;
  - Art. 7 (Termine per l'esecuzione delle opere): stabilire che il termine di dodici mesi, previsto per l'esecuzione delle opere da parte della Società proponente, decorre dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione definitiva della proposta di variante oggetto della presente delibera;
  - Inserire apposito articolo disciplinante la cessione/scambio delle aree, tra Comune e Società proponente, a parità di superficie e senza corrispettivi, come da elaborati del progetto di variante.
- 6) **DI DARE MANDATO** al Dirigente della Direzione Territorio e Qualità Urbana per la sottoscrizione della Convenzione regolante i rapporti tra Comune e Società Proponente, già stipulata in data 29/08/2017, da modificarsi secondo quanto disposto al precedente punto 4;

- 7) **DI DARE ATTO** che, con determinazione della Dirigente Sezione Autorizzazioni Ambientali Regione Puglia n. 81 del 10/04/2019, pubblicata sul BURP n. 43 del 18.04.2019, è stata dichiarata la sussistenza delle condizioni di esclusione - come attestate dal Comune - di cui all'art. 7, comma 7.2, lettera a) punto VII) del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 relative alla " *Variante per diversa localizzazione dei lotti residenziali, rispetto alle previsioni del vigente piano particolareggiato del comparto "Guidano", approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 23.04.1981*" e, conseguentemente, assolti gli adempimenti in materia di Valutazione Ambientale Strategica.
- 8) **DI DARE ATTO** che il presente procedimento è disciplinato all'art. 16 della L.R. 27/07/2001 n. 20 e ss.mm.ii., dando mandato agli uffici competenti affinché si provveda alla pubblicazione del presente provvedimento secondo le forme di legge e, in particolare, alla pubblicazione dell'estratto della presente deliberazione sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia;
- 9) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta spese a carico del Comune e che tutte le eventuali spese necessarie all'attuazione del presente atto saranno poste in carico al soggetto proponente;
- 10) **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento, ai sensi del D. Lgs. 14/03/2013 n. 33, nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet istituzionale del Comune.

Successivamente,

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **DELIBERA**

di dare al presente atto immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.