

COMUNE DI FASANO

Deliberazione C.C. 6 dicembre 2022, n. 105

Società Dalist srl.- Variante puntuale al PRG vigente, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 in relazione al progetto di ampliamento del Complesso turistico-ricettivo "Casale del Murgese" in C.da LaPignata, Fasano (Foglio di mappa111, Particella83). - Approvazione.

Il giorno 06 Dicembre 2022 alle ore 15:08 con la continuazione, in Fasano, nella sala consiliare del Palazzo di Città, previo avviso scritto, notificato ai sensi e nei termini di legge a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale di Fasano, in seduta STRAORDINARIA di PRIMA convocazione.

Per la trattazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto sono presenti i seguenti consiglieri:

	Presente	Assente
FRANCESCO ZACCARIA	P	
VITTORIO FANELLI	P	
ROSATO MANUELA	P	
FRANCO MASTRO	P	
GIUSEPPE VENTRELLA	P	
LOREDANA LEGROTTAGLIE	P	
NICOLA PENTASSUGLIA	P	
DECAROLIS MADIA	P	
DONATO MARINO	P	
ORONZO RUBINO	P	
VITTORIO SAPONARO	P	
ANGELA CARRIERI		A
FRANCESCO BIANCO	P	
LUIGIA ALBANESE	P	
VITO PIGNATELLI	P	
GIOVANNI CISTERNINO	P	
PASQUALE DI BARI		A
LAURA DE MOLA	P	
MARIO SCHENA	P	
LEONARDO DE LEONARDIS		A
DONATELLA FANIZZI		A
GIACOMO FERRARA	P	
ALESSANDRA MASELLA	P	
ANTONIO SCIANARO	P	
GREGORIO ANGLANI	P	

Presiede la seduta il PRESIDENTE del Consiglio Comunale VITTORIO FANELLI.

Partecipa alla riunione il SEGRETARIO GENERALE ALFREDO MIGNOZZI.

Escono dall'aula i consiglieri Ferrara, Masella e Scianaro. Consiglieri presenti n.18 Relazona l'Assessore competente, dott. Antonio Pagnelli

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", come successivamente modificati con deliberazione di Giunta Regionale 11 dicembre 2018, n. 2332

Preso atto che:

- Con istanza pervenuta presso questo Ente in data 03/04/2020 al n° 05973320723-03042020- 1247, tramite il portale per la gestione telematica delle pratiche S.U.A.P. Impresainungiorno, prodotta dal sig. Fabrizio DALL'ARA in qualità di amministratore unico e Legale rappresentante della soc. DALIST SRL – P.IVA 05973320723 con sede in via trav. 90 di via Gentile - Bari, intesa ad ottenere l'approvazione di un progetto di ampliamento del complesso turistico ricettivo "Casale del Murgese" ubicato in Fasano, in c.da La Pignata su terreno distinto in catasto al Foglio di mappa 111, Particella 83 e corredata dai documenti alla stessa allegati e precisamente:
 - Istanza Suap (redatta su modello approvato con DGR. 2295/17)
 - Relazione tecnica igienico-sanitaria;
 - Dichiarazione ai sensi dell'art. 6 del R.R. n°6/06;
 - Asseverazione ex art. 20 del Dpr. n°380/01;
 - Dichiarazione di conformità alla normativa sull'inquinamento acustico;
 - Dichiarazione in relazione alle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
 - Scheda di notifica ex art. 67 del D.Lgs. 81-08;
 - Relazione paesaggistica;
 - Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità A VAS;
 - Tavola stralci PPTR
 - Relazione geologica (a firma del Dott. Geol. Martino Scarafile);
 - Tav 1 - Inquadramento;
 - Tav 2 - Particolare lotto;
 - Tav 3 - Schema blocchi volumetrie;
 - Tav 4 - Corpo A autorizzato;
 - Tav 5- Corpo B autorizzato;
 - Tav 6 - Corpo C autorizzato;
 - Tav 7 - Strutture precarie di contorno;
 - Tav 8 - Piscina esistente;
 - Tav 9 - Corpo A modificato;
 - Tav 10 - Corpo C modificato;
 - Tav 11 - Corpo M;
 - Tav 12 - Corpo N;
 - Tav 13 - Piscina da realizzare;
 - Tav 14 - Documentazione fotografica;
 - Tav 15 - Rendering;

Documentazione antincendio

- Istanza Valutazione Progetto (modulo PIN);
- Relazione tecnica antincendio;
- Tav 1 - planimetria generale della struttura e inquadramento;
- Tav 2 - Corpo A - pianta e particolari;
- Tav 3 - Corpo A - sezioni e prospetti;
- Tav 4 - Corpo A - particolare cucina e serbatoio interrato gpl;

- Tav 5 - Corpo B - piante, prospetti quotati;
 - Tav 6 - Corpo C - piante, prospetti quotati;
 - Tav 7 - Corpo M - piante, prospetti quotati;
 - Tav 8 - Corpo N - piante, prospetti quotati;
- l'intervento, per quanto attiene il profilo edilizio-urbanistico, è complessivamente caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

INDICI E PARAMETRI	AUTORIZZATI (delibera di C.C. n.26/2006)	ESISTENTI (interocorpo D non realizzato)	NUOVO ASSETTO URBANISTICO DETERMINATO DALL'AMPLIAMENTO
Superficie territoriale (St)	53.291,00 mq	53.291,00 mq	53.291,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	51.070,00 mq	51.070,00 mq	51.070,00 mq
Superficie coperta (Sc)	2.208,58 mq	1.833,22 mq	2.760,45 mq
Superficie utile complessiva	1.817,89 mq	1525,01 mq	2.381,01 mq
Hmax	7,70 m	7,70 m	7,70 m
Volume complessivo	8.829,44 mc	7.354,25 mc	10.763,77 mc
Indice di fabbricabilità territoriale	0,165 mc/mq	0,138 mc/mq	0,196 mc/mq
Rapporto di copertura	4,32 %.	3,59 %.	5,41 %
Standards (punto 2 art.5 D.M. n°1444/68)	2.014,15 mq	2.221,00 mq	1904,81mq < 2221,00 mq

CRONOLOGIA DEGLI EVENTI:

- In data 20.07.2020 con determinazione dirigenziale n. 1346 avente ad oggetto "PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO "CASALE DEL MURGESE" IN C.DA LA PIGNATA, FASANO, AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010. – SOCIETÀ DALIST SRL. - FORMALIZZAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE RELATIVAMENTE AGLI ADEMPIMENTI IN MATERIA DI VAS EX L.R. 44/12 e R.R. 18/13" del servizio SUAP si è proceduto a formalizzare la documentazione costituente la proposta di ampliamento della struttura ricettiva esistente denominata "Casale del Murgese" sita in C.da La Pignata di Fasano (Foglio di mappa 111, Particella 83), presentata dal soggetto proponente sopra generalizzato mediante il modulo procedimentale di cui al DPR 160/2010 (SUAP) in variante al PRG del comune di Fasano.
- In data 02.09.2020 con nota prot. 38472 è stata indetta 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, invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte, con assorbimento del procedimento semplificato di verifica di assoggettabilità a VAS ex art.6 p.to 6.2-bis del R.R.n.18/13;
- in data 04.03.2021 con nota prot. 11873, è stato comunicato all'Autorità Competente che la fase di consultazione con i Soggetti Competenti in Materia Ambientale si è conclusa trasmettendo contestualmente i contributi raccolti entro il termine della conferenza di servizi.
Entro il termine previsto dalla conferenza di servizi sono stati raccolti i seguenti contributi, allegati in copia:

- Nota dell'ASL Brindisi pervenuta in data 08.07.2020 (prot. camerale 23879 del 14.07.2021) con cui si esprime parere favorevole condizionato;
- Nota Arpa del 09.09.2020 acquisita al prot. gen. al n. 40445, di parere non definitivo, ma espresso solo ai fini dell'adeguatezza e completezza della documentazione con la quale si fa richiesta alla società proponente di integrazione documentale;
- Nota AQP del 10.09.2020 acquisita al prot. gen. al n. 40598 con la quale si esprime parere favorevole;
- Nota di riscontro della Regione Puglia – Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale ed Ambientale – Sezione Risorse Idriche, acquisita al prot. Gen. n. 41909 del 16.09.2020 di parere favorevole;
- Nota di riscontro della Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia E Paesaggio – Sezione Urbanistica, acquisita al prot. gen. n. 42061 del 17.09.2020, di richiesta di chiarimenti in relazione ai seguenti aspetti:

“Con riferimento alla legittimità urbanistico-edilizia, l'istruttoria comunale cita una serie di titoli abilitativi senza specificarne l'oggetto. Si chiede di esplicitare puntualmente quanto disposto o assentito dai suddetti titoli, in particolare con il Permesso di Costruire n. 1 del 5.1.2010 e con il Permesso di Costruire n. 163 del 15.5.2012;

Con riferimento alla pianificazione sovraordinata, in considerazione delle interferenze con il PPTR (Immobili e aree di notevole interesse pubblico, paesaggi rurali e Coni visuali), l'acquisizione del parere favorevole degli enti preposti alla tutela del paesaggio, doverosamente convolti nella Conferenza di Servizi in oggetto diventa condicio sine qua non anche sotto il profilo urbanistico. Con riferimento alle urbanizzazioni secondarie (standard ex DM 1444/68), il RdP attesta che sono presenti “in quantità sufficiente” e contermini all'area interessata dall'ampliamento, agevolmente accessibili all'uso pubblico. Tale superficie, identificata catastalmente al fg. 111 p.lle 87-89-91, è stata già ceduta al Comune di Fasano giusta convenzione rep. n. 3177 del 15/09/2009 registrata a Ostuni il 01/10/2009 al n. 26 serie 1V. Ciononostante, in considerazione del fatto che trattasi di nuova procedura, che tale procedura ha carattere eccezionale, nonché del fatto che i valori indicati dal DM 1444/68 sono quantità minime, la Sezione scrivente ritiene che il proponente debba reperire ulteriori aree, ai sensi dell'art. 5 punto 2 del DM 1444/68, in ragione della superficie lorda di pavimento in ampliamento. Ove l'amministrazione comunale ritenga l'esistente area a standard sufficiente a soddisfare l'incremento del carico urbanistico determinantesi dalla proposta progettuale in argomento, potrebbe valutare la possibilità della monetizzazione.

- Nota di riscontro sul parere della Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio – Sezione Urbanistica, a firma del Dirigente Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio del Comune di Fasano, ing. Leonardo D'Adamo, acquisita al prot. gen. al n. 43631 del 24.09.2020;
- Parere consultivo a firma dell'ing. Leonardo D'Adamo, Dirigente del Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio del Comune di Fasano, acquisita al prot. gen. al n. 43633 del 24.09.2020, di riscontro alla nota prot. n. 38742 del Dirigente Suap di indizione Conferenza dei servizi asincrona;
- Nota di riscontro dell'Autorità di Bacino acquisita al prot. gen. n. 43559 del 24.09.2020 con la quale, esaminata la documentazione progettuale, esprime parere favorevole in quanto nessuna delle opere previste dal progetto interferisce con le aree disciplinate dalle N.T.A. del richiamato P.A.I.
- Nota di riscontro del Comando Provinciale dei VV.FF. di Brindisi, acquisita al prot. gen. al n. 44837 del 01.10.2020, con la quale si esprime parere favorevole al progetto, rilasciando, ai fini dell'antincendio la ricevuta della SCIA, ribadendo che qualora la ditta volesse apportare modifiche qualitative e/o quantitative all'attività in questione, la stessa dovrà riattivare le procedure di cui agli articoli 3 e 4 del D.P.R n. 151/2011

- Nota di riscontro dell’Autorità idrica pugliese, acquisita al prot. gen. al n. 46345 del 08.10.2020 con la quale esprime parere favorevole con prescrizione.
 - Nota di riscontro da parte della società proponente all’Arpa, trasmessa per il tramite del portale impresa in un giorno ed acquisita al protocollo camerale al n. 33832 del 02.10.2020 con la quale la società proponente relaziona sulla richiesta integrazioni alla documentazione già presentata nei punti dove la documentazione prodotta non risultava sufficientemente esaustiva;
 - Richiesta al Comando Provinciale dei VV.F. da parte della società proponente - trasmessa sul portale ed acquisita al prot. camerale al n. 35322 del 15.10.2020 - con la quale la società chiede, ai sensi dell’art. 3 del DPR 151/2011 la valutazione del progetto per modifica dell’attività esistente;
 - Nota del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brindisi (prot. camerale 12954 del 23.11.2020) con cui è stato espresso parere di conformità;
 - Nota della Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia E Paesaggio – Sezione Urbanistica (acquisita al prot. gen. con il n. 55015 del 26.11.2020 di riscontro alle note Suap prot. n. 38742 del 02.09.2020 e n. 43631 del 24.09.2020), con la quale esprime parere favorevole condizionato in cui viene specificato che *“...l’acquisizione del parere favorevole degli enti preposti alla tutela del paesaggio, doverosamente coinvolti nella Conferenza di Servizi in oggetto, diventa condicio sine qua non anche sotto il profilo urbanistico”* e precisando ulteriormente che il parere è favorevole alle seguenti condizioni:
 - Parere favorevole della Sezione Regionale “Tutela e valorizzazione del paesaggio”;
 - Il verbale della conferenza di servizi dia conto del computo delle aree da monetizzare, ex DM 1444/68, calcolate in ragione della differenza tra la superficie lorda del pavimento riveniente dal nuovo assetto di progetto e quella autorizzata con DCC n. 26/2006;
 - La deliberazione di approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale preveda obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini stabiliti (DGR n. 2332/2018 punto 8);
- In data con la nota prot. 23878 del 30.04.2021 il Servizio VIA, VAS e Paesaggio, in qualità di Autorità Competente, sottoponeva alla Commissione Locale per il Paesaggio e VAS la documentazione agli atti pe l’espressione del parere di competenza;
 - In data 21.05.2021 dalla Commissione Locale per il Paesaggio ha espresso il seguente parere:

“... la proposta di variante in relazione al progetto di ampliamento della struttura ricettiva esistente denominata “Casale del Murgese” sita in C.da La Pignata di Fasano, ritenendo di non assoggettare il Piano a VAS con le seguenti motivazioni:

–il progetto stesso costituisce variante urbanistica e pertanto la valutazione di conformità e compatibilità paesaggistica andrà operata direttamente sul progetto, attraverso il rilascio dell’Autorizzazione paesaggistica e non in sede di procedura di assoggettabilità a VAS;

–sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata e dalla verifica delle potenziali criticità analizzate non emergono rilevanti impatti significativi sull’ambiente, quest’ultimo inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, geologici, architettonici, culturali, agricoli, sociali ed economici (art. 2, comma 1, lettera a) della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii.).

Alla luce delle motivazioni sopra esposte, che si intendono qui integralmente richiamate, sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata, tenuto conto dei contributi resi dai SCMA, la Commissione ritiene che la proposta di variante, pervenuta in data 03/04/2020 al n. 05973320723-03042020-1247 da parte della Società Dalist srl, di ampliamento della struttura ricettiva esistente denominata “Casale del Murgese” sita

in C.da La Pignata di Fasano non comporti impatti rilevanti sull'ambiente e che non debba essere sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della L.R. 44/2012".

● Con la determinazione n. 1174 dell'08.06.2021 è stato stabilito di escludere il progetto di ampliamento del complesso turistico ricettivo "Casale del Murgese" in C.da La Pignata, Fasano (Foglio di mappa 111, Particella 83), ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ed ii., per tutte le motivazioni ivi espresse fermo restando le prescrizioni impartite dai vari SCMA, il rispetto della normativa ambientale e a condizione che il progetto stesso costituisce variante urbanistica e pertanto la valutazione di conformità e compatibilità paesaggistica andrà operata direttamente sul progetto, attraverso il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e non in sede di procedura di assoggettabilità a VAS.

● In data 06.08.2021 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 161/2021 *"limitatamente agli interventi richiesti e riportati nell'istruttoria, a condizione che non siano realizzate la piscina per bambini, la vasca per massaggi, i relativi vani tecnici e le sistemazioni esterne, in quanto tali opere per forma, tipologia e numero non risultano compatibili con le prescrizioni e le misure di salvaguardia delle componenti presenti in situ, nonché con i criteri contenuti nelle Linee Guida prescrittive per le stesse, anche in considerazione della presenza della piscina preesistente che soddisfa già ampiamente le esigenze della struttura ricettiva e della relativa utenza. Sono fatti salvi gli aspetti edilizi e urbanistici e la legittimità delle preesistenze. E con la precisazione chela presente Autorizzazione Paesaggistica non sostituisce "... l'acquisizione del parere favorevole degli enti preposti alla tutela del paesaggio (Soprintendenza), doverosamente coinvolti nella Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm. ed ii. , per gli effetti di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010", indetta dal SUAP del Comune di Fasano (Autorità Procedente) con nota prot. 38472 del 02.09.2020, così come richiesto dal parere favorevole condizionato della Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio – Settore Urbanistica, di riscontro alla nota 43631 del 24.09.2020.*

Richiamata la nota prot. 54035 del 29.09.2021 il cui contenuto si richiama per relationem, con cui si è provveduto a comunicare a tutti gli enti coinvolti nel procedimento di reputare acquisito l'assenso degli enti che non si sono espressi, seppure ritualmente coinvolti ed interpellati ed assegnando un termine di 10 giorni per presentare eventuali osservazioni, sulla scorta di quanto di seguito:

- del principio di cui all'art. 14 bis comma 4 della Legge 241/1990 secondo cui *"fatti salvi i casi in cui disposizioni del diritto dell'Unione europea richiedono l'adozione di provvedimenti espressi, la mancata comunicazione della determinazione entro il termine di cui al comma 2, lettera c), ovvero la comunicazione di una determinazione priva dei requisiti previsti dal comma 3, equivalgono ad assenso senza condizioni"*;
- della circostanza per quanto riguarda il parere favorevole della Regione Puglia-Servizio Urbanistica
- condizionato all'acquisizione del *"Parere favorevole della Sezione Regionale - Tutela e valorizzazione del paesaggio"*- ai sensi del comma 2 dell'art.96 delle NTA del PPTR- è specificatamente previsto che il parere (regionale di compatibilità paesaggistica) è espresso nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalla LR 56/1980 e dalla LR 20/2001 e non è pertanto dovuto fuori da questi casi;

Valutato che:

- nel termine è pervenuta esclusivamente la nota da parte dell'ARPA prot. 56205 dell'11.10.2021, che ha comunicato – in sostanza – di non ritenere esaustiva la documentazione integrativa trasmessa dalla ditta istante in data 02.10.2020 senza tenere conto della conclusione del procedimento di assoggettabilità a VAS conclusosi con il provvedimento di esclusione;
- che con nota prot. 63474 del 18.11.2021 il suddetto parere è stato inoltrato all'Autorità Competente e alla Commissione Locale per il paesaggio, al fine di conoscere le loro valutazioni in relazione alla conferma o meno del procedimento di esclusione dalla VAS e/o ed ogni altra determinazione di competenza;
- l'Autorità Competente con le note prot. n. 64366 del 23.11.2021 e prot. n. 65165 del 26.11.2021 *ha confermato*

che con determina n. 1174 del 08.06.2021 l'Autorità competente, preso atto della documentazione trasmessa dal SUAP con nota prot. 11873 del 04.03.2021 (tra cui la nota ARPA prot. 40455 del 09.09.2020 di parere non definitivo e la nota di riscontro da parte della società proponente prot. 33832 del 02.10.2020) ha ritenuto di escludere il progetto in oggetto dal procedimento di VAS ed è stata disposta la notifica anche ai SCMA (tra cui figura l'ARPA) con nota pec 32413 del 12.06.2021 e che il procedimento di esclusione dalla VAS è stato pubblicato sul BURP n. 78 del 17.06.2021 nonché all'Albo Pretorio del Comune di Fasano. Pertanto ad oggi si conferma che il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è stato definitivamente concluso – con esclusione dalla VAS – in data 08.06.2021, giusta determinazione n. 1174 del 08.06.2021.

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 230 del 27.01.2022 con cui :

- si è preso atto dell'esito della conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., per gli effetti di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, in forma semplificata ed in modalità asincrona, con assorbimento del procedimento semplificato di verifica di assoggettabilità a VAS ex art.6 p.to 6.2-bis del R.R.n.18/13, convocata in data 02.09.2020 con nota prot. 38472 e dei pareri, nulla osta, determinazioni e atti di assenso acquisiti, tutti richiamati nel presente provvedimento, sull'istanza prodotta dal sig. Fabrizio DALL'ARA in qualità di amministratore unico e Legale rappresentante della soc. DALIST SRL – P.IVA 05973320723 con sede in via trav. 90 di via Gentile - Bari, intesa ad ottenere l'approvazione del progetto di ampliamento del complesso turistico ricettivo "Casale del Murgese" ubicato in Fasano, in c.da La Pignata su terreno distinto in catasto al Foglio di mappa 111, Particella 83;
- si è concluso favorevolmente la conferenza di servizi decisoria e asincrona, nel rispetto delle prescrizioni e condizioni contenuti nei singoli pareri delle Amministrazioni coinvolte e succitate, come sopra indetta e svolta, che sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni;
- si è disposto che copia del presente provvedimento fosse trasmesso alle Amministrazioni e ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento nonché nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti;
- si è stabilito che il provvedimento, costituente la proposta-adozione della variante urbanistica, in uno con gli atti del procedimento, fosse trasmesso ai soggetti convocati e depositato presso la Segreteria Comunale con contestuale affissione all'Albo Pretorio del Comune e manifesti per trenta giorni.
- di dare atto che come stabilito dalla Regione Puglia – Sezione Urbanistica - nella nota prot. 55015/2020, *la deliberazione di approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale dovrà prevedere obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini stabiliti (DGR n. 2332/2018 punto 8);*

Preso atto che:

- dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante due quotidiani (Repubblica ed. Puglia e Il Dubbio ed . centro sud) e manifesti affissi nei luoghi pubblici.
- in data il dirigente del SUAP con la nota prot. n. 11008 del 28.02.2022 ha comunicato al Segretario Generale il deposito a far data dal 01.03.2022 presso la Segreteria Generale della determinazione dirigenziale n. 230 del 27.01.2022;
- che l'avviso è stato pubblicato all'albo dal 01.03.2022 al 31.03.2022;
- in data 01.07.2022 con la nota prot. 37090 il Segretario Generale ha attestato che nel termine di trenta giorni dal deposito presso la Segreteria, vale a dire fino al 29.04.2022, della determinazione dirigenziale n. 230/2022 non sono state presentate osservazioni;

Specificato che per quanto riguarda il computo delle aree da monetizzare ex DM 1444/68, calcolate in ragione della differenza tra la superficie lorda del pavimento riveniente dal nuovo assetto di progetto e quella

autorizzata con DCC n. 26/2006, la determinazione in parola è stata inviata al Dirigente del Settore Urbanistica per la relativa determinazione;

Preso atto che

- per quanto riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui alla DCC N. 72 del 16/10/2017
- attuativa dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter del DPR 380/2001 in ossequio a quanto stabilito dal Consiglio Comunale ("*... nei casi non inseriti nei formulari delle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la stessa valutazione dovrà essere effettuata attraverso una valutazione puntuale da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio ...*"), è stato chiesto in data 24.02.2022 con nota prot. 10405 e sollecito in data 26.04.2022 con la nota prot. 22618, oltre a vari solleciti per le vie brevi, all'Agenzia delle Entrate di effettuare una puntuale valutazione del valore di mercato prima e dopo la trasformazione dell'immobile.

L'Agenzia delle Entrate ha tuttavia comunicato con la nota prot. 34541 del 20.06.2022 che di non poter nel breve evadere la richiesta oltre a delineare il procedimento da seguire per il relativo calcolo; evidenziando altresì che l'iter metodologico della stima dovrebbe impostarsi secondo il dettato del successivo comma 3 della LR. 18/2019: «il maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile [ovvero il terreno libero; N.d.R.] è pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento VT1 [ovvero col terreno che, grazie alla variante, disporrebbe della volumetria necessaria all'ampliamento; N.d.R.] e il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente VTO [cioè nulla: il terreno adesso non ha edificabilità residua: gli verrebbe conferita dalla variante; N.d.R.]».

- In data 26.07.2022 con la nota prot. 41782 la società attraverso il proprio avvocato ha chiesto la conclusione del procedimento con sollecitudine;

- Con nota prot. 42558 del 29.07.2022 l'ufficio SUAP ha risposto fra l'altro che si sarebbe provveduto alla definizione del procedimento compatibilmente con i carichi di lavoro dell'ufficio competente.

- In data 24.08.2022 la società proponente con la nota prot. camerale 47529 ha trasmesso il calcolo del contributo straordinario, ex art.16 comma 4 del D.P.R 380/2001 e ss. mm. ii., a carico della parte privata;

- Che ai fini della verifica della congruità del suddetto calcolo è stata richiesta la disponibilità all'arch. N.C. in qualità di funzionario esperto del comune di Monopoli a verificare la congruità della determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e della LR 18/2019 per la struttura ricettiva "Casale del Murges";
- che con e-mail dell'8.11.2022 l'arch. N.C. ha comunicato la sua disponibilità e trasmesso l'autorizzazione da parte dell'ente a svolgere il suddetto incarico;
- che con determina n. 97000114 del 10/11/2022 è stato formalizzato l'incarico al suddetto professionista in qualità di funzionario esperto del comune di Monopoli;
- che con nota n. 67077 di prot. del 24.11.2022 il suddetto professionista ha trasmesso la verifica di congruità dalla quale emerge che "il Contributo Straordinario di Urbanizzazione da richiedere alla società per l'opera di ampliamento sia pari a € 52.137,50 incrementato del 1,20, e cioè complessivamente pari ad € 62.565,00 (euro sessantaduecinquecentosessantacinque,00)";

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;

RAMMENTATO 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;

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

VISTI:

- il Piano Regolatore Generale di questo Comune definitivamente approvato con atto della Giunta della Regione Puglia n. 1000 del 20.07.2001, pubblicato sul B.U.R.P. n. 138 del 10/09/2001;
- 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;
- 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 come successivamente modificati con deliberazione di Giunta Regionale 11 dicembre 2018, n. 2332;
- la Legge Regionale 56/1980 e successive modifiche ed integrazioni
- 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;

INVITA l'onorevole Consiglio Comunale a deliberare nel merito.

Si apre il dibattito.

INTERVENTI:

Chiede ed ottiene la parola il consigliere Marino.

Interviene la Dott.ssa Caldarazzo, per chiarimenti.

Tutti gli interventi sono riportati nella resocontazione integrale della seduta.

Non avendo alcun altro consigliere chiesto la parola, Il presidente pone in votazione l'argomento che, in seduta pubblica, e con voto elettronico, consegue il seguente risultato:

- CONSIGLIERI PRESENTI: N. 18
- CONSIGLIERI ASSENTI: N. 8 (CARRIERI, DE LEONARDIS, DI BARI, FANIZZI, FERRARA, MASELLA, SCIANARO)
- CONSIGLIERI ASTENUTI: N. //

- CONSIGLIERI VOTANTI: N. 18
- VOTI FAVOREVOLI : N. 18
- VOTI CONTRARI: N. //

Stesso esito consegue la votazione per l'immediata eseguibilità.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione dell'assessore dott. Antonio Pagnelli;

VISTO il parere della competente Commissione Consiliare Permanente espresso in data 30 Novembre 2022(verbale n. 9/2022);

VISTI:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., avente ad oggetto: "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";
- gli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n.241;
- la Legge Urbanistica Nazionale n.1150/1942 e ss.mm.ii.;
- la Legge Urbanistica Regionale n.56/1980 e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n.160/2010, con particolare riguardo all'art.8;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 22 novembre 2011, n. 2581, riguardante 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" come innovata con deliberazione di Giunta Regionale 11 dicembre 2018, n. 2332;
- il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive, a norma dell'art. 49, comma 1, del "T.U.EE.LL.", approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- il parere favorevole di regolarità contabile, correlato alla successiva acquisizione al patrimonio comunale delle aree a standard urbanistici nonché per via delle potenziali ripercussioni che il pagamento del contributo straordinario può comportare, ex art. 49 del "T.U.EE.LL.", approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

DELIBERA

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

1. DI PRENDERE ATTO della chiusura, con esito positivo, avvenuta con determinazione dirigenziale n. 230 del 27.01.2022 della Conferenza di servizi, avviata con determinazione dirigenziale n. 1346 del 20.07.2020 avente ad oggetto l'approvazione del progetto di ampliamento del complesso turistico ricettivo "Casale del Murgese" ubicato in Fasano, in c.da La Pignata su terreno distinto in catasto al Foglio di mappa 111, Particella 83 proposto dalla soc. DALIST SRL;
2. Di PRENDERE ATTO del parere favorevole con prescrizioni della Regione Puglia Servizio Urbanistica, acquisita al prot. gen. con il n. 55015 del 26.11.2020 quale condizione necessaria affinché la Variante possa essere legittimamente approvata;
3. di approvare, pertanto, definitivamente la variante allo strumento urbanistico vigente,

limitatamente alla proposta progettuale valutata in Conferenza di servizi e composta dagli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente atto, facendo proprie tutte le prescrizioni e condizioni contenute e richiamate nella determinazione n. 320/2022 di conclusione favorevole della conferenza di servizi decisoria e asincrona, indetta in data 02.09.2020 con nota prot. 38472:

- Istanza Suap (redatta su modello approvato con DGR. 2295/17)
- Relazione tecnica igienico-sanitaria;
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 6 del R.R. n°6/06;
- Asseverazione ex art. 20 del Dpr. n°380/01;
- Dichiarazione di conformità alla normativa sull'inquinamento acustico;
- Dichiarazione in relazione alle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- Scheda di notifica ex art. 67 del D.Lgs. 81-08;
- Relazione paesaggistica;
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità A VAS;
- Tavola stralci PPTR
- Relazione geologica (a firma del Dott. Geol. Martino Scarafile);
- Tav 1 - Inquadramento;
- Tav 2 - Particolare lotto;
- Tav 3 - Schema blocchi volumetrie;
- Tav 4 - Corpo A autorizzato;
- Tav 5- Corpo B autorizzato;
- Tav 6 - Corpo C autorizzato;
- Tav 7 - Strutture precarie di contorno;
- Tav 8 - Piscina esistente;
- Tav 9 - Corpo A modificato;
- Tav 10 - Corpo C modificato;
- Tav 11 - Corpo M;
- Tav 12 - Corpo N;
- Tav 13 - Piscina da realizzare;
- Tav 14 - Documentazione fotografica;
- Tav 15 - Rendering;

- Documentazione antincendio
- Istanza Valutazione Progetto (modulo PIN);
- Relazione tecnica antincendio;
- Tav 1 - planimetria generale della struttura e inquadramento;
- Tav 2 - Corpo A - pianta e particolari;
- Tav 3 - Corpo A - sezioni e prospetti;
- Tav 4 - Corpo A - particolare cucina e serbatoio interrato gpl;
- Tav 5 - Corpo B - piante, prospetti quotati;
- Tav 6 - Corpo C - piante, prospetti quotati;
- Tav 7 - Corpo M - piante, prospetti quotati;
- Tav 8 - Corpo N - piante, prospetti quotati;

4. di APPROVARE i seguenti parametri urbanistico/edilizi che disciplinano il progetto

INDICI E PARAMETRI	AUTORIZZATI (delibera di C.C. n.26/2006)	ESISTENTI (interocorpo D non realizzato)	NUOVO ASSETTO URBANISTICO DETERMINATO DALL'AMPLIAMENTO
Superficie territoriale (St)	53.291,00 mq	53.291,00 mq	53.291,00 mq

Superficie fondiaria (Sf)	51.070,00 mq	51.070,00 mq	51.070,00 mq
Superficie coperta (Sc)	2.208,58 mq	1.833,22 mq	2.760,45 mq
Superficie utile complessiva	1.817,89 mq	1525,01 mq	2.381,01 mq
Hmax	7,70 m	7,70 m	7,70 m
Volume complessivo	8.829,44 mc	7.354,25 mc	10.763,77 mc
Indice di fabbricabilità territoriale	0,165 mc/mq	0,138 mc/mq	0,196 mc/mq
Rapporto di copertura	4,32 %	3,59 %	5,41 %
Standards (punto 2 art.5 D.M. n°1444/68)	2.014,15 mq	2.221,00 mq	1904,81mq < 2221,00 mq

5. di procedere alla monetizzazione delle aree a standard per una superficie pari a 613,02 mq come richiesta dalla sezione urbanistica della regione Puglia;
6. di dare atto che, in attuazione dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter e comma 4-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, un contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento, conseguito per effetto della trasformazione urbanistica operata e pari a € 62.565,00;
7. di stabilire, ai sensi anche di quanto previsto nella deliberazione di Giunta Regionale 11 dicembre 2018, n. 2332, quanto segue a pena di decadenza della variante urbanistica di cui al presente atto:
 - 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 18 mesi dal rilascio del provvedimento unico autorizzativo e dovranno essere concluse entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo 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 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;
8. 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;
- 9. di demandare al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive i necessari adempimenti consequenziali;
- 10. di trasmettere copia della presente deliberazione a tutte le Amministrazioni ed Enti che hanno partecipato o contribuito alla Conferenza di Servizi;
- 11. di dare atto che sarà dato corso agli adempimenti in materia di trasparenza e pubblicità previsti dal D.Lgs. 33/2013 mediante la pubblicazione della presente deliberazione ed allegati sul sito istituzionale del Comune;
- 12. di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

La presente deliberazione viene sottoscritta come segue:

IL PRESIDENTE
VITTORIO FANELLI

IL SEGRETARIO GENERALE
ALFREDO MIGNOZZI