

CONSORZIO ASI BRINDISI

Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 47 del 15 settembre 2023

AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI FASANO SUD. ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE ASI. APPROVAZIONE DEL PIANO DI UTILIZZO PER FRAZIONAMENTO MAGLIA DEL PRT DEI LOTTI DI PROPRIETA' DEL CONSORZIO ASI E DELLE DITTE TECHNOACQUE SRL, PALMISANO COSIMO E SAVELPESCA SRL GIA' ADOTTATO CON DELIBERA 56 DEL 27.10.2020.

L'anno duemilaventitre il giorno 15 del mese di settembre alle ore 11:00, presso la sede consortile, convocato nelle forme prescritte dalla Statuto consortile, si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ASI di Brindisi così composto:

		Presenti	Assenti
Vittorio Rina	Presidente	X	
Martina Landolfi	V. Presidente	X	
Giacomo Rosato	Consigliere	X	

Per il Collegio Sindacale, sono presenti: Dott.ssa Annamaria Ignone e dott. Riccardo Scotto Di Marco.

Assume la presidenza il Presidente Vittorio Rina.

Assiste con funzioni di segretario previste dall'art. 15, comma 4.1.3), del vigente Statuto, il Direttore Generale f.f. dell'Ente, ing. Giorgio Rubino.

Il Presidente, accertato il numero legale dei presenti, dichiara aperta la seduta.

Invita il Direttore Generale F.F. a relazionare in merito.

Il Direttore Generale F.F. riferisce che:

A seguito di parere favorevole della Giunta Regionale Pugliese reso ai sensi delle Leggi 237/1993 e 341/1995, pubblicato sul BURP n. 57 del 4-6-2003, con delibera n. 110 del 27/10/2003 fu approvato il Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Brindisi – Variante Generale al PRT ASI – Agglomerati Periferici di Fasano, Francavilla Fontana ed Ostuni. Il Piano con le relative Norme Tecniche di Attuazione disciplina, nell'ambito delle norme in materia, l'attività edilizia negli agglomerati ASI di competenza ed è finalizzato a coordinare l'insediamento delle industrie e dei servizi consortili per consentirne uno sviluppo razionale e rispettoso delle peculiarità del contesto. L'agglomerato industriale di Fasano si estende per circa 100 ettari ed ospita numerose aziende operanti in diversi settori imprenditoriali. E' urbanizzato in parte con acquedotto, fognatura nera, pubblica illuminazione, videosorveglianza (n. 2 postazioni). Parte dell'area di Fasano Sud non è ancora completamente urbanizzata. Ciò nonostante, potendo utilmente usufruire della viabilità esistente, le ditte Technoacque Srl e Palmisano Cosimo intendono ampliare le proprie aziende. Con nota del 10/02/2020 acquisita in pari data al n. 565 di protocollo consortile le ditte Technoacque S.r.l. e Palmisano Cosimo chiedevano al Consorzio, per il tramite del SUAP del Comune di Fasano, di poter modificare parte della viabilità del PRT consortile e ampliare i propri lotti aziendali. Poiché i richiedenti non avevano trovato un accordo con il terzo avente causa ovvero la ditta SAVELPESCA SRL, chiedevano a questo Consorzio un incontro tra tutti gli interessati per poter definire un accordo. Vista l'emergenza epidemiologica del COVID-19 con nota del 19.03.2020 al protocollo consortile al n. 1337 il CONSORZIO ASI comunicava che, *appena terminata l'emergenza epidemiologica avrebbe provveduto ad inviare comunicazione formale alle parti per stabilire un incontro teso alla definizione del piano di utilizzo.*

Con nota del 20.05.2020 (al protocollo consortile n. 2585) le ditte Technoacque S.r.l. e Palmisano Cosimo reiteravano un l'incontro presso la sede consortile al fine di definire il piano di utilizzo. Con nota protocollo n.

3730 del 29.06.2020 questo Ente convocava tutti i proprietari dei lotti interessati per il giorno 09.07.2020 per programmare la corretta redazione del piano di utilizzo e permettere a tutti la edificazione dei suoli. Alla data prefissata, alla presenza degli interessati intervenuti (era assente la ditta SAVELPESCA SRL), veniva redatto il verbale di riunione (protocollo consortile n. 4106 del 09.07.2020) in cui veniva concordata tra le parti una proposta di piano di utilizzo. L'intera area è classificata in parte come zona "A" produttiva ed in parte come zona "C" verde di rispetto assoluto del vigente PRT dell'agglomerato periferico di Fasano Sud e confina a nord con strada consortile esistente (Via Maestri del Lavoro), a sud con la strada statale 16, ad est con area a verde di rispetto assoluto e ad ovest con altri lotti edificabili.

La maglia individuata dal PRT consortile è interessata dai lotti censiti al Catasto dei Terreni al Foglio 44 particelle 165, 192, 276, 645, 362, 363, 388, 453, 480, 508 e 509 (ex 485).

Il piano di utilizzo prevede di eliminare la bretella di collegamento diretto alla S.S. 16, prevista dal PRT consortile e organizzare in maniera più armonica e funzionale lo sviluppo dell'area in prossimità dell'ingresso nella Zona Industriale. La predetta bretella, infatti non è effettivamente realizzabile in quanto necessiterebbe di un troppo esteso rilevato stante il notevole dislivello rispetto alla sede della già menzionata Strada Statale. Risulterebbe peraltro pericolosa un'immissione a T sulla Strada Statale, peraltro in pendenza. Pertanto, in linea con quanto previsto all'art. 20 delle N.T.A., l'organizzazione dei lotti prevista dal presente piano di utilizzo è stata studiata al fine di ottenere delle "macro aree" da trasferire ai proprietari dei lotti limitrofi che, data l'irregolarità dettata dai confini catastali e l'esigenza di rappresentare con forme geometriche regolari le aree dove sviluppare le nuove costruzioni, è stata progettata spostando la viabilità consortile leggermente più a Sud, ruotandone l'asse sino a renderlo perpendicolare a quello della viabilità principale esistente (Via Maestri del Lavoro) e quindi coerente con la restante viabilità dell'Agglomerato Industriale. La nuova viabilità, di solo accesso agli insediamenti, in asse con quella esistente dall'altro lato di Via Maestri del Lavoro, si estenderà sino al limite dalla fascia "C" – Zona verde di rispetto assoluto, al fine di permettere l'accessibilità a tutti i lotti esistenti. La soluzione ipotizzata, che non incide sulla dotazione di aree a standard dell'agglomerato, rappresenta la più funzionale e vantaggiosa per i diversi proprietari, oltre che per lo sviluppo edificatorio dell'area in oggetto prevedendo una nuova conformazione dei lotti di terreno, più regolare della precedente, rispetta la superficie minima fondiaria di mq. 1.800,00, utili all'insediamento produttivo. Pertanto, al fine di conseguire la conformazione regolare dei lotti con dividenti perpendicolari e paralleli alla viabilità consortile, il presente piano di utilizzo prevede in totale quattro trasferimenti, identificati con le lettere T1-T2-T5-T6, che avverranno tutte dal Consorzio, Ente proprietario, alle ditte interessate (come meglio rappresentato negli allegati alla presente delibera). Il riquadrimento dei lotti previsti, farà sì che gli stessi si presenteranno di forma pressoché rettangolare e tutti con una superficie minima superiore a 1800 mq; inoltre, tutti i lotti saranno accessibili dalla viabilità consortile di Piano.

I lotti di terreno interessati dal presente piano di utilizzo sono i seguenti:

- Lotti di terreno censiti al Foglio 44 Particelle 276, 345 e 509 (ex 485) aventi estensione rispettivamente di mq. 4.890, 1.201 e 1.912 tutti di proprietà del CONSORZIO ASI BRINDISI. Si precisa che la particella 509 rinviene da frazionamento della particella originaria 485 che ha "generato" le particelle 508 (venduta dal Consorzio ASI alla ditta Technoacque srl) e la particella 509.
- Lotti di terreno censiti al Foglio 44 Particelle 362, 480 e 508 (ex 485) aventi estensione rispettivamente di mq. 2.502, 4.590 e 1.300 tutti di proprietà della ditta TECHNOACQUE SRL. Si precisa che la particella 508 è stata recentemente acquistata dal Consorzio ASI.
- Lotti di terreno censiti al Foglio 44 Particelle 363 e 388 aventi estensione rispettivamente di mq. 2.509 e 2.600 tutti di proprietà della ditta PALMISANO COSIMO.
- Lotti di terreno censiti al Foglio 44 Particelle 165, 192 e 453 aventi estensione rispettivamente di mq. 2.600, 2.420 e 5.085 tutti di proprietà della ditta SAVELPESCA SRL.

In riferimento all'elaborato grafico allegato alla presente delibera il piano di utilizzo prevede di eliminare la strada di piano come prevista dal PRT consortile e realizzarne una nuova in maniera perpendicolare alla Via Maestri del Lavoro e parallela a tutte le viabilità secondarie dell'Agglomerato Industriale esistente, oltre che in "asse" con quella esistente dall'altro lato di Via Maestri del Lavoro. Pertanto, si dovrebbe procedere con il frazionamento e l'individuazione delle seguenti porzioni di terreno:

- T1 Porzione delle superfici delle particelle 276 e 345 di circa mq. 1925;
- T2 Porzione delle superfici delle particelle 276 e 345 di circa mq. 886;
- T3 Porzione della superficie della particella 276 di circa mq. 134;
- T4 particella 508 di mq. 1.300 rinvenente dal frazionamento della particella 485 già venduta alla ditta "TECHNOACQUE SRL";
- T5 Porzione delle superfici delle particelle 276, 345 e 509 (ex 485) di circa mq. 1.938;
- T6 Porzione delle superfici delle particelle 276 e 509 (ex 485) di circa mq. 922;

Inoltre, il piano di utilizzo prevede che le ditte TECHNOACQUE SRL e PALMISANO COSIMO (richiedenti) si facciano carico di ogni spesa per i frazionamenti dei lotti di terreno individuati sopra, senza chiedere alcun compenso al CONSORZIO ASI nemmeno a titolo di rimborso spese. Appena efficace il piano di utilizzo le TECHNOACQUE SRL e PALMISANO COSIMO (richiedenti) provvederanno ad eseguire i frazionamenti previsti e successivamente appena approvati dall'Agenzia del Territorio:

1. La ditta "TECHNOACQUE SRL" comprerà dal CONSORZIO ASI la porzione di terreno identificato con T1, mentre ha già acquistato la porzione di terreno identificato come T4.
2. Il signor PALMISANO Cosimo comprerà dal CONSORZIO ASI le porzioni di terreno identificate con T2, T5 e T6.
3. La porzione identificata con T3 rimarrà in carico al CONSORZIO ASI.

I nuovi lotti previsti si presentano di forma pressoché quadrangolare con superficie superiore a 1.800,00 mq ed aventi accesso diretto dalla prevista strada consortile di Piano Regolatore ASI. Il sedime della viabilità consortile originaria (ricadenti nei nuovi lotti frazionati ed identificati con T1 e T2) non avrà propensione all'edificazione e pertanto le ditte che né acquisiranno la proprietà, nella successiva edificazione non potranno utilizzare tali aree nel calcolo degli indici urbanistici (volumetria e superficie coperta).

Ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PRT ASI – Agglomerati periferici *"il Piano Regolatore ASI si attua mediante interventi diretti solo nelle maglie urbanizzate. ...I piani di utilizzo in argomento sono approvati con deliberazione del Consorzio". Detti lotti possono essere accorpati o suddivisi, a seconda delle esigenze produttive, purché conservino la conformazione regolare imposta (in generale dividenti perpendicolari e parallele alla viabilità consortile. L'approvazione del Piano comporta il definitivo assetto dei lotti delle tre ditte, senza precludere il programmato utilizzo dei lotti limitrofi.*

Il Piano di utilizzo così come descritto risulta già adottato con delibera del CdA n. 56 del 20.10.2020. Si rileva che a mente dell'art. 9 delle NTA consortili degli Agglomerati periferici i piani di utilizzo sono approvati con Deliberazione del CdA consortile.

Il Presidente, preso atto della relazione del Direttore Generale F.F., propone:

- di prendere atto della volontà delle imprese TECHNOACQUE SRL e PALMISANO COSIMO di dividere la maglia prevista dal PRT come da Piano di utilizzo delle ditte proponenti a firma dell'ing. Massimo Pezzolla acquisita al protocollo consortile al n. 565 del 10.02.2020 di cui la Delibera consortile n. 56 del 20.10.2020;
- di approvare ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di attuazione del PRT ASI il piano di utilizzo dei lotti CONSORZIO ASI, TECHNOACQUE SRL, PALMISANO COSIMO e SAVELPESCA SRL come da elaborati allegati: Relazione, tavola 1, Tavola 2;
- di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul profilo informatico dell'Ente www.asi.br.it e sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP digitale);
- di richiedere la Comune di Fasano la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente deliberazione completa di allegati per sessanta giorni consecutivi;
- di notificare la presente deliberazione alle ditte TECHNOACQUE SRL, PALMISANO COSIMO e SAVELPESCA SRL, al S.U.A.P.

Il Consiglio di Amministrazione

Preso atto della relazione del Direttore Generale F.F. e della proposta del Presidente,

DELIBERA

- di prendere atto della volontà delle imprese TECHNOACQUE SRL e PALMISANO COSIMO di dividere la maglia prevista dal PRT come da Piano di utilizzo delle ditte proponenti a firma dell'ing. Massimo Pezzolla acquisita al protocollo consortile al n. 565 del 10.02.2020 di cui la Delibera consortile n. 56 del 20.10.2020;
- di approvare ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di attuazione del PRT ASI il piano di utilizzo dei lotti CONSORZIO ASI, TECHNOACQUE SRL, PALMISANO COSIMO e SAVELPESCA SRL come da elaborati allegati: Relazione, tavola 1, Tavola 2;
- di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul profilo informatico dell'Ente www.asi.br.it e sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP digitale);
- di richiedere la Comune di Fasano la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente deliberazione completa di allegati per sessanta giorni consecutivi;
- di notificare la presente deliberazione alle ditte TECHNOACQUE SRL, PALMISANO COSIMO e SAVELPESCA SRL, al S.U.A.P.

Il Direttore Generale F.F.

Ing. Giorgio RUBINO

Il Presidente

Avv. Vittorio RINA

Vicepresidente

Dott.ssa Martina LANDOLFA

Il Consigliere

Dott. Giacomo Rosato