

COMUNE DI RUTIGLIANO

Deliberazione consiglio comunale 28 luglio 2025, n. 41

ISTANZA PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE UBICATO SULLA S.P. 84 RUTIGLIANO-ADELFA ANGOLO STRADA VICINALE LOCALZO (C.DA CAGGIANO) E RICONVERSIONE AD ATTIVITÀ DI CENTRO REVISIONI, GOMMISTA, OFFICINA MECCATRONICA E SOCCORSO STRADALE IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO EX ART. 8 DEL DPR. N°160/2010.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventotto** del mese di **luglio** alle ore **09:00** si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta

Dei Signori Consiglieri, oltre al Sindaco, assegnati a questo Comune ed in carica:

1.	VALENZANO GIUSEPPE	PRESENTE	10.	RAGONE FRANCESCO	PRESENTE
2.	ROMAGNO ROBERTO	ASSENTE	11.	PALMINO GIUSEPPE	PRESENTE
3.	NACHERLILLA ANTONIA	ASSENTE	12.	SORINO FRANCESCO	PRESENTE
4.	ROMAGNO TOMMASO	PRESENTE	13.	DELLITURRI FRANCESCO	PRESENTE
5.	ROMITO VITO ANTONIO	PRESENTE	14.	MASTROCRISTINO NICOLA	ASSENTE
6.	BERARDI ANTONELLA	PRESENTE	15.	GIULIANO CHIARA	ASSENTE
7.	DIOMEDE LORENZO	PRESENTE	16.	MAGGIORANO MICHELE	ASSENTE
8.	LIOCE LEONARDO	PRESENTE	17.	DIFINO DIEGO	ASSENTE
9.	TANGORRA ROSANNA	PRESENTE			

Presenti n. 11 - Assenti n. 6

Assume la presidenza **Giuseppe Palmino** in qualità di Presidente del Consiglio assistito dal **SEGRETARIO GENERALE, Antonella D'Amore**.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

IL CONSIGLIO

Il Presidente illustra il punto all'o.d.g. e passa la parola all'Assessore, affinché relazioni.

PREMESSO

- che in data 01.03.2023 presso questo Sportello Unico è stata presentata dal Sig. "omissis", nato a "omissis" il "omissis" e residente a "omissis" in via "omissis", CF "omissis" un'istanza per la ristrutturazione dell'immobile ubicato sulla S.P. 84 Rutigliano-Adelfia angolo Strada Vicinale Localzo (C.da Caggiano) e riconversione ad attività di Centro revisioni, gommista, officina meccatronica e soccorso stradale, in area censita nel N.C.E.U. al foglio 9, particella 257, sub 1, ID PRATICA SUAP: "omissis - 01032023-1321 acquisita al protocollo dell'Ente ai nn. 4692 e 4693 del 02/03/2023;
- che con successive note acquisite al prot. dell'Ente ai nn.12224-14411-1667 del 2023 il richiedente ha trasmesso documentazione integrativa alla sua istanza,
- che in data 02.08.2023 il Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Rutigliano ha trasmesso la nota prot. n. 15731/2023 relativa alla sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS e la nota prot. n. 16194/2023 contenente la relazione istruttoria richiesta dalla DGR 21 novembre 2022, n. 1631_Linee Guida 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";
- che con nota prot. n. 16823 del 10.08.2023 è stata convocata la Conferenza di Servizi decisoria in modalità asincrona ai sensi dell'art. 8 del DPR n.160/2010, della DGR 1631/2022 e della Legge n. 241/1990, per l'esame dell'istanza dal Sig. "omissis";
- che con Determinazione n. 72 del 11-01-2024 è stato disposto:

- ✓ di concludere positivamente la conferenza di servizi indetta con nota prot. 16823 del 10.08.2023 e prorogata con nota prot. n. 19970 del 28.09.2023;
- ✓ di trasmettere copia della determinazione all'impresa richiedente e a tutti i soggetti che hanno partecipato alla conferenza di servizi;
- ✓ di trasmettere copia della determinazione e dei relativi allegati al Consiglio Comunale affinché lo stesso si pronunci definitivamente nella prima seduta utile sulla proposta di variante;
- ✓ di procedere alla pubblicazione secondo le modalità previste dalla D.G.R. 1631 del 21/11/2022 della Regione Puglia;
- ✓ di allegare alla presente n. 14 ALLEGATI individuati dalla lettera A) alla lettera O;

TENUTO CONTO

- del parere favorevole rilasciato dalla Regione Puglia, Sezione Urbanistica, con prot- 16069-2023-12-20;
- che il predetto parere prevede le seguenti prescrizioni:
 - ✓ l'area deve essere servita da tutte le urbanizzazioni primarie (rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete telefonica, pubblica illuminazione);
 - ✓ le aree a standard, ai sensi del D.M. n. 1444/68, di mq. 827,40 pari al 10% della superficie del territoriale del lotto di mq. 8.274,00, devono essere individuate e cedute o, in alternativa, monetizzate;
 - ✓ il ricorso alla monetizzazione dovrà essere finalizzato alla realizzazione di un intervento in area per servizi già individuata dalla pubblica amministrazione, o in altre aree di proprietà pubblica, da rinaturalizzare, de-impermeabilizzare, ovvero da piantumare;
 - ✓ il piano interrato di nuova realizzazione da destinare a deposito non dovrà ricadere all'interno della fascia di rispetto stradale della SP84;
 - ✓ la deliberazione di approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale deve prevedere 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;
- che l'ottemperanza delle suindicate prescrizioni dovrà essere puntualmente verificata dall'Ufficio Tecnico comunale;

PRESO ATTO della nota prot. 7779 del 08/04/2024 con la quale il Responsabile dell'Area Urbanistica, eccepiva, prima dell'approvazione del progetto in Consiglio Comunale, la necessità di acquisire il parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale e il preventivo parere dell'Ufficio Paesaggio della Regione Puglia e della Soprintendenza ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica;

ACQUISITO il parere di compatibilità (N. 5783/2025) alle condizioni che qui si intendono integralmente recepite, rilasciato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ed acquisito al protocollo dell'Ente al n.13756 del 29-05-2025;

ACQUISITA altresì la nota (N.0411741/2025 del 18/07/2025), rilasciata dal DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA, SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO, SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE ed acclarata al protocollo dell'Ente al n. 18421 del 21-07-2025, con la quale la Regione comunica che "...le opere previste, così come dichiarato dal tecnico di parte, sono tutte esenti dall'Autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31".

CONSIDERATO che la materia del paesaggio è di competenza esclusiva della Regione;

ACQUISITO altresì il parere tecnico urbanistico reso dal Responsabile dell'Area 7 prot. n. 18695/2025, a seguito della documentazione integrativa trasmessa dall'istante in ordine al parere di compatibilità rilasciato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ed acquisito al protocollo dell'Ente al n.13756 del 29-05-2025, nonché all'aspetto paesaggistico;

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;

VISTO

- l'art. 8 D.P.R. n.160/2010;
- la D.G.R. 1631 dell'21/11/2022 della Regione Puglia;
- l'art. 14 bis della L. 241/90;

VISTO il parere favorevole espresso in linea tecnica dal Responsabile del Suap e dai Responsabili dell'Area Tecnica 7 e 8, ognuno per quanto di propria competenza;

UDITI gli interventi, il cui contenuto sarà riportato nel resoconto stenografico della presente seduta, oggetto di successiva approvazione in Consiglio comunale;

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano:

Consiglieri presenti: 11;

Consiglieri assenti: 6 (Romagno R., Nacherlilla, Difino, Mastrocristino, Maggiorano e Giuliano);

Consiglieri votanti: 11;

Consiglieri astenuti: 0;

Consiglieri favorevoli: 11;

Consiglieri contrari:0;

DELIBERA

- 1. DI PRENDERE ATTO** del progetto "Istanza per la ristrutturazione, dell'immobile ubicato sulla S.P. 84 Rutigliano - Adelfia - angolo Strada Vicinale Localzo (C.da Caggiano), e riconversione ad attività di Centro revisioni, gommista, officina meccatronica e soccorso stradale, in area censita nel N.C.E.U. al foglio 9, particella 257, sub 1.", presentato con ID PRATICA SUAP: "omissis"-01032023-1321 acquisita al protocollo dell'Ente ai nn. 4692 e 4693 del 02/03/2023 dal Sig. "omissis", nato a "omissis" il "omissis" e residente a "omissis" in via "omissis", CF "omissis";
- 2. di PRENDERE ATTO** dell'attestazione del Responsabile Area Urbanistica del 27.07.2023, prot. n.15731 con la quale si attesta che ai sensi della L.R. Puglia n. 44/2012 e in particolare dell'**art. 7.02 lett e) del relativo Regolamento di attuazione n. 18/2013**, l'intervento in oggetto rientra nei casi esclusi dalle procedure di VAS.
- 3. DI PRENDERE ATTO** degli esiti della Conferenza di Servizi decisoria indetta in modalità asincrona ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, della DGR 1631/2022 e della Legge n. 241/1990 e raccolti nella Determinazione n. 72 del 11-01-2024 e relativi n. 14 ALLEGATI individuati dalla lettera A) alla lettera O) che fa parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- 4. DI PRENDERE ATTO** altresì
 - del parere favorevole condizionato reso dalla Regione Puglia –Sezione Urbanistica (prot. prot-16069-2023-12-20) che fa parte integrante e sostanziale della presente delibera;
 - che il predetto parere prevede le seguenti prescrizioni:
 - l'area deve essere servita da tutte le urbanizzazioni primarie (rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, rete telefonica, pubblica illuminazione);
 - le aree a standard, ai sensi del D.M. n. 1444/68, di mq. 827,40 pari al 10% della superficie

del territoriale del lotto di mq. 8.274,00, devono essere individuate e cedute o, in alternativa, monetizzate;

- il ricorso alla monetizzazione dovrà essere finalizzato alla realizzazione di un intervento in area per servizi già individuata dalla pubblica amministrazione, o in altre aree di proprietà pubblica, da rinaturalizzare, de-impermeabilizzare, ovvero da piantumare;
 - il piano interrato di nuova realizzazione da destinare a deposito non dovrà ricadere all'interno della fascia di rispetto stradale della SP84;
 - la deliberazione di approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale deve prevedere 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;
- che l'ottemperanza delle suindicate prescrizioni dovrà essere puntualmente verificata dall'Ufficio Tecnico comunale;
 - del parere di compatibilità condizionato rilasciato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ed acquisito al protocollo dell'Ente al n.13756 del 29- 05-2025 che fa parte integrante e sostanziale della presente delibera;
 - della Comunicazione rilasciata dal DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA, SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO, SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE ed acquisito al protocollo dell'Ente al n. 18421 del 21-07-2025 che fa parte integrante e sostanziale della presente delibera;
 - del parere tecnico urbanistico reso dal Responsabile dell'Area 7 prot. n.18695/2025 allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, a seguito della documentazione integrativa trasmessa dall'istante in ordine al parere di compatibilità rilasciato dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ed acquisito al protocollo dell'Ente al n.13756 del 29-05-2025, nonché all'aspetto paesaggistico, a condizione che prima del rilascio del titolo abilitativo:
 - 1) Sia individuata e ceduta l'AREA A STANDARD (DM 1444/68 ART. 5, P.1/P.2);
 - 2) Sia trasmesso l'atto di vincolo a parcheggio ai sensi della Legge n. 122/89 corredato di elaborato grafico individuante l'area a parcheggio;
 - 3) Venga corrisposto il contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art.16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001, corredato delle schede dei relativi conteggi;
 - 4) Siano rispettate tutte le condizioni espresse nei pareri dalle Autorità e dagli Enti coinvolti nel procedimento de qua.
 - del parere reso dal Responsabile dell'Area 8 prot. n.18712/2025 allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
5. **DI DARE ATTO** che si intendono integralmente richiamati e trascritti tutti i pareri, determinazioni, prescrizioni e/ o condizioni prodotti dalle Amministrazioni/Enti, nonché gli elaborati tecnici, tutti versati in atti. È fatto obbligo e rientra nella piena responsabilità della società proponente, di rispettare tutte le suindicate prescrizioni e/ o condizioni, mentre l'onere del controllo sull'effettivo adempimento spetta alle Amministrazioni/Enti che le hanno indicate.
6. **DI APPROVARE** il progetto "Istanza per la ristrutturazione, dell'immobile ubicato sulla S.P. 84 Rutigliano - Adelfia - angolo Strada Vicinale Localzo (C.da Caggiano), e riconversione ad attività di Centro revisioni, gommista, officina meccatronica e soccorso stradale, in area censita nel N.C.E.U. al foglio 9, particella 257, sub 1", presentato dal Sig. "omissis", sia sotto il profilo socio-economico, riferito alle finalità perseguite dall'art 8 DPR 160/10, sia sotto il profilo urbanistico riferito ai criteri informativi della pianificazione comunale e all'ordinato assetto del territorio;
7. **DI STABILIRE** che i pareri e le prescrizioni acquisiti, dovranno essere recepiti negli elaborati progettuali relativi al titolo abilitativo e al Provvedimento Autorizzativo Unico;
8. **DI AUTORIZZARE**, in caso di impossibilità al reperimento delle aree, la monetizzazione delle aree a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 art. 5 comma 2, mediante pagamento dell'importo da versare a titolo di monetizzazione, a determinarsi da parte del Responsabile Urbanistica del Comune;

- 9. 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:
- 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 12 mesi dal rilascio del Provvedimento Autorizzativo e dovranno essere concluse entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo espressa e motivata proroga dei termini di inizio e fine lavori ex art. 15 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.;
 - 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, vendita o simile 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;
- 10. DI DISPORRE** inoltre che nel caso di cessazione dell'attività la ditta interessata dovrà darne comunicazione al Comune per i provvedimenti consequenziali;
- 11. 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 con relative ed eventuali spese a carico della ditta richiedente;
 - la presente variante è soggetta al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n°380/01 e ss.mm.ii., qualora dovuto;
- 12. DI STABILIRE** che tutte le spese di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, ricadano integralmente in capo alla ditta proponente per l'intervento costruttivo in variante al P.U.G., onde consentire al Responsabile del S.U.A.P. l'adempimento di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni;
- 13. DI TRASMETTERE** copia della presente deliberazione a tutte le Amministrazioni ed Enti che hanno partecipato all'iter burocratico - amministrativo e/o contribuito allo svolgimento della Conferenza di Servizi;
- 14. DI TRASMETTERE**, altresì copia del presente atto al SUAP e all'Area Urbanistica del Comune di Rutigliano per il seguito di competenza;
- 15. DI DICHIARARE**, con separata votazione espressa all'unanimità per alzata di mano, che consegue lo stesso esito della precedente, la presente delibera immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di dar seguito agli atti conseguenti.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
GIUSEPPE PALMINO

IL SEGRETARIO GENERALE
ANTONELLA D'AMORE