

COMUNE DI NOCI

Deliberazione C.C. 28 dicembre 2021, n. 53**Approvazione variante urbanistica.**

OGGETTO: Pratica SUAP n. 36841, DELIZIA S.p.A. Istanza di variante per l'ampliamento di un opificio destinato alla lavorazione e commercializzazione di derivati del latte, nel Comune di Noci (BA), in Contrada Pizunzo s.n.c. - Z.I. con variazioni indici urbanistici - Approvazione risultanze Conferenza dei Servizi.

L'anno duemilaventuno, addì ventotto del mese di Dicembre alle ore 17:54, nella Sala delle Adunanze sita nella sede Comunale di Noci, convocato con apposito avviso si è riunito in sessione Straordinaria seduta Pubblica in prima convocazione, il Consiglio Comunale nelle persone dei seguenti signori:

	Presenti	Assenti	
NOTARNICOLA FABRIZIO	X		Presidente
D'APRILE GIUSEPPE	X		Vice Presidente
NISI DOMENICO	X		Sindaco
CURCI GIUSEPPE	X		Consigliere
PLANTONE VITO	X		Consigliere
MANSUETO ANTONIO	X		Consigliere
LIPPOLIS MARIAROSARIA	X		Consigliere
D'AMBRUOSO GIACOMO	X		Consigliere
MOREA STANISLAO	X		Consigliere
MEZZAPESA FORTUNATO	X		Consigliere
GENTILE ANNA MARIA	X		Consigliere
RECCHIA GIUSEPPE	X		Consigliere
LIPPOLIS MARIANO	X		Consigliere
LUCIA BARBARA	X		Consigliere
CONFORTI PAOLO	X		Consigliere
MICCOLIS GIANDOMENICO	X		Consigliere
GUAGNANO STEFANO	X		Consigliere

Presenti n. 17 Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune **AVV. PAOLA GIACOVAZZO**.

Il Sig. **NOTARNICOLA FABRIZIO** nella sua qualità di **Presidente** 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

Favorevole sulla base di quanto definito in sede di Conferenza di Servizi (vedi verbale in atti). Non comporta oneri diretti o indiretti per l'Amministrazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 DOTT. ING. GIUSEPPE GABRIELE

Il Presidente del Consiglio, ad inizio della seduta, dà atto che è stato depositato il bilancio del Centro Anziani per chi sia interessato a conoscerlo.

Dopodichè passa la parola all'assessore Martelotta che svolge una breve relazione sull'argomento già trattato in precedente seduta; seguono alcuni interventi dei Consiglieri Morea, Conforti e Mezzapesa; tutto il dibattito è contenuto nel verbale di Adunanza cui si rinvia per la puntuale contezza del tutto.

Il Consiglio Comunale

Premesso che:

con Atto Deliberativo n. 106 del 17.12.2007 il Consiglio Comunale ha preso atto e fatte proprie le risultanze della Conferenza dei Servizi, indetta ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, come modificato dal DPR n. 440/2000 tenutasi presso il Comune di Noci in data 23.11.2006 e di tutti gli atti consequenziali, approvando il progetto proposto dal signor D'Ambruoso Giovanni Nicola, che interviene in proprio e in qualità di Amministratore Unico della società "DELIZIA S.r.l." con sede in Noci alla Via Le Lamie n.c., per la costruzione di due opifici industriali da destinare uno alla lavorazione e produzione di derivati del latte (lotto "A") ed uno per lo stoccaggio e distribuzione del prodotto finito (lotto "B"), alla C.da "Pizunzo", sui terreni della società "DELIZIA S.r.l.", individuati in Catasto al Fg. 44 Ptcc. 347, 472 e 473, della superficie di mq. 16.010 (lotto "A") e di proprietà del signor D'Ambruoso Giovanni Nicola, individuati in Catasto al Fg. 44, Ptcc. 290, 471 e 474, della superficie di mq. 11.000 (lotto "B"), tipizzati dal vigente P.R.G. come:

- zona "E1 Ambito insediativo agricolo Zona riservata all'esercizio di attività agricole e/o di quelle strettamente connesse all'agricoltura";
- zona "E2 Ambito insediativo agricolo Zone ricadenti sotto il vincolo idrogeologico";
- Zona "R Aree poste a rispetto di viabilità (D.M. 1404/1968) e/o attrezzature;

con tutte le prescrizioni formulate dal Settore Gestione e Assetto del Territorio con relazione del 18.10.2006; con lo stesso Atto deliberativo si è:

- dato atto che l'approvazione dell'esito della Conferenza dei Servizi, di tutti gli atti consequenziali e del progetto proposto, ha comportato variante urbanistica al vigente P.R.G. nel senso che le aree e i manufatti relativi all'attività oggetto dell'intervento vengono tipizzati "D1 Industriale", che viene pertanto - approvata nei limiti di cui al progetto e con gli indici e parametri in esso contenuti;
- stabilito che prima della stipula della convenzione la superficie fondiaria ora in proprietà del sig. D'A. G. N., riportata in Catasto al Fg. 44, Ptcc. 390, 471 e 474, ove è stata prevista la realizzazione della struttura produttiva destinata allo stoccaggio e distribuzione del prodotto finito (lotto "B") dovrà, in esecuzione del preliminare di compravendita del 12.04.2007 e rimesso a questo Comune con nota del 26.11.2007 (acclarato al prot. n. 19365/08), essere trasferito alla società "DELIZIA s.r.l." cui è intestata altra superficie fondiaria pure interessata alla proposta progettuale (questa in Catasto al Fg. 44, Ptcc. 347, 472 e 473), onde per l'effetto di tale atto di trasferimento la convenzione conseguente alla approvazione del progetto sarà stipulata con la soc. "DELIZIA s.r.l." cui graveranno tutti gli oneri conseguenti, ivi inclusi quello del livello occupazionale e quelli derivanti dalla Delibera di C.C. n. 106/2007;
- approvato lo schema di convenzione disciplinante i rapporti tra questo Ente e il proponente signor D'A. G. N., in proprio e in qualità di Amministratore Unico della società "DELIZIA S.r.l.", stabilendo che con la convenzione disciplinante i rapporti con il Comune di Noci i soggetti proponenti si impegnano a: -"assumere l'obbligo di assicurare e mantenere il raggiungimento dei nuovi livelli occupazionali" come previsto dal Business Plan allegato alla proposta di progetto, per un periodo non inferiore ad anni 5 (cinque), a decorrere dall'avvio dell'attività produttiva, preferibilmente con giovani disoccupati o inoccupati, garantendo il suddetto obbligo del livello occupazionale con polizza fidejussoria o assicurativa,

pari al 20% del costo (al lordo) per ciascuna unità lavorativa prevista, che dovrà essere depositata dal proponente prima del rilascio dell'autorizzazione dell'agibilità";

- dato atto che tutte le spese nessuna esclusa necessarie alla formalizzazione degli atti conseguenti sono a carico del richiedente, ivi compresa la cessione delle aree a standard per le quali la ditta dovrà predisporre anche il relativo frazionamento;

con Permesso di Costruire n. 77 del 31.08.2000 si era proceduto all'autorizzazione dei manufatti preesistenti;

con Atto Repertorio numero 133987 - Raccolta numero 16223 del 03.04.2008, registrato in Gioia del Colle (BA) al n. 4420 del 15.04.2008, si è stipulata **Convenzione urbanistico edilizia relativa al progetto per la costruzione di due opifici industriali da destinare uno alla lavorazione e produzione dei derivati del latte (Lotto "A") ed uno allo stoccaggio e distribuzione del prodotto finito (Lotto "B") su terreno sito nel Comune di Noci alla Contrada 'Pizunzo' di proprietà della Società DELIZIA S.r.l.**;

con Permesso di Costruire n. 47 del 15.05.2008, Permesso di Costruire n. 58 del 27.06.2008, D.I.A. del 02.03.2009, Permesso di Costruire n. 19 del 18.03.2010, D.I.A. del 25.06.2010, D.I.A. del 30.11.2012, Richiesta P.U.A. del 27.01.2014, D.I.A. del 16.05.2014, Permesso di Costruire n. 30 del 31.07.2014, S.C.I.A del 06.03.2015, S.C.I.A. del 15.12.2015, P.A.U. n. 43 del 31.03.2016, P.A.U. n. 91 del 28.06.2016, P.A.U. n. 94 del 06.07.2017, P.A.U. n. 115 del 17.12.2019, A.U.A. n. 70 del 17.12.2019, aggiornamento A.U.A. n. 10 del 29.05.2018, si è autorizzata la Società richiedente all'esecuzione delle opere, per il tramite dello Sportello Unico delle Attività Produttive;

in data 08.04.2021, prot. n. 29549 dell'08.04.2021 - Pratica SUAP n. 36841, la ditta **DELIZIA S.p.A.** ha presentato presso il SUAP Associato Sistema Murgiano - Comune di Noci (BA) - istanza per la variazione dello strumento urbanistico vigente per **l'ampliamento di un opificio destinato alla lavorazione e commercializzazione di derivati del latte, nel Comune di Noci (BA), in Contrada Pizunzo s.n.c. - Z.I. al Foglio di Mappa 44, particelle 815-874-876-879-880-890-892 e particella 815 sub 4-5;**

il progetto di ampliamento di che trattasi riguarda:

- l'ampliamento dell'opificio esistente destinato alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti del latte con interessamento di entrambi i corpi di fabbrica "corpo A" e "corpo B" di cui è composta la struttura;
 - per il "corpo A" viene previsto l'ampliamento della zona riservata agli uffici amministrativi, a quelli di rappresentanza e formazione degli addetti, delle celle frigorifere, della officina e degli spazi a servizio della lavorazione e stazionamento delle macchine di nuova generazione utilizzate per la produzione, oltre a nuova sala riunioni;
 - per il "corpo B" viene previsto l'ampliamento della zona confezionamento, stoccaggio e distribuzione, della zona deposito, del piano di carico e degli spazi destinati a contenere le macchine per l'azionamento delle apparecchiature per il confezionamento automatizzato (vapore, aria compressa, acqua calda, etc.);
- il tutto come meglio specificato negli elaborati scritto-grafici che si allegano al presente provvedimento (firmati digitalmente sulla piattaforma informatica SUAP):
 - Elaborati progetto urbanistico;
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - PLA titoli abilitativi 1 (elaborato grafico con evidenziati gli interventi dei vari titoli autorizzativi);

- Grafici di progetto Blocco A e Blocco B;

ricorrendo i presupposti previsti dall'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 per la convocazione della Conferenza di Servizi finalizzata all'attivazione della variante allo strumento urbanistico poichè l'intervento in progetto modifica, in sintesi, esclusivamente i parametri urbanistico-edilizi dell'insediamento produttivo e non già la destinazione d'uso urbanistica delle aree che saranno direttamente interessate, così come attestato dal Settore Gestione e Assetto del Territorio (Territorio ed Attività Produttive) del Comune di Noci (BA) con la scheda di istruttoria tecnica prot. n. 6366 del 17.05.2021, il Responsabile del Procedimento - SUAP Associato Sistema Murgiano con l'assistenza tecnica-amministrativa di Murgia Sviluppo Scarl, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, con missiva prot. n. 49269 del 14.06.2021 e successiva nota prot. n. 67343 del 17.08.2021 ha convocato Conferenza di Servizi per l'acquisizione di pareri, autorizzazioni e nulla osta ai fini della conclusione del procedimento amministrativo;

in data 23.09.2021 la C.d.S. aggiornava i lavori alla data del 21.10.2021, con nota SUAP prot. n. 786881 del 23.09.2021 e alla data del 22.10.2021 con nota SUAP prot. n. 82315 dell'11.10.2021;

in data 22.10.2021 si è tenuta Conferenza dei Servizi conclusiva dell'iter autorizzativo definendo e formalizzando la **determinazione conclusiva**, dopo aver preso atto che:

- per l'intervento proposto risulta già conclusa la fase di consultazione dei S.C.M.A. (Soggetti Coinvolti in Materia Ambientale) nell'ambito della verifica della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 6, comma 2 del Regolamento Regionale Puglia n. 18/2013;
- risultano acquisiti agli atti le determinazioni conclusive relative alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica dell'Ufficio V.A.S. del Comune di Noci;
- oltre ai pareri sopra richiamati, risultano acquisiti i **pareri favorevoli**, autorizzazioni, atti di assenso, nulla osta e comunicazioni di:
 - ASL BA - Servizio SIAV B, comunicazione prot. n. 116496 del 21.09.2021;
 - Commissione Locale per il Paesaggio del Comune di Noci, giusta Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n. 83/2021 prot. n. 9910 del 02.08.2021;
 - Dichiarazione asseverata del 24.05.2021, a firma del tecnico incaricato dalla ditta istante attestante la conformità degli interventi di ampliamento in progetto alla normativa ambientale, che non richiedono un aggiornamento dei titoli abilitativi in materia ambientale ricompresi nell'Autorizzazione Unica Ambientale, già in possesso della ditta richiedente giusta A.U.A. N. 70/2019 ai sensi del D.P.R. n. 59/2013;

in data 09.11.2021, tramite pec in atti al prot. n. 14360 in pari data, il progettista Ing. A. D. Perrini, ha trasmesso la Tavola 8 revisionata, in base alla richiesta di aggiornamento da parte dell'Ufficio Urbanistico Regionale di ridefinire le NTE, come da sentenza TAR Piemonte n. 821/2018, considerando la superficie ed il volume di silos, pertanto, gli indici e parametri edilizi vengono così ad essere modificati:

Superficie coperta complessiva silos: mq 281,03

Volume totale silos: mc 2955,13

*Rapporto di copertura $100 * (3.485,92 + 8.019,90 + 281,03) / (14.409 + 9.900) = 48,49\%$*

lff = mc. $(24.823,96 + 61.740,12 + 2955,13) / mq. (14.409 + 9.900) = 3,68 mc/mq$

Hmax = 9,70 ml

Si rappresenta inoltre la circostanza che pur sviluppandosi l'intero intervento all'interno dell'area tipizzata come "Industriale D1" il manufatto identificato come lotto B viene ad essere realizzato in ampliamento all'esistente sul confine di proprietà che rappresenta anche il limite della zona. Il terreno

confinante, destinato a verde agricolo, si appartiene alla stessa società Delizia S.p.A., che pertanto con la sottoscrizione del progetto autorizza la realizzazione sul confine.

Relativamente alle aree da destinare a parcheggi privati obbligatori congruenti con le superfici e volumi in ampliamento, così come evidenziato nelle tavole grafiche allegate, le stesse vengono reperite all'interno delle superfici pertinenziali dei lotti.

Vista la Legge Regionale Puglia 21.05.1980, n. 56 - "Tutela ed uso del territorio";

Vista la legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i. - "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Visto il d.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. - "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Visto il D.P.R. n. 160/2010 - "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008" (G.U. n. 229 del 30 settembre 2010);

Visto il Verbale di Conferenza dei Servizi tenutasi in Noci in data 22.10.2021 (allegato), pubblicata sull'Albo Pretorio on line del Comune di Noci in data 25.10.2021, giusta rende noto in pari data;

Visto il Verbale della seduta della Commissione Gestione e Assetto del Territorio, tenutasi in data 21.12.2021, a seguito del ritiro dall'Ordine del Giorno del C.C. del 10.12.2021 del medesimo argomento;

Acquisita la Relazione tecnica, a firma dell'Ing. Giuseppe Gabriele, del 21.12.2021, di puntualizzazione alle richieste espresse nella seduta della Commissione Gestione e Assetto del Territorio del 09.12.2021;

Visto il parere tecnico reso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.lgs. 267/2000, dal Responsabile del Settore TERRITORIO ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE: "Parere di regolarità tecnica: favorevole sulla base di quanto definito in sede di Conferenza di Servizi (vedi verbale in atti). Non comporta oneri diretti o indiretti per l'Amministrazione" F.to Ing. Giuseppe GABRIELE;

Con voto unanime dei n. 17 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

per tutto quanto in narrativa premesso che qui s'intende integralmente richiamato:

1. Di prendere atto e fare proprie le risultanze della Conferenza dei Servizi, indetta ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/98 come modificato dal DPR n. 440/2000 tenutasi presso il Comune di Noci in data in data 22.10.2021, conclusiva dell'iter autorizzativo relativamente alla istanza prot. n. 29549 dell'08.04.2021 - Pratica SUAP n. 36841, presso il SUAP Associato Sistema Murgiano - Comune di Noci (BA) dalla ditta **DELIZIA S.p.A.** per la variazione dello strumento urbanistico vigente per **l'ampliamento di un opificio destinato alla lavorazione e commercializzazione di derivati del latte, nel Comune di Noci (BA), in Contrada Pizunzo s.n.c. - Z.I. al Foglio di Mappa 44, particelle 815-874-876-879-880-890-892 e particella 815 sub 4-5;**

il progetto di ampliamento di che trattasi riguarda:

- l'ampliamento dell'opificio esistente destinato alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti del latte con interessamento di entrambi i corpi di fabbrica "corpo A" e "corpo B" di cui è composta la struttura;

- per il “corpo A” viene previsto l’ampliamento della zona riservata agli uffici amministrativi, a quelli di rappresentanza e formazione degli addetti, delle celle frigorifere, dell’officina e degli spazi a servizio della lavorazione e stazionamento delle macchine di nuova generazione utilizzate per la produzione, oltre a nuova sala riunioni;
 - per il “corpo B” viene previsto l’ampliamento della zona confezionamento, stoccaggio e distribuzione, della zona deposito, del piano di carico e degli spazi destinati a contenere le macchine per l’azionamento delle apparecchiature per il confezionamento automatizzato (vapore, aria compressa, acqua calda, etc.);
- il tutto come meglio specificato negli elaborati scritto-grafici che si allegano al presente provvedimento (firmati digitalmente sulla piattaforma informatica SUAP):
 - Elaborati progetto urbanistico;
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - PLA titoli abilitativi 1 (elaborato grafico con evidenziati gli interventi dei vari titoli autorizzativi);
 - Grafici di progetto Blocco A e Blocco B;
2. di dare atto che l’approvazione dell’esito della Conferenza di Servizi, di tutti gli atti consequenziali e del progetto sub. 1, non comporta variante urbanistica al vigente P.R.G. nel senso che le aree e i manufatti relativi all’attività oggetto dell’intervento sono attuati in zona tipizzata “D1 Industriale”;
 3. di dare atto che la variazione di che trattasi comporta unicamente la variazione dei parametri edilizi come segue:
$$\text{Rapporto di copertura } 100 * (3.485,92 + 8.019,90 + 281,03) / (14.409 + 9.900) = \mathbf{48,49\%}$$
$$\text{Iff} = \text{mc. } (24.823,96 + 61.740,12 + 2955,13) / \text{mq. } (14.409 + 9.900) = \mathbf{3,68 \text{ mc/mq}}$$
$$\text{Hmax} = \mathbf{9,70 \text{ ml}}$$
 4. di formulare indirizzo a che le somme derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard siano destinate, ove possibile, al reperimento di stesse aree a servizio di ulteriori zone nel centro urbano che risultano carenti di urbanizzazione secondarie;
 5. di stabilire, pena la decadenza della variante di cui al presente atto, che la ditta proponente richieda entro un anno dalla esecutività del presente atto il P.U.A. (Permesso Unico Autorizzativo) e che nel termine di sei mesi dal rilascio del P.A.U. i lavori abbiano inizio e si concludano nel termine di anni tre a partire dalla data di inizio degli stessi;
 6. di stabilire che per la durata di anni cinque - decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità - il divieto di frazionabilità e alienabilità delle opere oggetto di variante;
 7. di dare atto che tutte le spese nessuna esclusa necessarie alla formalizzazione degli atti conseguenti saranno a carico del richiedente;
 8. di dare atto che tutti gli allegati alla presente deliberazione, sopra menzionati, vengono allegati al solo originale per formarne parte integrante e sostanziale;
 9. di demandare al Responsabile del Settore Territorio ed Attività Produttive ogni ulteriore adempimento

in esecuzione della presente deliberazione nonché l'invio di questo provvedimento alla Regione Puglia Assessorato all'Urbanistica e E.R.P. per quanto di specifica valutazione e competenza.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma viene sottoscritto come segue:

Il Presidente
RAG. NOTARNICOLA FABRIZIO

Il Segretario Generale
AVV. PAOLA GIACOVAZZO