

COMUNE DI LEVERANO

Deliberazione C.C. 7 aprile 2025, n. 8

Progetto per la costruzione di n°02 capannoni in c.a.p. - interconnessa pensilina - Deposito di bottiglie vuote per gas inerti - produzione ghiaccio secco - Ufficio laboratorio - sala riunioni servizi igienici casa del custone - impianto fotovoltaico -S.P. Leverano Veglie. Istanza di insediamento di attività produttive in contrasto con lo strumento urbanistico su terreno individuato al nuovbo catasto terreni al foglio 22 particelle 229-100-104-105-442-1027-1029 (art. 8 DPR 160/2010 e DGR 396 del 28 marzo 2024). Pratica SUAP n. 04310160751-08052024-1629.Determinazioni

L'anno 2025 il giorno 7 del mese di APRILE alle ore 16:47, nella sala delle adunanza del Comune suddetto, il Consiglio Comunale si è riunito in sessione Straordinaria - seduta di 1^a convocazione, su iniziativa del IL PRESIDENTE, previa notifica in tempo utile di avviso scritto a tutti i consiglieri.

All'appello risultano:

		PRESENTI	ASSENTI
ZECCA Martina	Presidente	Sì	
ROLLI Marcello	Sindaco	Sì	
VALENTINO Luigi Piero	Consigliere	Sì	
CAGNAZZO Ines Serena	Consigliere	Sì	
GALA Maria Antonietta	Consigliere		Sì
MUCI Carmine Antonio	Consigliere	Sì	
ZECCA Andrea Antonio	Consigliere	Sì	
CAGNAZZO Fabrizio Cosimo	Consigliere	Sì	
PALADINI Paolo	Consigliere	Sì	
GATTO Rocchino	Consigliere	Sì	
SCALCIONE Antonio	Consigliere	Sì	
D'ANNA Riccarda	Consigliere		Sì
BIASI Giovanni	Consigliere	Sì	
POLITANO Giada Maria	Consigliere	Sì	
VALENTINO Antonio	Consigliere		Sì
MANGIA Roberto	Consigliere	Sì	
LANDOLFO Lucia Benedetta	Consigliere	Sì	

Quindi risultano presenti n. **14** , assenti n. **3**. Risultato legale il numero degli intervenuti assume la presidenza il Consigliere Martina ZECCA.

Assiste, per le funzioni di legge, IL SEGRETARIO GENERALE Dott. Dario VERDESCA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

La seduta è pubblica.

IL PRESIDENTE dichiara aperta la seduta ed espone essere all'ordine del giorno l'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, prevede che nei Comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica;
- la Giunta Regionale, con Deliberazione del 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", sostituendo, per la parte relativa alle varianti urbanistiche, le

linee guida approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 2000 del 27/11/2007;

- la Giunta Regionale, con Deliberazione del 28 marzo 2024 n. 396 (pubblicata sul BURP n.31 del 15/04/2024) ha modificato ed integrato la D.G.R. del 21 novembre 2022 n. 1631 relativamente ad “ Atto di indirizzo e coordinamento per l’ applicazione dell’art. 8 del DPR n. 160/2010” regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive”.

- la Società Salentossigeno srl via Veglie Z. A. -73045 – Leverano (LE) P.IVA: 04310160751 ha presentato, tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it, istanza di insediamento di attività produttiva in contrasto con lo strumento urbanistico (art. 8 D.P.R. n.160/2010) per il progetto “**costruzione di n° 2 capannoni in c.a.p. – interconnessa pensilina - Deposito di bottiglie vuote per gas inerti – Produzione ghiaccio secco - Uffici laboratorio - sala riunioni servizi igienici casa del custode – Impianto fotovoltaico**” da realizzarsi sulla S.P. Leverano-Veglie su terreno individuato al nuovo catasto terreni al foglio 22 particelle 229 - 100 - 104 - 105 - 442 - 1027 - 1029 corredata dai documenti alla stessa allegati;

Preso atto della relazione istruttoria del Responsabile del SUAP di questo Comune e della relazione tecnica del Responsabile del Settore Urbanistica circa il rispetto dei requisiti di ammissibilità e la sussistenza dei presupposti di cui alle Linee Guida per l’applicazione dell’art. 8 del D.P.R. n.160/2010 aggiornate ed approvate con D.G.R. 396 del 28 marzo 2024 n. 396 dalla quale si evince che:

- L’intervento consiste nell’ampliamento di un complesso produttivo esistente classificato dal proponente come piccola industria e destinato alla produzione e commercializzazione di gas tecnici puri, medicinali, alimentari, miscele speciali. Nell’ambito della stessa attività è presente un piccolo impianto per la produzione di ghiaccio secco disponendo già di un contenitore di CO2 (anidride carbonica necessaria alla produzione del ghiaccio).
- L’intervento di ampliamento prevede la realizzazione di una struttura (capannone) su di un lotto adiacente all’opificio anzidetto un’attività commerciale produttiva per la produzione di ghiaccio secco. Si intende inoltre realizzare altro capannone da destinare al ricovero di bombole vuote di gas inerti in considerazione dello sviluppo dell’attività e conseguente maggiore produzione (difatti per dette bombole è vietata la permanenza ad alte temperature anche in considerazione dei cambiamenti climatici); a servizio delle strutture anzidette è prevista al piano terra la realizzazione di un blocco destinato a uffici e sala riunioni con annessi servizi , la casa del custode; è previsto inoltre la realizzazione di due comparti (laboratorio da destinarsi al collaudo delle apparecchiature degli impianti gas e dell’analisi dei gas medesimi).
- In merito ai parametri urbanistico - edilizi, dai documenti acquisiti si rileva quanto segue:

- Sup. territoriale esistente/progetto/totale	[mq]	3.351,00	6.129,00	9.480,00;
- Sup. coperta esistente/progetto/totale	[mq]	867,47	1.337,4	2.204,87;
- Volume esistente/progetto/totale	[mc]	4.503,17	8.024,91	12.528,08.

- La tipologia di intervento ai sensi degli indirizzi regionali per l’applicazione dell’art.8 DPR n.160/20101 afferisce all’“ampliamento” di attività produttiva, per la quale non è richiesta la verifica circa la sussistenza del requisito dell’assenza/insufficienza delle aree, di cui al comma 1 dell’art.8 DPR 160/10.
- La proposta nasce dall’esigenza di incrementare l’offerta in funzione del proprio volume di affari, con prodotti - servizi sempre più performanti rispetto al settore di riferimento, essendone diventata, nel tempo e per l’intera Provincia di Lecce, punto di riferimento nel settore della produzione di gas naturali destinati sia al settore alimentare che medico.

Dato atto che:

- con nota prot. 17573 del 30/09/2024 l’ufficio SUAP ha indetto conferenza di servizi decisoria ai sensi dell’art. 14 bis della Legge 241/1990 e s.m.i., per gli effetti di cui all’art. 08 del DPR 160/2010 da effettuarsi in

forma semplificata ed in modalità asincrona, invitando a parteciparvi le amministrazioni competenti;

- a seguito dell'indizione della suddetta conferenza di Servizi la Regione Puglia - Dipartimento Ambiente, Paesaggio e qualità urbana - Sezione Urbanistica con propria nota prot. n. 500022 del 14.10.2024, chiedeva integrazioni e chiarimenti in ordine alle eventuali interferenze dell'intervento con la disciplina urbanistica della porzione di area tipizzata F12; alle modalità di calcolo e relativa verifica quantitativa delle aree a standard ex DM1444/68; alla dimensione della superficie dei parcheggi pertinenziali; alla verifica della corretta procedura di VAS da attivare; legittimità fisico-giuridica dell'area d'intervento.

- con nota prot. 18825 del 15/10/2024 il Responsabile del Settore Assetto del Territorio Urbanistica Edilizia inviava alla Regione Puglia i chiarimenti richiesti rappresentando che il lotto interessato dall'intervento di ampliamento risulta censito al C.T. al foglio 22 particelle (229,100, 104, 105, 442, 1027, 1029) e risulta pari a mq 6129,00 mq, ricadente in Zona Agricola Normale E1 da strumento urbanistico vigente. Il lotto è inoltre interessato, per la profondità di 30 m, dalla F12 "Fasce e aree di rispetto" di cui all'art.32 delle NTA del PRG vigente. In tale fascia il progetto non prevede costruzioni e pertanto non rilevano interferenze. Le opere edilizie esistenti sull'area oggetto di ampliamento consistono nella sola realizzazione della recinzione del lotto giusta Pratica Edilizia n.254/2017 relativa a SCIA "per la realizzazione di recinzione con elementi in cav prefabbricati" giusto parere della Provincia di Lecce Servizio Viabilità in data 23/10/2017 prot. n.63364;

Considerato che preliminarmente alla conferenza dei servizi è stata espletata la procedura di assoggettabilità a VAS in base a quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 18/2013 con l'autorità competente per la Vas, individuato con delibera di G.C. n. 136 del 19/10/2016;

Tenuto conto che a seguito dell'indizione della suddetta conferenza di servizi, è pervenuta a seguente nota:

- L'ARPA Puglia - DAP Lecce con propria nota prot. 0073851 del 10/10/2024 acquisita al protocollo comunale al n. 18399 del 10/10/2024 comunicava che: "l'ARPA Puglia opera a supporto dei soggetti deputati alla cura dell'interesse ambientale ed esprime i propri pareri nell'ambito dei procedimenti di natura ambientale. Qualora questo comune ritenga ad ogni modo necessaria l'espressione di un parere di ARPA nella conferenza dei servizi su aspetti specifici, il parere di competenza sarà prodotto nelle eventuali successive procedure valutative alle quali si renda necessario sottoporlo"

Preso atto che, a seguito delle integrazioni prodotte, la Regione Puglia - Sezione Urbanistica con propria nota (rif. Fascicolo n.4.2.41/2024) acquisita al protocollo generale dell'Ente al n. 20379/2024 ha trasmesso il seguente parere:

"... Il profilo di variante urbanistica puntuale attiene all'attuale destinazione agricola dell'area d'intervento.

La tipologia di intervento ai sensi degli Indirizzi regionali per l'applicazione dell'art.8 DPR n.160/2010 1 (nel seguito Indirizzi), afferisce all'"ampliamento" di attività produttiva, per la quale non è richiesta la verifica circa la sussistenza del requisito dell'assenza/insufficienza delle aree, di cui al comma 1 dell'art.8 DPR 160/10.

La proposta nasce dall'esigenza di incrementare l'offerta in funzione del proprio volume di affari, con prodotti-servizi sempre più performanti rispetto al settore di riferimento, essendone diventata, nel tempo e per l'intera Provincia di Lecce, punto di riferimento nel settore della produzione di gas naturali destinati sia al settore alimentare che medico.

Con riferimento alla congruità delle urbanizzazioni primarie, la Relazione istruttoria attesta che:

«le urbanizzazioni primarie previste dal progetto in oggetto sono sufficienti per garantire la funzionalità dell'impianto produttivo. Nella zona adiacente (Zona D Artigianale produttiva) esistono le urbanizzazioni primarie minime necessarie».

Con riferimento agli standard ex DM1444/68, la nota di chiarimenti attesta che:

«L'area a standard ai sensi dell'art.5 comma 1 del DM1444/68 è pari al 10% della intera superficie destinata

a tali insediamenti e pertanto risulta pari a 612,90 (10% di mq. 6.129). Come già specificato nella relazione/ parere di questo ufficio è stato chiarito che mq.472,35 saranno monetizzati, mentre mq. 140,55, la Società richiedente si è già impegnata a cederla alla Amministrazione Comunale, su cui è in fase di realizzazione una pista ciclabile (mq.472.35+140.55=mq.612,90). Tale area è esterna alla recinzione del lotto ed è limitrofa alla strada provinciale SP17. Si è optato per la monetizzazione soprattutto per la tipologia di attività lavorativa prevista. Non era consigliabile avere aree a destinazione pubblica che potevano in qualche modo interferire con un ciclo produttivo molto complesso».

Con riferimento ai parcheggi pertinenziali, la nota di chiarimenti attesta che:

«L'area da destinarsi a parcheggi ai sensi della L. 122/89 è pari a 1 mq ogni 10 mc. E pertanto sul volume complessivo di mc. 8024,91 sono necessari mq. 802,25 di parcheggi pertinenziali. Nella relazione istruttoria è stato riportato come condizione di progetto il reperimento di mq. 802.49 destinati a parcheggi ai sensi della L. 122/89. L'area prevista a parcheggi, come concordato con il tecnico progettista può essere ampliata fino alla verifica delle superfici minime previste. (ml. 42,41x19,70=mq. 835,48)».

Con riferimento ai presupposti per il successivo rilascio dei permessi ovvero autorizzazioni, si precisa che la nuova zonizzazione conseguente alla eventuale favorevole conclusione della conferenza dei servizi, deve intendersi quale zona speciale avente i medesimi parametri urbanistici del progetto presentato e come destinazione, attività con il medesimo ciclo merceologico dell'attività in progetto.

Con riferimento all'estensione dell'ampliamento, visti gli elaborati cartografici e documentali, essa appare congrua alla volumetria e al ciclo produttivo.

Il parere favorevole è espresso con le seguenti prescrizioni: la deliberazione di approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale preveda obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venir meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini stabiliti."

Valutato, pertanto, dover concludere il procedimento di variante urbanistica S.U.A.P., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, legittimamente attivato;

Rammentato, altresì, che la variante ex art. 8 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistica-edilizia di un'area, ma deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva e deve produrre soltanto effetti finalizzati alla realizzazione di quel progetto, tanto che la cessazione dell'attività o la mancata realizzazione del medesimo progetto per qualsiasi motivo, dovrà comportare la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente;

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

Visti:

- il parere favorevole di regolarità tecnica 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 ex art. 49 del "T.U.EE.LL.", approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Udita la relazione dell'assessore Muci Carmine Antonio come da resoconto stenotipistico allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli unanimi e palesi espressi nelle forme di legge dai n. 14 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

per le motivazioni in premessa specificate, da intendersi qui integralmente trascritte,

1. di prendere atto della conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in

modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14/bis della legge n. 241/1990 come sostituito dall'art. 1, comma 1, del D. Lgs. N. 127/2016 indetta con nota prot. 17573/2024 nonché approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del DPR 160/2010, le determinazioni contenute nel verbale conclusivo della riunione della conferenza del 08/11/2024 indetta per l'esame della richiesta avanzata dalla Società Salentossigeno srl via Veglie Z. A. -73045 – Leverano (LE) P.IVA:04310160751 per l'insediamento di attività produttiva in contrasto con lo strumento urbanistico (art. 8 D.P.R. n.160/2010) per il progetto **“costruzione di n° 2 capannoni in c.a.p. – interconnessa pensilina - Deposito di bottiglie vuote per gas inerti – Produzione ghiaccio secco - Uffici laboratorio - sala riunioni servizi igienici casa del custode – Impianto fotovoltaico da realizzarsi in S.P. Leverano Veglie su terreno individuato al nuovo catasto terreni al foglio 22 particelle 229 - 100 - 104 - 105 - 442 - 1027”;**

2. di approvare, pertanto, la variante allo strumento urbanistico vigente per il progetto suddetto, facendo proprie tutte le prescrizioni e condizioni contenute nei pareri degli enti coinvolti ed in particolare del parere espresso dalla Regione Puglia - Sezione Urbanistica con propria nota prot. N. 0531404/2024 del 29/10/2024 acquisita al n. 20379/2024 di protocollo comunale;

3. di dare atto che gli adempimenti in materia di VAS sono stati assolti in esito alla conclusione della procedura disciplinata al comma del regolamento regionale n. 18/2023 giusta comunicazione di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013 n. 22138 del 03/12/2024 pervenuta con nota della Regione Puglia - Sezione Autorizzazioni Ambientali prot. r_puglia/AOO_089/26/02/2025/104137 ed acquisita al n. 3727/2025 del protocollo comunale (CODICE **VAS-2227-REG-075037-006**).

4. Di stabilire, ai sensi anche di quanto previsto nella deliberazione di Giunta Regionale n. 396/2024, quanto segue a pena di decadenza della variante urbanistica di cui al presente atto a tutela dell'interesse pubblico:

- le opere di cui al progetto approvato in variante agli strumenti urbanistici obbligatoriamente dovranno avere inizio entro il termine massimo di 12 mesi dal rilascio del provvedimento unico autorizzativo e dovranno essere concluse entro tre anni dall'inizio dei lavori, salva proroga dei termini di inizio e fine lavori ex art. 15 del DPR n.380/2001;
- in caso di mancata realizzazione dell'insediamento nei termini di efficacia temporale del provvedimento unico, 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;
- le aree a standard da acquisire da parte dell'Amministrazione Comunale si ritengono non strumentali per il Comune in considerazione dell'esiguità e dalla inutilità ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità ed economicità per le funzioni pubbliche, nonché in ragione della compatibilità del conseguente carico urbanistico nell'area interessata dall'intervento e pertanto il Consiglio Comunale ritiene di poter optare per l'eventuale monetizzazione delle aree a standard rivenienti dal progetto presentato;
- che l'importo ricavato dalla monetizzazione delle aree a standard sarà utilizzato dall'Amministrazione Comunale per la loro realizzazione anche in altre zone del territorio comunale nelle quali risultano carenti le urbanizzazioni secondarie (verde e parcheggi pubblici);

5. Di dare atto che:

- la variante approvata dal Consiglio Comunale entra in vigore con la pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso di deposito della variante approvata e con il contemporaneo deposito nella segreteria comunale della delibera di approvazione e di tutti gli atti relativi alla variante e al progetto;
- la delibera consiliare di approvazione della variante verrà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Puglia.

6. Di approvare lo schema di convenzione predisposto dal Responsabile del Settore Urbanistica;

7. Di demandare al Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive i necessari adempimenti consequenziali.

8. 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;

9. Di dichiarare, con voti favorevoli unanimi e palesi espressi nelle forme di legge dai n. 14 consiglieri presenti e votanti il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

Il sottoscritto attesta che il procedimento istruttorio a lui affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa nazionale, comunitaria, regionale e dei regolamenti in vigore presso questo Ente. Il presente provvedimento, inoltre, dallo stesso predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale è conforme alle risultanze istruttorie.

Leverano, li 14/02/2025

Il responsabile del Procedimento e dell'Istruttoria
SILVANA DANIELA RENIS

IL PRESIDENTE Martina ZECCA	IL SEGRETARIO GENERALE Dott. Dario VERDESCA
--------------------------------	--