

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 ottobre 2025, n. 1498

**Comune di Grottaglie (TA) Accordo di Programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi, sito nel comune di Grottaglie in via Leone XIII, in variante urbanistica ai sensi dell'art.34 D.Lgs 267/2000 – proponente: ditta Shuttle Parking srl – Approvazione schema di Accordo di Programma e rilascio Parere di Compatibilità Paesaggistica.**

#### LA GIUNTA REGIONALE

VISTI:

- gli artt. 4 comma 4 lett."k", 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l'Atto di Alta Organizzazione "M.A.I.A. 2.0";
- il Regolamento interno di questa Giunta;

VISTO il documento istruttorio della Sezione Urbanistica, concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del Presidente della Giunta regionale;

PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell'attestazione della regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 8 delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) della dichiarazione del Direttore di Dipartimento, in merito a eventuali osservazioni sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii.;

Con voto favorevole espresso all'unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

#### DELIBERA

1. di prendere atto di quanto evidenziato nei pareri tecnici di cui agli Allegati A e B del documento istruttorio;
2. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Grottaglie, nei termini di cui agli allegati A-B-C-D-E-F quali parti integranti del presente provvedimento, e per l'effetto di dare atto che il Presidente della Giunta regionale provvederà alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000 relativo al "progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi, sito nel comune di Grottaglie in via Leone XIII" secondo lo schema allegato (All. E) che, a seguito di ratifica del Consiglio e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Grottaglie;
3. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. "c" delle NTA del PPTR vigente;
4. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Grottaglie;

5. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art.3 della L.R. n.18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L. n.69/2009 in versione integrale.

**IL Segretario Generale della Giunta**

NICOLA PALADINO

**Il Presidente della Giunta**

RAFFAELE PIEMONTESE

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

**Oggetto: Comune di Grottaglie (TA)** Accordo di Programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi, sito nel comune di Grottaglie in via Leone XIII, in variante urbanistica ai sensi dell'art.34 D.Lgs 267/2000 – proponente: ditta Shuttle Parking srl – **Approvazione schema di Accordo di Programma e rilascio Parere di Compatibilità Paesaggistica**

**Visto** l'art. 34 –Accordi di Programma– del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000, che al comma 1 stabilisce:

1. Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

e che ai successivi commi statuisce:

3. Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.

4. L'accordo, consistente nel consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, deve essere sottoscritto entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'esito positivo della conferenza di cui al comma 3 ed è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco e pubblicato nel Bollettino ufficiale della regione. L'accordo, qualora adottato con decreto del presidente della regione, produce gli effetti dell'intesa di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo i permessi di costruire, sempre che vi sia l'assenso del comune interessato.

5. Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza. (da coordinare con l'articolo 19 del d.P.R. n. 327 del 2001 - n.d.r.)

7. La vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio presieduto dal presidente della regione o dal presidente della provincia o dal sindaco e composto da rappresentanti degli enti locali interessati, nonché dal commissario del Governo nella regione o dal prefetto nella provincia interessata se all'accordo partecipano amministrazioni statali o enti pubblici nazionali.

**Premesso che**

Con note acquisite al protocollo comunale con nn.27539-27567-27568 del 23.7.2024 e n.28334 del 29.7.2024, la ditta Shuttle Parking srl, quale proprietaria dei terreni ubicati in Grottaglie alla via Leone XIII in virtù di titolo di proprietà dell'area censita al NCEU e N.C.T. al foglio di mappa 54 particelle 585, 616, 617, 622, 623, 636, 638, 210, 703, 704, 37, 613, 625, 637, 639, 641 in forza di atto di compravendita rogato per Notaio Michele Labriola in data 6.4.2022, repertorio n.57219 e raccolta n.23629, è pervenuta al Comune di Grottaglie l'istanza avente d'oggetto "Proposta di Accordo di Programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi in variante urbanistica in via Leone XIII".

L'Amministrazione comunale, con delibera di Giunta n.250 del 20.9.2024, ha dato indirizzo alla Responsabile del Settore iv Urbanistica e Edilizia del Comune di Grottaglie (autorità procedente) per il compimento degli atti consequenziali previsti dall'invocato istituto dell'Accordo di Programma.

Con delibera di Consiglio n.88 del 25.11.2024, il Comune di Grottaglie ha adottato la proposta di Accordo di Programma in variante al vigente PRG e ha dato mandato al Sindaco di convocare la Conferenza di Servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma finalizzato alla rifunzionalizzazione dell'area prospiciente via Leone XIII.

Con nota protocollo comunale n.46102 del 13.12.2024, l'autorità procedente ha indetto una Conferenza di servizi decisoria ex lege 241/90 in forma semplificata e in modalità asincrona relativamente alla proposta di Accordo di Programma in oggetto.

Nel corso dei lavori della Conferenza sono pervenute le seguenti determinazioni da parte degli Enti coinvolti:

- prot. n.9584/2025 del 6.3.2025 Autorità di Bacino Distrettuale;
- prot. n.10422 del 13.3.2025 Parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. da parte della Regione Puglia Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture;
- prot. n.12652 del 28.3.2025 Nulla Osta dell'Acquedotto Pugliese;
- prot. n.14100 del 8.4.2025 Regione Puglia Dipartimento Sviluppo Economico;

Con nota prot. n.13632 del 4.4.2025, la Sezione Urbanistica regionale, preso atto dell'indizione della CdS, ha fatto presente all'autorità procedente che la suddetta indizione non risultava pervenuta e pertanto non ha potuto prendere parte ai lavori della conferenza.

Con pec protocollo comunale n.14888 del 14.4.2025, acquisita al prot. n.196402 del 15.4.2025, l'autorità procedente ha trasmesso la nota d'indizione di una nuova conferenza di servizi, al fine di garantire la partecipazione ai lavori della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionali, nonché acquisire la determinazione della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), includendo nei destinatari anche RFI. Contestualmente è stato chiuso il modulo della CdS indetta in data 13.12.2024, facendo salvi i contributi già acquisiti.

Nell'ambito della nuova Conferenza si è concluso il procedimento di VAS il cui esito è stato notificato all'ente comunale con nota prot. n.20705 del 28.5.2025 e sono pervenuti i seguenti ulteriori pareri da parte degli enti interessati al procedimento:

- parere istruttorio finalizzato al rilascio del parere di compatibilità pervenuto dalla Sezione Paesaggio Regione Puglia con prot. n.26073 del 8.7.2025;
- nota prot. n.26945 del 15.7.2025 avente a oggetto "Comunicazione Arpa Puglia";
- nota prot. n.26933 del 15.7.2025 pervenuta da parte della Sezione Urbanistica Regione Puglia avente a oggetto "Parere con Prescrizioni";
- nota prot. n.28841 del 28.7.2025 pervenuta da Rete Ferroviaria Italiana (RFI), recante parere favorevole, a seguito delle modifiche apportate al progetto nelle more.

Con pec del 30.7.2025 acquisita al prot. n.432476 del 9.7.2025, l'autorità procedente ha trasmesso la Determina n.1690 del Reg. del 30.7.2025 recante *Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.*, con la quale dà atto che "i riscontri pervenuti da parte degli enti coinvolti sono pareri favorevoli con prescrizioni, le



quali si ritengono accolte e recepite con gli elaborati revisionati” pubblicati, insieme alla documentazione agli atti della conferenza, sul sito istituzionale dell’Ente e consultabile al link [https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti\\_pubblici/accordo-di-programma](https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti_pubblici/accordo-di-programma)

Con pec del 25.9.2025 acquisita al prot. n.521975 del 26.9.2025, l’autorità procedente ha trasmesso lo schema di Convenzione Urbanistica aggiornato agli esiti della conferenza (Allegato F) .

#### **Dato atto che**

La formulazione definitiva della proposta progettuale oggetto dell’AdP, aggiornata agli esiti della CdS, risulta costituita dai seguenti elaborati complessivamente archiviati nella cartella denominata “AdP\_Grottaglie-ShuttlePark\_elaborati” avente impronta digitale Hash SHA256: 5489527d020cd1e24d1d7dc0966682a20dab24e0d7a63954c5cad143b2a1846c e di seguito elencati:

- lettera accompagnamento 28\_07\_2025
- R1 REV.4- RELAZIONE GENERALE
- R2 REV.1- SOSTENIBILITA' E CONVENIENZA FINANZIARIA
- R3 REV.1- CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE
- R4 REV.2 - ELENCO PREZZI OP1
- R5 REV.2 - COMPUTO METRICO OP1
- R6 REV.2 ELENCO PREZZI OP2
- R7 REV.2 COMPUTO METRICO OP2
- R8 REV.1- CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI
- R9 REV.1- CALCOLO PUNTEGGIO M1 NON ALIMENTARE
- R10 REV.1 CALCOLO PUNTEGGIO M2 ALIMENTARE E MISTO
- R11 - REPORT REGISTRAZIONE PAGGIARA
- TAV. OP1-5 - RFI
- TAV.1 REV.2- INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV.2 REV.2- PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- TAV.3 REV.2 - PLANIMETRIA PR.
- TAV.4 REV.4- CALCOLI URBANISTICI
- TAV.5 REV.2- LOTTI OPERE SU PRG
- TAV.6 REV.2 - ESPROPRIO TERRENO
- TAV.7 REV.2 - RENDER DI PROGETTO
- TAV.8 REV.1 - RENDER DI PROGETTO
- TAV.OP1-1 REV.2 - PLANIMETRIA PR
- TAV.OP1-2 REV.2 SEZIONI STRADALI
- TAV.OP1-2bis REV.1- SEZIONI STRADALI
- TAV.OP1-3 REV.2- PROFILO LONGITUDINALE
- TAV.OP1-4 REV.2 IMPIANTI
- TAV.OP2-1 REV.2 PLANIMETRIA
- TAV.OP2-2 REV.2 TENSOSTRUTTURA
- TAV.OP2-3 REV.2 ESSENZE VEGETALI
- TAV.OP2-4 REV.2 GIOCHI PARCO
- TAV.OP2-5 REV.2 STRADE SECONDARIE
- TAV.OP2-6 REV.2 IMPIANTI OP2
- TAV.OP2-7 - PAGGIARA
- TAV.OPR-1 REV.2 - PLANIMETRIA PR
- TAV.OPR-2 REV.2 - PIANTE PR
- TAV.OPR-3 REV.2- PROSPETTI PR
- TAV.OPR-4 REV.2- SEZIONI PR
- TAV.OPR-5 REV.2 CABINA ENEL

**Preso atto che**

La deliberazione di Consiglio comunale di adozione della proposta di AdP —DCC n.88 del 25.11.2024— dà atto che

«Alla base dell'Accordo di programma vi è la è la riqualificazione territoriale con trasformazione urbanistica in variante dell'area di proprietà delle società SHUTTLE PARKING SRL tipizzata dal PRG come "zona omogenea di tipo B – area di pertinenza attrezzature di progetto", al fine di consentire l'insediamento delle strutture commerciali e food e delle opportune dotazioni di servizi nonché la creazione di nuovi posti di lavoro. L'insediamento delle attività commerciali e food terrà conto delle opportune dotazioni di standard previste dal D.M. 1444/68, oltre a quelle previste dalla Legge Regionale 24/2015, relativi regolamenti e integrazioni.»

L'autorità procedente ha precisato che

«Le opere pubbliche previste nella proposta di accordo di programma risultano fondamentali al processo di riqualificazione di una zona del territorio del Comune di Grottaglie in completo stato di abbandono e in coerenza con gli indirizzi del DPRU (8.2.2 Area - obiettivo Quartiere delle Ceramiche) che auspica una revisione della viabilità e un aumento della fruibilità pedonale nonché la riorganizzazione di spazi all'aperto. Con la realizzazione delle opere in progetto si avranno aree a verde fruibili dai cittadini come luoghi di ritrovo e con la presenza della strada prevista da PRG si ridurrà la pressione del traffico su via Leone XIII».

**Rilevato che** la proposta di AdP prevede dunque

- opera pubblica 1 (superficie territoriale complessiva 8.227,05 mq)
  - realizzazione e cessione della strada pubblica (categoria E) prevista da PRG di collegamento tra Via Oberdan e Via Leone XIII comprensiva della realizzazione dei marciapiedi e della pista ciclabile (categoria B), dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica;
  - sul lato ovest della strada, la sezione stradale include una fascia alberata costituita da ottantotto (88) alberi a interasse di 6,25 m, per il cui attecchimento si garantisce un'area libera non pavimentata di larghezza non inferiore a 1,50 m e lunghezza non inferiore a 0,60 m per consentire un passaggio libero sul marciapiede di almeno 0,90 m;
- opera pubblica 2 (superficie territoriale complessiva 14.274,56 mq)
  - realizzazione di un'area (5.000 mq circa) attrezzata a parco giochi e tempo libero;
  - realizzazione di parcheggi derivanti dallo standard delle opere private (83 posti-auto distribuiti su 1.420,16 mq);
  - realizzazione di parcheggi derivanti dalla sala polifunzionale (41 posti-auto distribuiti su 724,50 mq);
  - realizzazione di due strade interne al lotto di intervento, comprensive della realizzazione dei marciapiedi e pista ciclabile, che consentono il collegamento tra la strada di PRG in progetto (opera pubblica 1) e Via Leone XIII, e separano l'intervento pubblico da quello privato;
  - realizzazione di una piazza attrezzata con
    - chiosco dei gelati, la cui concessione fin d'ora viene data al proponente il quale si impegna ad effettuare tutte le opere di manutenzione ordinaria del parco;
    - tensostruttura adibita a sala polifunzionale delle dimensioni di 40mx20m per capienza di circa 300 persone;
  - realizzazione di un'"area destinata a verde privato di uso pubblico" (pari a 5.612,50 mq) che sarà attrezzata con diciassette (17) orti urbani da 30 mq ciascuno e la

ricostruzione della “pagghiara” esistente che attualmente interferisce con la realizzazione dell’opera pubblica 1 e che sarà pertanto smontata e ricollocata all’interno di tale area a verde;

- opere private (superficie territoriale complessiva 137 mq):
  - realizzazione di una struttura commerciale M1, nel settore non alimentare (910,00 m<sup>2</sup>);
  - realizzazione di una struttura commerciale M2, nel settore alimentare (2.150,00 m<sup>2</sup>);
  - realizzazione di una struttura *food* (485,00 m<sup>2</sup>);
  - realizzazione di aree esterne di pertinenza (10.429,77 m<sup>2</sup>) a verde privato e parcheggi.

**Rilevato altresì che** la proposta di AdP prevede anche la creazione di cento (100) nuovi posti di lavoro nell’ambito delle opere private.

**Preso atto che**, con riferimento alla proposta di insediamento di strutture commerciali, la Sezione Promozione del Commercio, Artigianato ed Internazionalizzazione delle Imprese regionale, con nota prot. n.182070 del 7.4.2025, ha rilasciato il proprio contributo nell’ambito della conferenza nei termini seguenti:

«Tutto ciò premesso e considerato, fatte salve eventuali diverse valutazioni da parte del Comune in ordine al configurarsi a seguito del rilascio dell’autorizzazione di una grande struttura di vendita a prescindere dalla modalità insediativa (L.R. n.24/2015, art.16 comma 6), non si rilevano profili di competenza di questa Sezione regionale in ordine alla programmazione e alla valutazione finalizzata al rilascio delle relative autorizzazioni commerciali.»

**Dato atto che**, con Determinazione dirigenziale n.229 del 27.5.2025, la Sezione Autorizzazione Ambientali della Regione Puglia, in qualità autorità competente, ha determinato

«di rilasciare il provvedimento di verifica, ai sensi dell’art.8 della L.R. n.44/2012 e ss.mm.ii., non assoggettando il Progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedere, in variante urbanistica, sito nel comune di Grottaglie in via Leone XIII\_Proposta per l’ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell’art. 6 della L.R. n.11/2004 alla disciplina di cui all’art.9 e segg., in particolare all’art.11 (consultazione) della L.R. n.44/2012.»

Il provvedimento è subordinato all’osservanza di nove raccomandazioni (dalla lettera “a” alla lettera “j”, più due ulteriori raccomandazioni per le successive fasi esecutive alle lettere “a” e “b”).

**Preso atto** del Parere Tecnico della Sezione Urbanistica regionale (Allegato A).

**Preso atto** del Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art.96 comma 1 lett.“c” delle NTA del PPTR, della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale (Allegato B).

**Preso atto** del Parere con prescrizioni rilasciato, ai sensi dell’art.89 del DPR n.3801/2001, dalla Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture regionale (Allegato C).

**Preso atto** della *Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell’art. 14-bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.*, con la quale l’autorità procedente dà atto che “i riscontri pervenuti da parte degli enti coinvolti sono pareri favorevoli con prescrizioni, le quali si ritengono accolte

e recepite con gli elaborati revisionati” pubblicati, insieme alla documentazione agli atti della conferenza, sul sito istituzionale dell’Ente.

**Ritenuto che**, alla luce delle risultanze istruttorie di cui agli allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. approvare la proposta inoltrata dal Comune di Grottaglie, ai sensi dell’art.34 del D.Lgs n.267/2000, relativo al “progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedere, sito nel comune di Grottaglie in via Leone XIII” secondo lo schema di Accordo di programma allegato (All. E) che, a seguito di ratifica del Consiglio e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Grottaglie;
2. rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art.96 della NTA del PPTR vigente.

#### **Garanzie di riservatezza**

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.”.

**Vista** la DGR del 15.9.2021 n.1466 recante “Approvazione della strategia regionale per la parità di genere denominata *Agenda di Genere*”.

**Vista** la DGR del 26.9.2024 n.1295 recante “Valutazione di Impatto di Genere (VIG). Approvazione Indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale”.

<b>L'impatto di genere del presente atto risulta: neutro</b>
--

#### **COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.**

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

**Tutto ciò premesso**, al fine della definizione dell’Accordo di Programma in oggetto, ai sensi dell’art.4, co.4 lettera “e” della L.R. n.7/1997, si propone alla Giunta regionale:


1. di prendere atto di quanto evidenziato nei pareri tecnici di cui agli Allegati A e B del documento istruttorio;
2. di approvare la proposta inoltrata dal Comune di Grottaglie, nei termini di cui agli allegati A-B-C-D-E-F quali parti integranti del presente provvedimento, e per l’effetto di dare atto che il Presidente della Giunta regionale provvederà alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma ai sensi dell’art.34 del D.Lgs n.267/2000 relativo al “progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a

cedersi, sito nel comune di Grottaglie in via Leone XIII" secondo lo schema allegato (All. E) che, a seguito di ratifica del Consiglio e approvazione con Decreto del Presidente della Giunta regionale, comporterà variante urbanistica al Piano Regolatore Generale vigente di Grottaglie;


3. di rilasciare, per tale variante urbanistica, il Parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lett. "c" delle NTA del PPTR vigente;
4. di demandare alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Grottaglie;
5. di pubblicare il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art.3 della L.R. n.18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L. n.69/2009 in versione integrale.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art.6, co.3, lett. da "a" a "e" delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n.1374.

IL RESPONSABILE E.Q. "Rigenerazione urbana":  
(Pierluca Lestingi) *firma*

 PIERLUCA LESTINGI  
09.10.2025 08:57:40  
GMT+01:00


IL RESPONSABILE E.Q. "Coerenza dei piani con i progetti territoriali per il paesaggio":  
(Giuseppe Volpe) *firma*

 Giuseppe Volpe  
09.10.2025 10:26:41  
GMT+02:00

IL RESPONSABILE E.Q. "Compatibilità paesaggistica dei piani urbanistici attuativi...":  
(Luigi Guastamacchia) *firma*

 Luigi Guastamacchia  
09.10.2025  
10:35:59  
GMT+02:00

IL DIRIGENTE della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio:  
(Vincenzo Lasorella) *firma*

 Vincenzo Lasorella  
09.10.2025 10:43:04  
GMT+02:00

IL DIRIGENTE della Sezione Urbanistica:  
(Giuseppe Angelini) *firma*

 Giuseppe Angelini  
09.10.2025  
10:49:25  
GMT+02:00

Il Direttore, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di DGR.

IL DIRETTORE di Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana:  
(Paolo Francesco Garofoli) *firma*

 PAOLO  
FRANCESCO  
GAROFOLI  
09.10.2025  
09:11:42 UTC

Il Presidente della Giunta regionale, ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

**propone**

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.  
*firma* Emiliano Michele  
09.10.2025  
11:23:05  
UTC



**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

## Allegato A

Giuseppe  
Angelini  
09.10.2025  
16:51:55  
GMT+02:00



### PARERE TECNICO

**OGGETTO:** COMUNE DI GROTTAGLIE – Accordo di Programma per la *realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi*, alla via Leone XIII, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.34 del D.Lgs n.267/2000.

#### Premesse

Con pec prot. n.14888 del 14.4.2025, acquisita al prot. n.196402 del 15.4.2025, la Responsabile del Settore IV *Urbanistica e Edilizia* del Comune di Grottaglie (autorità procedente) ha trasmesso la nota d'indizione della conferenza di servizi in oggetto, allegando:

- *Allegato 1* (Parere del Settore 10 Sviluppo Economico e Innovazione comunale);
- *Allegato 2* (Parere Comando Polizia Locale);
- *Allegato 3* (Parere Ufficio Tecnico Settore 3 LLPP);
- *DELIBERA* (DCC n.88 del 25.11.2024: deliberazione di Consiglio comunale di adozione della proposta di AdP, con la quale si autorizza il Sindaco a convocare la conferenza di servizi ai sensi dell'art.34 comma 3 DLgs n.267/2000 TUEL);
- *PUBBLICAZIONE*;

Contestualmente è stato chiuso il modulo della CdS indetta in data 13.12.2024, nell'ambito della quale erano stati acquisiti i seguenti contributi:

- riscontro Autorità di Bacino Distrettuale;
- riscontro Sezione *Promozione del Commercio Artigianato e Internazionalizzazione delle Imprese* regionale;
- parere ai sensi dell'art.89 DPR 380/01 della Sezione *OOPP e Infrastrutture* regionale;
- parere AQP.

Con nota prot. n.219136 del 28.4.2025, questa Sezione, in coda alle valutazioni di competenza, ha chiesto chiarimenti in ordine a:

- interesse pubblico della proposta di AdP;
- profilo urbanistico della proposta di AdP con riferimento alla tenuta del Piano rispetto alla sottrazione di "Aree di pertinenza attrezzature di progetto";
- attualità di previsioni esecutive pregresse;
- adeguatezza della dotazione di parcheggi pubblici in considerazione del fabbisogno generato dalla struttura polifunzionale con capienza di 320 posti a sedere;
- disciplina della superficie da destinare a "verde privato di uso pubblico";
- sottrazione di superficie destinata alla viabilità pubblica;
- coerenza della proposta di insediamento di strutture commerciali in variante urbanistica, con il Documento Strategico del Commercio comunale, di cui alla LR n.24/2015 art.12;
- verifiche di quanto dichiarato dal soggetto proponente, con speciale riferimento alla determinazione del CSU, degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali.

Con pec del 24.6.2025 acquisita al prot. n.348337 del 25.6.2025, l'autorità procedente ha riscontrato la richiesta regionale trasmettendo

- *Riscontro settore Urbanistico RP*
- *allegati Acc di Programma Grottaglie*

1

**www.regione.puglia.it**

Sezione Urbanistica - Via Gentile, 52 - 70126 Bari  
mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

- *Allegato A\_Parere\_accordo\_129698* (Parere di competenza Ufficio Tecnico LLPP comunale, prot. n.35592 del 1.10.2024);
- *Allegato C\_Riscontro SUAP 30181* (Riscontro Settore 10 Sviluppo Economico e Innovazione comunale, prot. n.30181 del 14.8.2024);
- *Documento strategico del commercio* (DCC n.20 del 22.4.2024 di *Approvazione modifiche al documento strategico del commercio: regolamento commercio su aree pubbliche e regolamento medie strutture di vendita*, con allegato *documento strategico del commercio*);
- *dpru\_grottaglie*;
- *Istruttoria comunale* (relazione istruttoria del Settore Urbanistica e Edilizia comunale, datato 23.10.2024);
- *nta zona B*.

Con pec del 4.7.2025 acquisita al prot. n.386357 del 9.7.2025, l'autorità procedente ha trasmesso ulteriori integrazioni allegando

- *Schema\_di\_Convenzione SHUTTLE\_Comune\_GROTTAGLIE\_(BOZZA)*
- *Integrazioni prot. 25597*
  - *Lettera accompagnamento del 03.07.2025*
  - *R1 - RELAZIONE GENERALE REV.3 03.07.2025*
  - *TAV.4 rev.3- CALCOLI URBANISTICI*

Con nota prot. n.395563 del 14.7.2025, questa Sezione, preso atto dei chiarimenti prodotti dall'autorità procedente, ha rappresentato che, per procedere alla predisposizione dello schema di accordo di programma da sottoporre all'approvazione degli organi regionali, occorre che la proposta venga integrata in ordine ai seguenti aspetti:

- la convenzione tra Comune di Grottaglie e soggetto proponente (Convenzione) deve dare atto dell'impegno alla creazione dei circa 100 nuovi posti di lavoro;
- la proposta progettuale deve prevedere ulteriori parcheggi pubblici nella misura ritenuta adeguata a soddisfare il fabbisogno prodotto dalla struttura polifunzionale con 320 posti a sedere;
- lo standard "verde privato a uso pubblico" deve essere adeguato alla prescrizione n.4 del citato Parere tecnico del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica regionale;
- la Convenzione deve esplicitare l'obbligo per il soggetto proponente di completare la realizzazione delle opere pubbliche prima del rilascio del certificato di agibilità delle opere private;
- la Convenzione deve essere aggiornata agli esiti della conferenza di servizi.

Con pec del 30.7.2025 acquisita al prot. n.432476 del 9.7.2025, l'autorità procedente ha trasmesso la Determina n.1690 del Reg. del 30.7.2025 recante *Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.*, con la quale dà atto che "i riscontri pervenuti da parte degli enti coinvolti sono pareri favorevoli con **prescrizioni, le quali si ritengono accolte e recepite con gli elaborati revisionati**" pubblicati, insieme alla documentazione agli atti della conferenza, sul sito istituzionale dell'Ente al link [https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti\\_pubblici/accordo-di-programma](https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti_pubblici/accordo-di-programma) e di seguito elencati:

- *lettera accompagnamento 28\_07\_2025*
- *R1 REV.4- RELAZIONE GENERALE*
- *R2 REV.1- SOSTENIBILITA' E CONVENIENZA FINANZIARIA*
- *R3 REV.1- CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE*
- *R4 REV.2 - ELENCO PREZZI OP1*
- *R5 REV.2 - COMPUTO METRICO OP1*
- *R6 REV.2 ELENCO PREZZI OP2*
- *R7 REV.2 COMPUTO METRICO OP2*



**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

- R8 REV.1- CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI
- R9 REV.1- CALCOLO PUNTEGGIO M1 NON ALIMENTARE
- R10 REV.1 CALCOLO PUNTEGGIO M2 ALIMENTARE E MISTO
- R11 - REPORT REGISTRAZIONE PAGGHIARA
- TAV. OP1-5 - RFI
- TAV.1 REV.2- INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV.2 REV.2- PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- TAV.3 REV.2 - PLANIMETRIA PR.
- TAV.4 REV.4- CALCOLI URBANISTICI
- TAV.5 REV.2- LOTTI OPERE SU PRG
- TAV.6 REV.2 - ESPROPRIO TERRENO
- TAV.7 REV.2 - RENDER DI PROGETTO
- TAV.8 REV.1 - RENDER DI PROGETTO
- TAV.OP1-1 REV.2 - PLANIMETRIA PR
- TAV.OP1-2 REV.2 SEZIONI STRADALI
- TAV.OP1-2bis REV.1- SEZIONI STRADALI
- TAV.OP1-3 REV.2- PROFILO LONGITUDINALE
- TAV.OP1-4 REV.2 IMPIANTI
- TAV.OP2-1 REV.2 PLANIMETRIA
- TAV.OP2-2 REV.2 TENSOSTRUTTURA
- TAV.OP2-3 REV.2 ESSENZE VEGETALI
- TAV.OP2-4 REV.2 GIOCHI PARCO
- TAV.OP2-5 REV.2 STRADE SECONDARIE
- TAV.OP2-6 REV.2 IMPIANTI OP2
- TAV.OP2-7 - PAGGHIARA
- TAV.OPR-1 REV.2 - PLANIMETRIA PR
- TAV.OPR-2 REV.2 - PIANTE PR
- TAV.OPR-3 REV.2- PROSPETTI PR
- TAV.OPR-4 REV.2- SEZIONI PR
- TAV.OPR-5 REV.2 CABINA ENEL

### **L'interesse pubblico della proposta di Accordo di Programma**

La deliberazione di Consiglio comunale di adozione della proposta di AdP —DCC n.88 del 25.11.2024— dà atto che

«Alla base dell'Accordo di programma vi è la riqualificazione territoriale con trasformazione urbanistica in variante dell'area di proprietà delle società SHUTTLE PARKING SRL tipizzata dal PRG come "zona omogenea di tipo B – area di pertinenza attrezzature di progetto", al fine di consentire l'insediamento delle strutture commerciali e food e delle opportune dotazioni di servizi nonché la creazione di nuovi posti di lavoro. L'insediamento delle attività commerciali e food terrà conto delle opportune dotazioni di standard previste dal D.M. 1444/68, oltre a quelle previste dalla Legge Regionale 24/2015, relativi regolamenti e integrazioni.»

La Responsabile del Settore IV Urbanistica e Edilizia comunale precisa<sup>1</sup> che

«Le opere pubbliche previste nella proposta di accordo di programma risultano fondamentali al processo di riqualificazione di una zona del territorio del Comune di Grottaglie in completo stato di

<sup>1</sup> Riscontro settore Urbanistico RP trasmesso con pec del 24.6.2025 acquisita al prot. n.348337 del 25.6.2025.





**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

abbandono e in coerenza con gli indirizzi del DPRU (8.2.2 Area - obiettivo Quartiere delle Ceramiche) che auspica una revisione della viabilità e un aumento della fruibilità pedonale nonché la riorganizzazione di spazi all'aperto. Con la realizzazione delle opere in progetto si avranno aree a verde fruibili dai cittadini come luoghi di ritrovo e con la presenza della strada prevista da PRG si ridurrà la pressione del traffico su via Leone XIII».

Inoltre, l'art.1.6 dello schema di convenzione aggiornata tra il Comune di Grottaglie e il soggetto proponente stabilisce

«La ditta proponente si obbliga a garantire la creazione di n.100 nuovi posti di lavoro così come riportato nella relazione generale.»

### Descrizione dell'intervento

La proposta di AdP prevede dunque

- opera pubblica 1 (superficie territoriale complessiva 8.227,05 mq)
  - realizzazione e cessione della strada pubblica (categoria E) prevista da PRG di collegamento tra Via Oberdan e Via Leone XIII comprensiva della realizzazione dei marciapiedi e della pista ciclabile (categoria B), dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica;
  - sul lato ovest della strada, la sezione stradale include una fascia alberata costituita da ottantotto (88) alberi a interasse di 6,25 m, per il cui attecchimento si garantisce un'area libera non pavimentata di larghezza non inferiore a 1,50 m e lunghezza non inferiore a 0,60 m per consentire un passaggio libero sul marciapiede di almeno 0,90 m;
- opera pubblica 2 (superficie territoriale complessiva 14.274,56 mq)
  - realizzazione di un'area (5.000 mq circa) attrezzata a parco giochi e tempo libero;
  - realizzazione di parcheggi derivanti dallo standard delle opere private (83 posti-auto distribuiti su 1.420,16 mq);
  - realizzazione di parcheggi derivanti dalla sala polifunzionale (41 posti-auto distribuiti su 724,50 mq);
  - realizzazione di due strade interne al lotto di intervento, comprensive della realizzazione dei marciapiedi e pista ciclabile, che consentono il collegamento tra la strada di PRG in progetto (opera pubblica 1) e Via Leone XIII, e separano l'intervento pubblico da quello privato;
  - realizzazione di una piazza attrezzata con
    - chiosco dei gelati, la cui concessione fin d'ora viene data al proponente il quale si impegna ad effettuare tutte le opere di manutenzione ordinaria del parco;
    - tensostruttura adibita a sala polifunzionale delle dimensioni di 40mx20m per capienza di circa 300 persone;
  - realizzazione di un'area destinata a verde privato di uso pubblico (pari a 5.612,50 mq) che sarà attrezzata con diciassette (17) orti urbani da 30 mq ciascuno e la ricostruzione della "pagghiara" esistente che attualmente interferisce con la realizzazione dell'opera pubblica 1 e che sarà pertanto smontata e ricollocata all'interno di tale area a verde;
- opere private (superficie territoriale complessiva 137 mq):
  - realizzazione di una struttura commerciale M1, nel settore non alimentare (910,00 m²);
  - realizzazione di una struttura commerciale M2, nel settore alimentare (2.150,00 m²);
  - realizzazione di una struttura *food* (485,00 m²);
  - realizzazione di aree esterne di pertinenza (10.429,77 m²) a verde privato e parcheggi.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA****Il profilo urbanistico dell'intervento**

L'area oggetto di intervento consiste in un terreno in agro di Grottaglie, alla località Padula della Foggia, compreso tra la periferia sud-ovest del centro abitato e la linea ferroviaria Taranto-Brindisi ed è raggiungibile dalla Via Leone XIII, nelle immediate vicinanze del centro storico di Grottaglie e del Quartiere delle Ceramiche. Il terreno interessato è per la maggior parte ineditato a parte la presenza di qualche piccolo fabbricato collabente da demolire.

L'area è identificata presso il NCT al fg.54 particelle 29, 37, 585, 613, 616, 617, 622, 623, 625, 626, 636, 637, 638, 640, 641.

Il Comune di Grottaglie è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale n.1629 del 4.11.2003 e riapprovato con DGR n.2965 del 28.12.2010. Il terreno interessato dall'AdP ricade nelle zone omogenee di tipo B come segue

- Viabilità di progetto (p.lle 617, 623, 636, 638, 640);
- Aree di pertinenza attrezzature di progetto (p.lle 37, 613, 616, 625, 637, 639, 641).

La variante urbanistica sottesa alla proposta di AdP riguarda l'area di insediamento delle strutture commerciali e *food* che costituiscono le opere private, dal PRG destinata a *Aree di pertinenza attrezzature di progetto* e in parte a *Viabilità di progetto*. Con nota prot. n.219136 del 28.4.2025, la Sezione scrivente ha chiesto di dettagliare, con il supporto delle NTA e della relazione di PRG, le previsioni per tale destinazione, nonché di dare atto della "tenuta" del Piano rispetto alla sottrazione di *Aree di pertinenza attrezzature di progetto*. Sul punto l'autorità procedente riscontra:

«Per quanto attiene la normativa della zona B, non si rileva la presenza dell'area oggetto di intervento nel computo dei mq delle aree destinate a standard, ne deriva che non vi è una sottrazione di standard alla zona B, così come si evince dalle immagini estratte dalle NTA del PRG che si allegano. [...] La normativa della zona B individua gli standard esistenti e previsti e dall'estratto nell'immagine sopra si evince che non sono ricompresi in essi né tantomeno nelle zone F che nella tav sono indicate con altra grafica. Si può concludere che l'area in esame è tipizzata zona B e per quanto attiene la normativa di cui alla zonizzazione del PRG, l'area era già trasformabile/edificabile in quanto oggetto di previsione insediativa con relative attrezzature di pertinenza, **ne deriva che queste attrezzature erano aggiuntive rispetto agli standard.**»

Con riferimento alla sottrazione di superficie destinata alla viabilità pubblica, l'autorità procedente riscontra:

«La viabilità di progetto prevista a servizio delle due maglie Br esistenti è inefficace ai fini della risoluzione del congestionamento veicolare, la sua realizzazione risulterebbe altresì tecnicamente ed economicamente sconsigliata per le forti pendenze dovute ai dislivelli presenti. Ne consegue che tale area avrà destinazione verde privato ad uso pubblico».

Con riferimento alla proposta di insediamento di strutture commerciali, la Sezione *Promozione del Commercio, Artigianato ed Internazionalizzazione delle Imprese* regionale, con nota prot. n.182070 del 7.4.2025, conclude il proprio contributo nell'ambito della conferenza così:

«Tutto ciò premesso e considerato, fatte salve eventuali diverse valutazioni da parte del comune in ordine al configurarsi a seguito del rilascio dell'autorizzazione di una grande struttura di vendita a prescindere dalla modalità insediativa (L.R.24/2015, art.16 comma 6), **non si rilevano profili di competenza di questa Sezione regionale** in ordine alla programmazione e alla valutazione finalizzata al rilascio delle relative autorizzazioni commerciali.»

Rispetto alla coerenza con il *Documento Strategico del Commercio* comunale, di cui alla LR n.24/2015 art.12, l'autorità procedente riscontra:



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

«Si precisa infine che per il Comune di Grottaglie non vi è una mappatura per gli insediamenti commerciali che disciplini o individui delle aree idonee, **ne deriva che la loro realizzazione non soggiace a specifiche prescrizioni dal punto di vista urbanistico**».

#### **Standard urbanistici (DM n.1444/1968)**

Il soggetto proponente ha calcolato<sup>2</sup> le superfici minime da destinare a parcheggio pubblico e a "verde privato di uso pubblico", ai sensi del DM n.1444/1968 art.5.2, come 80% del totale delle superfici (M1, M2, food), pari a 2.836,00 mq.

La superficie destinata a parcheggio, pari a 1.420,16 mq ( $> 1.418,00 = 2.836 : 2$ ), è prevista all'interno della perimetrazione dell'opera pubblica 2.

Il progetto prevede ulteriori parcheggi nella misura di 724,50 mq di pertinenza della sala polifunzionale corrispondenti a 41 posti-auto.

L'area a verde, pari a 5.612,50 mq ( $> 1.415,84 = 2.836 - 1.420,16$ ), è individuata all'interno della perimetrazione dell'opera privata e sarà "un'area privata a uso pubblico"<sup>3</sup>.

#### **Parcheggi pertinenziali (RR n.11/2018)**

Il soggetto proponente ha calcolato<sup>5</sup> le superfici minime da destinare a parcheggio pertinenziale, ai sensi del RR n.11/2018 art.3, come segue:

- quota superficie di vendita M1 settore non alimentare:  $600 \text{ mq} \times 0,5 = 300,00 \text{ mq}$ ;
- quota superficie di vendita M2 settore alimentare:  $1.500 \text{ mq} \times 1 = 1.500,00 \text{ mq}$ ;
- quota volume residuo M1:  $310 \text{ mq} \times h \times 0,1 = 182,90 \text{ mq}$ ;
- quota volume residuo M2:  $650 \text{ mq} \times h \times 0,1 = 362,70 \text{ mq}$ ;
- quota volume food:  $485 \text{ mq} \times h \times 0,1 = 160,05 \text{ mq}$ .

Scaturisce la seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali a seconda della struttura:

- M1 = 482,90 mq;
- M2 = 1.862,70 mq;
- food = 160,05 mq.

Il progetto prevede la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali:

- M1 = 1.392,10 mq  $> 482,90 \text{ mq}$  (verificato);
- M2 = 2.934,50 mq  $> 1.862,70 \text{ mq}$  (verificato);
- food = 1.298,00 mq  $> 160,05 \text{ mq}$  (verificato).

#### **Contributo Straordinario di Urbanizzazione (LR n.18/2019)**

Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) per interventi in variante urbanistica definito in attuazione dell'art.16, comma 4, lettera d-ter e comma 4-bis del DPR n.380/2001, è stato determinato dal soggetto proponente<sup>4</sup> secondo il modello stabilito dalla LR n.18/2019 *Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse all'art. 9 Contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante urbanistica, in deroga*

<sup>2</sup> cfr. R8 – CALCOLO PARCHEGGI STANDARD E PERTINENZIALI.

<sup>3</sup> cfr. TAV 4 rev.2 – CALCOLI URBANISTICI.

<sup>4</sup> cfr. R3 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

o con cambio di destinazione d'uso. Tanto premesso, nella proposta in oggetto il CSU per il maggior valore generato dalla trasformazione del terreno (MV), è stato calcolato come segue:

**CSU** =  $50\% \times MV \times 1,20 = 50\% \times [V_{M1} - C_{T1} - V_{M0}] \times 1,20 = \mathbf{1.543.710,00 \text{ €}}$ , dove

- 1,20: coefficiente moltiplicativo relativo al contesto territoriale prevalentemente urbanizzato;
- $V_{M1}$  (8.596.875,00 €) valore di mercato dopo la trasformazione;
- $C_{T1}$  (5.603.136,00 €) costi di trasformazione;
- $V_{M0}$  (420.888,80 €) valore di mercato attuale del terreno.

Per la determinazione dei valori di mercato sono stati utilizzati i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate e dal suo Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per la determinazione dei costi di trasformazione sono stati sommati, ai sensi del comma 4 della legge regionale

- costo di costruzione parametrato in funzione della tipologia di struttura (M1, M2, food): 4.169.000,00 €;
- contributo di costruzione (7% di 4.169.000 €): 291.830,00 €;
- spese tecniche (5% di 4.169.000 €): 208.450,00 €;
- utile d'impresa: 933.856,00 €.

Il costo di costruzione dell'opera pubblica 1 è stato stimato pari a  $1.238.800,14 \text{ €}^5 + 195.787,02 \text{ €}^6 = \mathbf{1.434.587,16 \text{ €}}$ .

Il costo di costruzione dell'opera pubblica 2 è stato stimato pari a  $1.534.582,05 \text{ €}^7 + 102.998,24 \text{ €}^6 = \mathbf{1.637.580,29 \text{ €}}$ .

Ne consegue che, secondo i calcoli del soggetto proponente avallati dell'autorità procedente, **il costo di costruzione delle opere pubbliche** ( $1.434.587,16 + 1.637.580,29 = 3.072.167,45 \text{ €}$ ) **da realizzare e cedere gratuitamente al Comune è maggiore del CSU** (1.543.710,00 €).

## Conclusioni

In considerazione di quanto sopra, esaminata la proposta progettuale sotto il profilo procedurale/documentale e urbanistico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico, attese le finalità e gli obiettivi dell'intervento innanzi richiamati, si ritiene condivisibile il ricorso dell'Amministrazione Comunale all'istituto dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del DLgs 267/2000.

Con riferimento agli aspetti di natura urbanistica, l'intervento, pur sottraendo aree destinate fondamentalmente a servizi—in esubero rispetto ai minimi di legge—produce una trasformazione che può ritenersi compatibile con l'assetto del contesto nel quale si inserisce.

Per quanto attiene all'interesse pubblico dell'iniziativa, si ritiene che la proposta progettuale possa considerarsi coerente con la determinazione dell'amministrazione comunale volta alla riqualificazione territoriale, per il tramite dell'esecuzione di un tratto di viabilità pubblica prevista dal PRG, dell'insediamento delle strutture commerciali e food e delle opportune dotazioni di servizi nonché della creazione di nuovi posti di lavoro.

<sup>5</sup> cfr. R5 rev.1– COMPUTO METRICO OPERA PUBBLICA 1.

<sup>6</sup> cfr. lettera accompagnamento 28\_07\_2025.

<sup>7</sup> cfr. R7 rev.1– COMPUTO METRICO OPERA PUBBLICA 2.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA  
SEZIONE URBANISTICA**

Tutto ciò premesso, preso atto della proposta progettuale in oggetto, in virtù di quanto sopra rappresentato e alla luce delle attestazioni, esplicitazioni e motivazioni addotte dal Comune di Grottaglie, si ritiene di esprimere **parere favorevole**.

**E.Q. Rigenerazione Urbana**  
arch. Pierluca Lestingi



PIERLUCA LESTINGI  
26.09.2025 10:54:07  
GMT+02:00

**Dirigente Sezione Urbanistica**  
ing. Giuseppe Angelini



Giuseppe Angelini  
26.09.2025 11:33:15  
GMT+02:00

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

## Allegato B

### PARERE TECNICO

**Comune di Grottaglie in via Leone XIII****Proposta per l'Accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267 del 2000.****(Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c delle NTA del PPTR)**

### DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Con nota prot. n. 29209/2025 del 30.07.2025, acquisita al protocollo regionale col n. 431476 del 30.07.2025, il Comune di Grottaglie ha trasmesso la determina dirigenziale n. 1690 del 30.07.2025 "Sportello Unico dell'edilizia" con cui è stata determinata la conclusione della Conferenza di Servizi (C. di S.) decisoria ex art.14-bis della L.n.241/1990, indetta con nota prot. n. 14888 del 14.04.2025, acquisita al protocollo regionale col n. 196402 del 14.04.2025.

Al fine del rilascio del parere di compatibilità paesaggistica, con nota protocollo n. 383792 del 08.07.2025, atteso che la competenza al rilascio della compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.c è in capo alla Giunta Regionale, è stata trasmessa la proposta di parere di compatibilità paesaggistica nell'ambito della C. di S. con le seguenti prescrizioni:

1. *Al fine di Promuovere il recupero dell'edilizia rurale e dei manufatti in pietra a secco come auspicato dall'obiettivo di qualità paesaggistica territoriale n. 5.2 della sezione C2 della scheda d'ambito, la "pagghiara" con la quale la nuova viabilità interferisce dovrà essere smontata previo rilievo accuratamente dettagliato ad una scala adeguata (1:50 minima), per essere rimontato nell'area destinata a verde privato ad uso pubblico. Per questa attività si dovrà fare riferimento a quanto disposto dall'elaborato 4.4.4 del PPTR "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia";*
2. *al fine di attivare politiche agro-urbane per una pianificazione concertata e condivisa tra la città e lo spazio agricolo periurbano e conferire alla **campagna del ristretto** funzioni multiple finalizzate alla conservazione dello spazio agricolo coltivato, la "pagghiara", alla quale verrà attribuita una funzione di supporto alle attività agro-urbane, dovrà essere inserita nel progetto di riqualificazione dell'intera area destinata a verde privato ad uso pubblico prevedendo orti urbani al servizio della collettività di cui alla L.R. n. 10/2024;*
3. *al fine di riprogettare il margine agricolo con azioni di mitigazione paesaggistica e, a tal proposito progettare le sezioni stradali come fasce di mitigazione, la sezione stradale dell'Opera pubblica n. 01 dovrà includere una fascia alberata; al fine di assicurare l'attecchimento delle specie arboree, dovrà garantire al piede delle specie arboree un'area libera non pavimentata di larghezza non inferiore a 150 cm e al momento della messa a dimora, gli esemplari arborei dovranno avere un fusto di circonferenza non inferiore a:*
  - 20 – 24 cm per gli esemplari di prima grandezza;
  - 18 – 20 cm per gli esemplari di seconda grandezza;
  - 16 – 18 cm per gli esemplari di terza grandezza,*come da strategie integrate di sviluppo urbano e sostenibile di cui alla DGR n. 654 del 4 maggio 2017.*
4. *Deve essere inserita fra gli obblighi a carico del proponente, nell'opera pubblica n. 2, l'area destinata a verde privato di uso pubblico, da attrezzare ad orti urbani con la ricostruzione della pagghiara da cedere al Comune alla stregua delle altre opere pubbliche attesa la completa riqualificazione dell'area d'intervento al fine di conseguire la compatibilità paesaggistica.*

Con nota prot. n. 29209/2025 del 30.07.2025, acquisita al protocollo regionale col n. 431476 del 30.07.2025, unitamente alla già menzionata determina dirigenziale conclusiva della C.diS., il Comune ha comunicato il link per il download dei seguenti elaborati adeguati alle prescrizioni:

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile, 52 - 70126 Bari, Tel. 080 5403524

peo: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); [g.volpe@regione.puglia.it](mailto:g.volpe@regione.puglia.it);

pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Pagina 1 di 3



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

Nome file	Impronta MD5
Lettera accompagnamento 28_07_2025.pdf	8312242c8f3515ddf2516006eec70caa
TAV.OPR-5 REV.2 CABINA ENEL.pdf	5f2b2b13b007d3f9ecf43c552785efd7
TAV.OPR-4 REV.2- SEZIONI PR.pdf	4cf139414e0b428c0155db0a54ce9ddb
TAV.OPR-3 REV.2- PROSPETTI PR.pdf	1ed75307569f006b9fa34bf725cfa65f
TAV.OPR-2 REV.2 - PIANTE PR.pdf	76bf8668af49e42b2c7b809639d467e8
TAV.OPR-1 REV.2 - PLANIMETRIA PR.pdf	cd12c2fbf8c85a2c9aa768c1f7d44cd8
TAV.OP2-7 - PAGGHIARA.pdf	c55724b63815eeebd9e9e6113a326f85
TAV.OP2-6 REV.2 IMPIANTI OP2.pdf	59b7d4a40020acbddec75af17a3d09555
TAV.OP2-5 REV.2 STRADE SECONDARIE.pdf	a425317b8453205694f86261911c9ffa
TAV.OP2-4 REV.2 GIOCHI PARCO.pdf	6f96806d19935dd8fb24ab1cf2bbd8ff
TAV.OP2-3 REV.2 ESSENZE VEGETALI.pdf	27e8a445f877e1b97d756459d6425643
TAV.OP2-2 REV.2 TENSOSTRUTTURA.pdf	971a4b588512bc0ac7d39de69e59420b
TAV.OP2-1 REV.2 PLANIMETRIA.pdf	ca196909a45a899922005596055ece38
TAV.OP1-4 REV.2 IMPIANTI.pdf	c3121fe632bb42e4014cade83cce242e
TAV.OP1-3 REV.2- PROFILO LONGITUDINALE.pdf	eca948b29dd64d6f4093cc96be46c3b0
TAV.OP1-2bis REV.1- SEZIONI STRADALI.pdf	fcc99064bae3ec1d3e6a3c71e627aa79
TAV.OP1-2 REV.2 SEZIONI STRADALI.pdf	dd8de317239a5b195de619b184d01b9a
TAV.OP1-1 REV.2 - PLANIMETRIA PR.pdf	9a3855675c949b0d20aae12ec401f393
TAV.8 REV.1 - RENDER DI PROGETTO.pdf	04a79061fe1dfa2ef804218051934208
TAV.7 REV.2 - RENDER DI PROGETTO.pdf	676a9b2a4e6d7fb7670c388677665390
TAV.6 REV.2 - ESPROPRIO TERRENO.pdf	daa111bc1e09a4c66b1ed501933c5bca
TAV.5 REV.2- LOTTI OPERE SU PRG.pdf	c931cffb82a81940ea0bea72aaa091c6
TAV.4 REV.4- CALCOLI URBANISTICI.pdf	999cda051400cdfc7793ba62e9e44b9d
TAV.3 REV.2 - PLANIMETRIA PR..pdf	c8ae24c086f70de232ee131cc1683d3e
TAV.2 REV.2- PLANIMETRIA STATO DI FATTO.pdf	b47ac9138be1fd6ea139881d97063335
TAV.1 REV.2- INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf	e48e9a38803993fb1518073b2f53d6d2
TAV. OP1-5 - RFI.pdf	1a5ca60cf0722db65d553c76a5d3885b
R11 - REPORT REGISTRAZIONE PAGGHIARA.pdf	8f52af188403910c103c039ecaab2454
R10 REV.1 CALCOLO PUNTEGGIO M2 ALIMENTARE E MISTO.pdf	f9c903863776f648062f95e7e05a6c4f
R9 REV.1- CALCOLO PUNTEGGIO M1 NON ALIMENTARE.pdf	b2993f233b5d928bd960301595201e9d
R8 REV.1- CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI.pdf	7bcb04acc377874b8c101b56aaa8209c
R7 REV.2 COMPUTO METRICO OP2.pdf	ea2d3f650fbc11bf816a5122b98909
R6 REV.2 ELENCO PREZZI OP2.pdf	6b5a00fb4e91f2ae917998654ab05f13
R5 REV.2 - COMPUTO METRICO OP1.pdf	2ba8a3e9e99c4e07731f54ea01108991
R4 REV.2 - ELENCO PREZZI OP1.pdf	183a589b1d11317db7538b5e1a1a7eb4
R3 REV.1- CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE.pdf	36cd301b75ffb006cc4ca1e1555122e4
R2 REV.1- SOSTENIBILITA' E CONVENIENZA FINANZIARIA .pdf	c9f07f954dec4c38e8c4a900395d10e5
R1 REV.4- RELAZIONE GENERALE.pdf	5a4afceb896cb6375e6543ebb2e9476c

Con nota prot. n. 520493 del 25.09.2025, accertato il mancato adempimento alla prescrizione di cui al punto 4 della proposta di parere rilasciata in conferenza di servizi con nota prot. n. 383792 del 08.07.2025, è stato richiesto *“di aggiornare e trasmettere lo schema di convenzione come prescritto dal parere tecnico comunicato con nota prot. n. 383792/2025 del 08.07.2025.”*

Con nota prot. n. 36240 del 25.09.2025, acquisita al prot. col n. 521975 del 25.09.2025, il Comune ha trasmesso lo schema di convenzione come richiesto.

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile, 52 - 70126 Bari, Tel. 080 5403524

peo: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); [g.volpe@regione.puglia.it](mailto:g.volpe@regione.puglia.it);

pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Pagina 2 di 3



**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ  
URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

**Considerato che** nella determina dirigenziale n. 1690 del 30.07.2025 il Comune ha preso atto che *“In data 28.07.2025 con note prot. n. 28947-28951-28952-28953-28954, sono pervenuti gli elaborati revisionati al fine di ottemperare alle prescrizioni dei pareri pervenuti”*

**Dato atto che:**

- il proponente ha provveduto ad adeguare gli elaborati progettuali alle prescrizioni di cui alla proposta di parere prot. n. 383792 del 08.07.2025 e che nella lettera di trasmissione ha rappresentato che:
  - *“Per l'opera pubblica OP1 sul lato ovest della strada al fine di riprogettare il margine agricolo con azioni di mitigazione paesaggistica e a tal proposito progettare le sezioni stradali come fasce di mitigazione, la sezione stradale include una fascia alberata costituita da n.88 alberi ad interasse di 6,25m. Al fine di assicurare l'attecchimento delle specie arboree si garantisce un'area libera non pavimentata di larghezza non inferiore a 150cm e lunghezza non inferiore a 60cm per consentire un passaggio libero sul marciapiede di almeno 90cm;*
  - *è stata inserita nell'opera pubblica OP2 l'area destinata a verde privato uso pubblico che sarà attrezzata con n.17 orti urbani di 30mq ciascuno e la ricostruzione della costruzione tipica “pagghiara” esistente che attualmente interferisce con la realizzazione dell'opera pubblica 1 OP1 che sarà pertanto smontata e ricollocata all'interno di tale area a verde;”;*
- lo schema di convenzione, come trasmesso dal Comune con nota prot. n. 36240 del 25.09.2025, acquisita al prot. col n. 521975 del 25.09.2025, risulta adeguato alle prescrizioni come richiesto.

Si ritiene che possa essere rilasciato, **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la proposta di **Accordo di Programma** ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 *“Progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedere, in variante urbanistica, sito nel Comune di Grottaglie in via Leone XIII”*.

Il Funzionario EQ  
**Arch. Giuseppe Volpe**



Giuseppe Volpe  
30.09.2025 13:55:20  
GMT+02:00

Il Funzionario EQ  
**Arch. Luigi Guastamacchia**



Luigi Guastamacchia  
30.09.2025  
14:05:33  
GMT+02:00

Il Dirigente  
**Arch. Vincenzo Lasorella**



Vincenzo Lasorella  
30.09.2025  
13:17:14  
GMT+02:00

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Via Gentile, 52 - 70126 Bari, Tel. 080 5403524

peo: [sezione.paesaggio@regione.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@regione.puglia.it); [g.volpe@regione.puglia.it](mailto:g.volpe@regione.puglia.it);

pec: [sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Pagina 3 di 3



CITTA' DI GROTTAGLIE (c. e205) - Codice AOO: AOO-GROTT - Reg. nr.0010422/2025 del 13/03/2025

REGIONE  
PUGLIADIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

Allegato C

Trasmissione a mezzo posta  
elettronica, ai sensi dell'art.47  
del D.Lgs. n.82/2005

Comune di Grottaglie (TA)

Settore IV - Urbanistica e Edilizia

comunegrottaglie@pec.rupar.puglia.it

**OGGETTO:** Indizione conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata e  
in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n.  
241/90 e ss.mm.ii.

Progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e  
opere pubbliche a cedersi, in variante urbanistica, sito nel  
comune di Grottaglie in via LEONE XIII\_ Proposta per l'ACCORDO  
DI PROGRAMMA ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004.

**Parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..**

In riferimento alla vostra nota protocollo numero 9488/2025 del  
06/03/2025, acquisita agli atti di questa Sezione in data 10/03/2025 con  
protocollo numero 621919, circa l'ottenimento del parere di compatibilità  
geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/01e ss.mm.ii. sulla  
variante al vigente strumento urbanistico propedeutica alla realizzazione  
dell'intervento in oggetto:

- considerato che l'area in questione, secondo le NTC 2018, è caratterizzata  
da un'accelerazione orizzontale massima attesa (ag), con probabilità di  
superamento pari al 10% in 50 anni, compresa tra **0,050** e **0,075**;
- visti gli elaborati resi disponibili ed in particolare:
  - l'elaborato *“Relazione generale”* nel quale si riporta che:
    - l'area oggetto di intervento consiste in un terreno in agro di  
Grottaglie, alla località Padula della Foggia, compreso tra la



[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

Via Gentile, 52 - Palazzina Polifunzionale - 70126 (BA)

[servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it](mailto:servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it)

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

*periferia sud-ovest del centro abitato e la linea ferroviaria Taranto-Brindisi ed è raggiungibile dalla Via Leone XII, nelle immediate vicinanze del centro storico di Grottaglie e del "Quartiere delle ceramiche";*

- *La proposta di intervento interessa un'area di 42.088,88 mq e prevede la demolizione dei fabbricati esistenti che insistono su tale terreno e la realizzazione di strutture commerciali e food e di opere pubbliche da cedersi in variante urbanistica in un'area disciplinata dal PRG come "zone omogenee di tipo B";*
- *tra le opere in progetto figura un impianto di raccolta trattamento e riuso delle acque meteoriche;*
- *l'elaborato "Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica, idrologica e caratterizzazione tecnico sismica con report delle indagini geognostiche", a firma del Dott. Geol. Gianfranco MORO, iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi della Puglia al n. 566, nel quale si riporta che:*
  - *L'area oggetto è inserita in un'area densamente antropizzata caratterizzata da una tenue degradazione originata da fenomeni orogenetici che hanno dato vita a strutture plicative del tipo horst e graben originatesi in condizioni distensive...omissis... Da rilevamento effettuato si evince che si tratta di un'area completamente urbanizzata, caratterizzata da una tenue degradazione verso ovest, sud-ovest.*
  - *Relativamente all'aspetto stratigrafico i sondaggi geognostici diretti (carotaggi) hanno permesso di rilevare la successione stratigrafica nelle aree che sarebbero oggetto di realizzazione di manufatti consistente in: termini riportati, posti su depositi a composizione sabbiosa arenacea passante a livelli centimetrici calcarenitici, con*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

*livelli a grado di cementazione variabile, ad aspetto grossolano nel complesso con inclusioni di elementi conglomeratici anche centimetrici; si presentano a colorazione variabile dal bianco all'avano per i termini sabbiosi meno cementati, al giallastro per i livelli calcarenitici vacuolari compatti; tali livelli centimetrici di calcarenite vacuolare compatta hanno richiesto maggiore tempo di perforazione; posti su depositi sabbioso limosi passanti gradatamente a termini limoso sabbiosi di colore giallo-verdastro con grado di compattezza via via crescente. Consistenti.*

- *L'area di diretto interesse, allo stato della presente valutazione di compatibilità geologica, è caratterizzata dall'assenza di dissesti e/o fenomeni di instabilità gravitativa, attivi o quiescenti.*
  - *Si può ragionevolmente escludere che nella zona si rincontrino falde idriche superficiali permanenti a profondità tali da interferire con l'opera in progetto, ma non si esclude circolazione idrica effimera, nei termini permeabili superficiali, riscontrabile in condizioni di particolari ed insistenti periodi di precipitazione;*
  - *dalle indagini sismiche in situ, svolte con la metodologia MASW, è stato possibile classificare, tabella 3.2. II del D.M. 17 gennaio 2018, il sottosuolo delle aree investigate come riferibile alle categorie B e C.*
- vista la carta delle aree soggette a rischio idrogeologico del Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia (PAI) da cui si rileva che le aree in questione **non ricadono** tra quelle perimetrate a rischio idraulico e/o geomorfologico;
- vista la carta Idrogeomorfologica della Puglia dalla quale si rileva che le aree in questione **non sono interessate** da elementi del sistema idrogeomorfologico a scala locale;



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

- viste le mappe del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dalle quali emerge che le aree in questione **non ricadono** tra quelle a pericolosità idraulica;
- visto che le aree in questione **non risultano sottoposte** a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267;
- constatato il versamento degli oneri istruttori come previsti dall'articolo 33 comma 7-bis della L.R. n.10/2009 e calcolati ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale 26 gennaio 2011 n. 88;

si esprime parere **FAVOREVOLE ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii**, esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geologica contenuta nella relazione del professionista incaricato, **con le seguenti prescrizioni:**

- che in fase di progettazione esecutiva, o comunque prima della cantierizzazione di qualsivoglia edificio vengano eseguite opportune e puntuali indagini geognostiche in situ ed in laboratorio (conformi alle norme di settore e a quelle sulle costruzioni vigenti), al fine di verificare le condizioni geologico-tecniche dei terreni fondazionali e prevederne eventuali bonifiche, escludere fenomeni di amplificazione sismica locale, scongiurare eventuali cedimenti assoluti e differenziali nonché la presenza di isolati fenomeni di dissesto superficiale e/o profondo;
- che vengano previsti, a valle di indagini geognostiche che accertino la presenza di eventuali falde superficiali, sistemi di controllo e regimazione dei flussi idrici che possano interessare i piani fondazionali;

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE

Via Gentile, 52 - Palazzina Polifunzionale - 70126 (BA)

[servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it](mailto:servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it)

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO BILANCIO, AFFARI GENERALI E  
INFRASTRUTTURE  
SEZIONE OPERE PUBBLICHE E INFRASTRUTTURE**

- che qualunque modifica e/o variante al progetto in questione venga prontamente sottoposta a questa Sezione per un'approfondita valutazione circa la necessità di rivedere il presente parere.

Il presente parere si riferisce unicamente agli elaborati progettuali pervenuti a questa Sezione con le note su richiamate che, di fatto, ne costituiscono parte integrante.

Sono fatti salvi eventuali diritti di terzi nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e /o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

**Istruttore**

Arch. Rosanna Patruno

*(firmato digitalmente)***Funzionario E.Q.**

Geol. Francesco Zuffo

*(firmato digitalmente)*

## Allegato D

### **CITTA' DI GROTTAGLIE**

Provincia di Taranto

\*\*\*\*\*

### **DETERMINAZIONE**

**N. 1690 del Reg.**

**Data 30/07/2025**

### **ADOTTATA DAL DIRIGENTE DEL SETTORE "Sportello Unico Edilizia"**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE MOTIVATA DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA  
CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SEMPLIFICATA E IN MODALITÀ  
ASINCRONA AI SENSI DELL'ART. 14-BIS DELLA LEGGE N. 241/90 E SS.MM.II.**

Redatta da: Restano Mariella

---

FIRMATO  
IL RESPONSABILE TECNICO  
RESTANO MARIELLA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

DETERMINAZIONE NR. 1690 DEL 30/07/2025 DEL SETTORE Sportello Unico Edilizia

**Oggetto: Progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi, in variante urbanistica, sito nel comune di Grottaglie in via LEONE XIII**

**Vista** l'istanza con note acquisite al prot. n. 27539 - 27567 - 27568 del 23.07.2024 e successiva integrazione nota prot. 28334 del 29.07.2024 trasmessa dal sig. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], in qualità di amministratore della **SHUTTLE PARKING SRL** con sede in [REDACTED], quale proprietaria dei terreni ubicati in Grottaglie prospicienti la Via Leone XIII, è pervenuta al Comune di Grottaglie l'istanza avente ad oggetto "Proposta di Accordo di Programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi in variante urbanistica in via Leone XIII";

**Vista** la richiesta di attivazione procedura VAS e procedura di compatibilità paesaggistica art.96 c.1, presentata dalla SHUTTLE PARKING S.r.l., acquisita al protocollo di questo Civico Ente in data 23/09/2024 con prot. n. 34247/2024;

**PREMESSO CHE:**

- con delibera di Giunta n. 250 del 20.09.2024 è stato dato indirizzo alla Responsabile del Settore IV – Urbanistica e edilizia del Comune di Grottaglie per il compimento degli atti consequenziali previsti dall'invocato Istituto dell'Accordo di Programma;
- con delibera di Consiglio n. 88 del 25/11/2024 è stata adottata la proposta di Accordo di Programma in variante al vigente PRG ed è stato dato mandato al Sindaco del Comune di Grottaglie a convocare la Conferenza di Servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma finalizzato rifunionalizzazione dell'area prospiciente via Leone XIII;
- con nota **prot. n. 46102 del 13.12.2024**, Questo Ufficio Conferenza di servizi decisoria ex lege 241/90 in forma semplificata ed in modalità asincrona relativamente alla proposta di Accordo di Programma in oggetto;
- che nel corso dei lavori della Conferenza, sono pervenute le seguenti determinazioni da parte degli Enti coinvolti:

- 1) prot. **n. 9584/2025 del 06/03/2025** - Autorità di Bacino Distrettuale;
- 2) prot. **n. 10422 del 13/03/2025** - Parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.. da parte della Regione Puglia Sezione opere pubbliche e infrastrutture;
- 3) prot. **n. 12652 del 28/03/2025** – Nulla osta dell'Acquedotto Pugliese;
- 4) prot. **n. 14100 del 08/04/2025** – Regione Puglia - Dipartimento Sviluppo Economico;

**CONSIDERATO CHE:**

- con nota prot. **n. 13632 del 04.04.2025** la Sezione Urbanistica Regione Puglia ha fatto presente che la suddetta indizione non risultava pervenuta;

## DETERMINAZIONE NR. 1690 DEL 30/07/2025 DEL SETTORE Sportello Unico Edilizia

- con nota **prot. n. 0014888/2025 del 14/04/2025**, Questo Ufficio ha indetto una nuova Conferenza di Servizi decisoria ex lege 241/90 in forma semplificata ed in modalità asincrona al fine di garantire la partecipazione ai lavori della conferenza della Sezione Urbanistica e della Sezione Paesaggio Regione Puglia, nonché acquisire la determinazione della Sezione Autorizzazioni Ambientali – Regione Puglia in-merito alla VAS, includendo nei destinatari anche RFI;
- nell'ambito della nuova Conferenza si è concluso il procedimento di VAS il cui esito è stato notificato a questo Ente con nota **prot. 20705 del 28/05/2025** e sono pervenuti i seguenti ulteriori pareri da parte degli Enti interessati al procedimento:
  - parere istruttorio finalizzato al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica per il progetto di cui all'Accordo di Programma in oggetto pervenuto dalla Sezione Paesaggio Regione Puglia con **prot. 26073 del 08.07.2025**;
  - nota **prot. 26945 del 15.07.2025** avente ad oggetto "Comunicazione Arpa Puglia";
  - nota **prot. n. 26933 del 15.07.2025** pervenuta da parte della Sezione Urbanistica Regione Puglia avente ad oggetto "Parere con Prescrizioni";
  - nota **prot. n. 27350 del 17/07/2025** pervenuta da RFI Rete Ferroviaria Italiana, recante parere non favorevole.

## PRESO ATTO CHE:

- In data **23.07.2025** con nota **prot. n. 28143**, al fine di superare le criticità emerse dal parere RFI, è stata trasmessa una tavola integrativa che recepisce le rivisitazioni richieste nel suddetto parere;
- con nota prot. **n. 28841 del 28.07.2025**, a seguito della valutazione delle modifiche apportate nella suddetta tavola integrativa, è pervenuto il parere favorevole da parte di RFI;
- In data **28.07.2025** con note **prot. n. 28947-28951-28952-28953-28954**, sono pervenuti gli elaborati revisionati al fine di ottemperare alle prescrizioni dei pareri pervenuti;
- la documentazione revisionata oggetto della Conferenza è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente al link [https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti\\_publici/accordo-di-programma](https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti_publici/accordo-di-programma);
- nell'ambito del procedimento di variante urbanistica, per il quale questa Amministrazione ha inteso garantire la massima partecipazione, sono pervenute delle osservazioni sugli elaborati pubblicati al link soprariportato. Tali osservazioni verranno riscontrate e valutate dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della suddetta variante;

## CONSIDERATO CHE:

- le amministrazioni coinvolte non hanno presentato richiesta di integrazioni documentali o chiarimenti ai sensi dell'art. 2, co. 7, legge n. 241/1990, nei quindici (15) giorni successivi alla data dell'indizione della Conferenza ovvero entro la data 29/04/2025;
- i riscontri pervenuti da parte degli Enti coinvolti, sono pareri favorevoli con prescrizioni, le quali si ritengono accolte e recepite con gli elaborati revisionati e trasmessi dal proponente nell'ultimo invio;



## DETERMINAZIONE NR. 1690 DEL 30/07/2025 DEL SETTORE Sportello Unico Edilizia

- non sono pervenuti riscontri da parte di alcune amministrazioni coinvolte, le quali avrebbero potuto rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della Conferenza entro il giorno 14/07/2025;
- la mancata comunicazione della determinazione di cui sopra entro tale termine, equivale, ai sensi del co. 4 art. 14-bis della Legge n. 241/90, ad assenso senza condizioni - fatti salvi i casi in cui disposizioni del diritto dell'Unione Europea richiedono l'adozione di provvedimenti espressi;
- ai sensi del comma 5 art. 14-bis della Legge n. 241/90, scaduto il termine entro cui le amministrazioni coinvolte avrebbero potuto rendere le proprie determinazioni, l'amministrazione procedente adotta, entro cinque giorni lavorativi, la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza, con gli effetti di cui all'articolo 14-quater.

Per tutto quanto sopra premesso, considerato e visto,

**LA RESPONSABILE DEL SETTORE IV – URBANISTICA E EDILIZIA**

-

**Visto** il Decreto n° prot. n. 9/2025, con il quale il Sindaco ha disposto di attribuire alla sottoscritta l'incarico di Responsabile del Settore con coeva assegnazione della relativa posizione organizzativa;

**ADOPTA LA DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 14-quater della L. n. 241/90 e ss.mm.ii., della Conferenza di Servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14, co. 2, della Legge 241/90, svolta in forma semplificata ed in modalità asincrona, per l'approvazione della "Proposta di Accordo di Programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedere in variante urbanistica in via Leone XIII" *nel Comune di Grottaglie*, considerando acquisiti gli assensi delle amministrazioni coinvolte nel procedimento.

I termini di efficacia di tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi decorrono dalla data di comunicazione della presente.

Ai fini di cui sopra si dispone che copia della presente Determinazione sia trasmessa in forma telematica alle Amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento, ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti, ai loro rispettivi indirizzi.

DETERMINAZIONE NR. 1690 DEL 30/07/2025 DEL SETTORE Sportello Unico Edilizia

Avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Si dispone la pubblicazione della presente determinazione sul sito istituzionale [www.comune.grottaglie.ta.it](http://www.comune.grottaglie.ta.it).

# Allegato E

## ACCORDO DI PROGRAMMA

tra

**REGIONE PUGLIA**, rappresentata dal Presidente della Giunta regionale, \_\_\_\_\_

e

**COMUNE DI GROTTAGLIE**, rappresentato dal Sindaco, \_\_\_\_\_

*Progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi, sito nel comune di Grottaglie in via Leone XIII, in variante urbanistica ai sensi dell'art.34 D.Lgs 267/2000.*

### Premesso che

Con note acquisite al protocollo comunale con nn.27539-27567-27568 del 23.7.2024 e n.28334 del 29.7.2024, la ditta Shuttle Parking srl, quale proprietaria dei terreni ubicati in Grottaglie alla via Leone XIII, è pervenuta al Comune di Grottaglie l'istanza avente ad oggetto "Proposta di Accordo di Programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi in variante urbanistica in via Leone XIII".

L'Amministrazione comunale, con delibera di Giunta n.250 del 20.9.2024, ha dato indirizzo alla Responsabile del Settore IV Urbanistica e Edilizia del Comune di Grottaglie (autorità procedente) per il compimento degli atti consequenziali previsti dall'invocato istituto dell'Accordo di Programma.

Con delibera di Consiglio n.88 del 25/11/2024, il Comune di Grottaglie ha adottato la proposta di Accordo di Programma in variante al vigente PRG e ha dato mandato al Sindaco di convocare la Conferenza di Servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma finalizzato alla rifunzionalizzazione dell'area prospiciente via Leone XIII.

Con nota protocollo comunale n.46102 del 13.12.2024, l'autorità procedente ha indetto una Conferenza di servizi decisoria ex lege 241/90 in forma semplificata e in modalità asincrona relativamente alla proposta di Accordo di Programma in oggetto.

Nel corso dei lavori della Conferenza sono pervenute le seguenti determinazioni da parte degli Enti coinvolti:

- prot. n.9584/2025 del 6.3.2025 Autorità di Bacino Distrettuale;

- prot. n.10422 del 13.3.2025 Parere ex art.89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. da parte della Regione Puglia Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture;
- prot. n.12652 del 28.3.2025 Nulla Osta dell'Acquedotto Pugliese;
- prot. n.14100 del 8.4.2025 Regione Puglia Dipartimento Sviluppo Economico;

Con nota prot. n.13632 del 4.4.2025, la Sezione Urbanistica regionale, preso atto dell'indizione della CdS, ha fatto presente all'autorità procedente che la suddetta indizione non risultava pervenuta e pertanto non ha potuto prendere parte ai lavori della conferenza.

Con pec protocollo comunale n.14888 del 14.4.2025, acquisita al prot. n.196402 del 15.4.2025, l'autorità procedente ha trasmesso la nota d'indizione di una nuova conferenza di servizi, al fine di garantire la partecipazione ai lavori della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionali, nonché acquisire la determinazione della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), includendo nei destinatari anche RFI. Contestualmente è stato chiuso il modulo della CdS indetta in data 13.12.2024, facendo salvi i contributi già acquisiti.

Nell'ambito della nuova Conferenza si è concluso il procedimento di VAS il cui esito è stato notificato all'ente comunale con nota prot. n.20705 del 28.5.2025 e sono pervenuti i seguenti ulteriori pareri da parte degli enti interessati al procedimento:

- parere istruttorio finalizzato al rilascio del parere di compatibilità pervenuto dalla Sezione Paesaggio Regione Puglia con prot. n.26073 del 8.7.2025;
- nota prot. n.26945 del 15.7.2025 avente a oggetto "Comunicazione Arpa Puglia";
- nota prot. n.26933 del 15.7.2025 pervenuta da parte della Sezione Urbanistica Regione Puglia avente a oggetto "Parere con Prescrizioni";
- nota prot. n.28841 del 28.7.2025 pervenuta da Rete Ferroviaria Italiana (RFI), recante parere favorevole, a seguito delle modifiche apportate al progetto nelle more.

Con pec del 30.7.2025 acquisita al prot. n.432476 del 9.7.2025, l'autorità procedente ha trasmesso la Determina n.1690 del Reg. del 30.7.2025 recante *Determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.*, con la quale dà atto che "i riscontri pervenuti da parte degli enti coinvolti sono pareri favorevoli con prescrizioni, le quali si ritengono accolte e recepite con gli elaborati revisionati" pubblicati, insieme alla documentazione agli atti della conferenza, sul sito istituzionale dell'Ente e consultabile al link [https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti\\_pubblici/accordo-di-programma](https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti_pubblici/accordo-di-programma).

Con pec del 25.9.2025 acquisita al prot. n.521975 del 26.9.2025, l'autorità procedente ha trasmesso lo schema di Convenzione Urbanistica aggiornato agli esiti della conferenza.

**Premesso, altresì, che**

Con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la Giunta della Regione Puglia, nell'approvare lo schema di Accordo di Programma, in coerenza con le risultanze della conferenza di servizi, ha dato dato atto che il Presidente procederà alla sottoscrizione dell'accordo richiesto dal Sindaco del Comune di Grottaglie ai sensi dell'art.34 del TUEL.

La deliberazione di Giunta regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata notificata a mezzo pec al Comune di Grottaglie in data \_\_\_\_\_ con prot. n. \_\_\_\_\_ e pubblicata sul BURP n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

**Preso atto che**

La deliberazione di Consiglio comunale di adozione della proposta di AdP —DCC n.88 del 25.11.2024— dà atto che

«Alla base dell'Accordo di programma vi è la riqualificazione territoriale con trasformazione urbanistica in variante dell'area di proprietà delle società SHUTTLE PARKING SRL tipizzata dal PRG come "zona omogenea di tipo B – area di pertinenza attrezzature di progetto", al fine di consentire l'insediamento delle strutture commerciali e food e delle opportune dotazioni di servizi nonché la creazione di nuovi posti di lavoro. L'insediamento delle attività commerciali e food terrà conto delle opportune dotazioni di standard previste dal D.M. 1444/68, oltre a quelle previste dalla Legge Regionale 24/2015, relativi regolamenti e integrazioni.»

L'autorità procedente ha precisato che

«Le opere pubbliche previste nella proposta di accordo di programma risultano fondamentali al processo di riqualificazione di una zona del territorio del Comune di Grottaglie in completo stato di abbandono e in coerenza con gli indirizzi del DPRU (8.2.2 Area - obiettivo Quartiere delle Ceramiche) che auspica una revisione della viabilità e un aumento della fruibilità pedonale nonché la riorganizzazione di spazi all'aperto. Con la realizzazione delle opere in progetto si avranno aree a verde fruibili dai cittadini come luoghi di ritrovo e con la presenza della strada prevista da PRG si ridurrà la pressione del traffico su via Leone XIII».

**Rilevato che**

la proposta di AdP prevede dunque

- opera pubblica 1 (superficie territoriale complessiva 8.227,05 mq)
  - realizzazione e cessione della strada pubblica (categoria E) prevista da PRG di collegamento tra Via Oberdan e Via Leone XIII comprensiva della realizzazione dei marciapiedi e della pista ciclabile (categoria B), dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica;

- sul lato ovest della strada, la sezione stradale include una fascia alberata costituita da ottantotto (88) alberi a interasse di 6,25 m, per il cui attecchimento si garantisce un'area libera non pavimentata di larghezza non inferiore a 1,50 m e lunghezza non inferiore a 0,60 m per consentire un passaggio libero sul marciapiede di almeno 0,90 m;
- opera pubblica 2 (superficie territoriale complessiva 14.274,56 mq)
  - realizzazione di un'area (5.000 mq circa) attrezzata a parco giochi e tempo libero;
  - realizzazione di parcheggi derivanti dallo standard delle opere private (83 posti-auto distribuiti su 1.420,16 mq);
  - realizzazione di parcheggi derivanti dalla sala polifunzionale (41 posti-auto distribuiti su 724,50 mq);
  - realizzazione di due strade interne al lotto di intervento, comprensive della realizzazione dei marciapiedi e pista ciclabile, che consentono il collegamento tra la strada di PRG in progetto (opera pubblica 1) e Via Leone XIII, e separano l'intervento pubblico da quello privato;
  - realizzazione di una piazza attrezzata con
    - chiosco dei gelati, la cui concessione fin d'ora viene data al proponente il quale si impegna ad effettuare tutte le opere di manutenzione ordinaria del parco;
    - tensostruttura adibita a sala polifunzionale delle dimensioni di 40mx20m per capienza di circa 300 persone;
  - realizzazione di un'area destinata a verde privato di uso pubblico" (pari a 5.612,50 mq) che sarà attrezzata con diciassette (17) orti urbani da 30 mq ciascuno e la ricostruzione della "pagghiara" esistente che attualmente interferisce con la realizzazione dell'opera pubblica 1 e che sarà pertanto smontata e ricollocata all'interno di tale area a verde;
- opere private (superficie territoriale complessiva 137 mq):
  - realizzazione di una struttura commerciale M1, nel settore non alimentare (910,00 m<sup>2</sup>);
  - realizzazione di una struttura commerciale M2, nel settore alimentare (2.150,00 m<sup>2</sup>);
  - realizzazione di una struttura *food* (485,00 m<sup>2</sup>);
- realizzazione di aree esterne di pertinenza (10.429,77 m<sup>2</sup>) a verde privato e parcheggi.

**Dato atto che**

Dal punto di vista urbanistico l'intervento è ammissibile, così come si riporta nella deliberazione della Giunta regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Dal punto di vista paesaggistico, con deliberazione di Giunta regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato rilasciato **Parere di Compatibilità Paesaggistica**, ai sensi dell'art.96 comma 1

lett."c" delle NTA del PPTR, per la variante urbanistica a valle dell'Accordo di Programma ex art.34 del D.Lgs. n.267/2000 del vigente strumento urbanistico.

In ordine agli aspetti ambientali, la determinazione dirigenziale n.229 del 27.5.2025 ha escluso con raccomandazioni l'AdP in oggetto dalle procedure di VAS.

Con riferimento al "beneficio pubblico", inteso come *Contributo Straordinario di Urbanizzazione* (CSU) da corrispondere all'Ente pubblico per interventi in variante urbanistica, di cui alla LR n.18/2019 ssmmii art.9, esso si concretizza nella realizzazione e cessione gratuita al Comune di Grottaglie, da parte del proponente, delle opere pubbliche 1 e 2 sopra dettagliate.

Le opere su riportate corrispondono a un beneficio pubblico dichiarato pari a **3.072.167.45 € > 1.543.710,00 € = CSU.**

#### **Rilevato che**

Lo scopo perseguito dall'accordo di programma risponde essenzialmente all'esigenza di individuare una forma di partnership tra soggetti pubblici e privati, rivolta al perseguimento di finalità di pubblico interesse, segnatamente per quel che concerne

- il conseguimento degli effetti di variante al vigente PRG del Comune di Grottaglie finalizzata alla riqualificazione territoriale;
- la realizzazione senza oneri a carico del Comune di Grottaglie né di altri soggetti pubblici, di opere di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, verde, parcheggi e infrastrutture a rete).

In siffatto contesto, l'utilizzo del modulo dell'Accordo di Programma consente:

- il conseguimento della variante urbanistica connessa alle opere e interventi, previa ratifica da parte del Consiglio comunale nei trenta (30) giorni successivi alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del menzionato art.34 del DLgs n.267/2000;
- il conseguimento, all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune di Grottaglie e soggetto privato attuatore, degli effetti di immediata cessione, con ogni conseguente effetto di legge, al Comune della proprietà delle aree e degli standards pubblici;
- la previsione, in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno, a carico del soggetto privato attuatore, alla progettazione ed esecuzione, sulle aree di sedime (sia pubbliche che private) del compendio oggetto del presente Accordo di Programma, delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e relative al beneficio pubblico;

- la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, della consegna materiale delle opere di infrastrutturazione, su semplice richiesta del Comune di Grottaglie e nel rispetto delle tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori.

Il presente Accordo di Programma risulta attivato ai sensi dell'art.34 comma 5 del D.Lgs. n.267/2000.

Ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000, l'Accordo di Programma, ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Grottaglie e oggetto di Decreto del Presidente della Giunta regionale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale vigente e produce gli effetti delle intese di cui all'art.81 del DPR n.616/77.

#### **Visti**

- gli atti tecnici relativi alla proposta progettuale oggetto del presente Accordo di Programma;
- la determinazione dirigenziale n.160 Reg. del 30.7.2025, con cui il Responsabile del Settore IV Urbanistica e Edilizia comunale ha adottato la determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi;
- i contenuti dei pareri espressi dai rappresentanti delle Amministrazioni ed Enti intervenuti nella conferenza di servizi summenzionata;
- la Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale la Giunta regionale ha autorizzato il Presidente della stessa Giunta regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del D.Lgs. n.267/2000 e smi.



Le parti:

**Regione Puglia e Comune di Grottaglie**

**CONVENGONO QUANTO SEGUE**

1. La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.
2. Viene preso atto della proposta progettuale per la *realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedere, sito nel comune di Grottaglie in via Leone XIII, in variante urbanistica ai sensi dell'art.34 D.Lgs 267/2000*, brevemente riepilogata nell'iter procedurale fin qui esposto.
3. Per una completa identificazione della proposta progettuale, dei relativi contenuti e obblighi delle parti, si fa riferimento agli elaborati progettuali richiamati nella Delibera di Giunta regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, come elaborati in ottemperanza agli esiti della conferenza di servizi tenutesi e successive determinazioni connesse, che si intendono integralmente recepite.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art.34, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000, le determinazioni assunte con il presente Accordo di Programma comportano, con le condizioni di cui al precedente punto, variante allo strumento urbanistico generale vigente.
5. Al fine di rendere esecutivo il presente Accordo di Programma, lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Grottaglie entro e non oltre trenta (30) giorni dalla data della sua sottoscrizione. L'Accordo di Programma, inoltre, sarà approvato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come sopra indicato, con le condizioni di cui innanzi e gli effetti delle intese di cui all'art.81 del DPR n.616/1977.
6. Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
7. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preliminare sottoscrizione della Convenzione Urbanistica a stipularsi tra Comune di Grottaglie e soggetto privato attuatore.
8. Il presente Accordo di Programma si intenderà caducato di pieno diritto, e conseguentemente posto nel nulla, nel caso in cui i lavori di realizzazione dell'opera non abbiano effettivo inizio

entro il termine improrogabile di diciotto (18) mesi dalla data di pubblicazione sul BURP del decreto del Presidente di Giunta regionale di approvazione dello stesso.

9. Ai sensi del comma 4 dell'art.34 del D.Lgs. n.267/2000 e dell' art.5 della L.R. n.4/1995, la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma, con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi, è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Grottaglie, a nominarsi entro novanta giorni dalla sottoscrizione di questo atto e comunque improrogabilmente entro la data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica a stipularsi con il soggetto attuatore.
10. In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:
  - un componente nominato dal Presidente della Regione;
  - un componente nominato dal Sindaco;
  - un componente nominato dal soggetto proponente;
  - un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.
11. I collegi di cui ai precedenti punti 9) e 10) dovranno essere riportati nella Convenzione Urbanistica a stipularsi con il soggetto attuatore.

\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_

***Il Sindaco del Comune di Grottaglie***

***Il Presidente della Regione Puglia***

**ELENCO ELABORATI**

- R1 REV.4- RELAZIONE GENERALE
- R2 REV.1- SOSTENIBILITA' E CONVENIENZA FINANZIARIA
- R3 REV.1- CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE
- R4 REV.2 - ELENCO PREZZI OP1
- R5 REV.2 - COMPUTO METRICO OP1
- R6 REV.2 ELENCO PREZZI OP2
- R7 REV.2 COMPUTO METRICO OP2
- R8 REV.1- CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI
- R9 REV.1- CALCOLO PUNTEGGIO M1 NON ALIMENTARE
- R10 REV.1 CALCOLO PUNTEGGIO M2 ALIMENTARE E MISTO
- R11 - REPORT REGISTRAZIONE PAGGHIARA
- TAV. OP1-5 - RFI
- TAV.1 REV.2- INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV.2 REV.2- PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- TAV.3 REV.2 - PLANIMETRIA PR.
- TAV.4 REV.4- CALCOLI URBANISTICI
- TAV.5 REV.2- LOTTI OPERE SU PRG
- TAV.6 REV.2 - ESPROPRIO TERRENO
- TAV.7 REV.2 - RENDER DI PROGETTO
- TAV.8 REV.1 - RENDER DI PROGETTO
- TAV.OP1-1 REV.2 - PLANIMETRIA PR
- TAV.OP1-2 REV.2 SEZIONI STRADALI
- TAV.OP1-2bis REV.1- SEZIONI STRADALI
- TAV.OP1-3 REV.2- PROFILO LONGITUDINALE
- TAV.OP1-4 REV.2 IMPIANTI
- TAV.OP2-1 REV.2 PLANIMETRIA
- TAV.OP2-2 REV.2 TENSOSTRUTTURA
- TAV.OP2-3 REV.2 ESSENZE VEGETALI
- TAV.OP2-4 REV.2 GIOCHI PARCO
- TAV.OP2-5 REV.2 STRADE SECONDARIE
- TAV.OP2-6 REV.2 IMPIANTI OP2
- TAV.OP2-7 - PAGGHIARA
- TAV.OPR-1 REV.2 - PLANIMETRIA PR
- TAV.OPR-2 REV.2 - PIANTE PR
- TAV.OPR-3 REV.2- PROSPETTI PR
- TAV.OPR-4 REV.2- SEZIONI PR
- TAV.OPR-5 REV.2 CABINA ENEL

CITTA' DI GROTTAGLIE (c\_e205) - Codice AOO: AOO-GROTT - Reg. nr.0036240/2025 del 25/09/2025

COMUNEDIGROTTAGLIE  
PROVINCIA DI TARANTO

Allegato F

**Accordo di programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche  
a cedersi in variante urbanistica sita nel Comune di Grottaglie in Via Leone XIII**

**-Schema di Convenzione**

Committente: **Società Shuttle Parking S.r.l.**

Amministratore unico [REDACTED]  
[REDACTED]

Progettisti:

[REDACTED]  
[REDACTED]

25 settembre 2025



REPERTORIO N.

**COMUNEDIGROTTAGLIE****(Provincia di Taranto)****CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PROGETTO GIUSTO ACCORDO DI  
PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE  
COMMERCIALI, FOOD E OPERE PUBBLICHE A CEDERSI INVARIANTE  
URBANISTICA SITA NEL COMUNE DI GROTTAGLIE IN VIA LEONE  
XIII****L'anno\_\_\_\_\_il giorno del mese\_\_\_\_\_di in\_\_\_\_\_sono presenti:**

- **"COMUNE DI GROTTAGLIE"**, Ente Pubblico Territoriale con sede presso la Casa Municipale in Grottaglie alla Via Martini D'Ungheria n.1, Codice Fiscale 00117380733, in persona della dottoressa Giuseppina Cinieri, quale Responsabile del Settore I – Affari Generali e Contratti

- **"SOCIETA SHUTTLE PARKING SRL"**, con sede in Bari(BA) alla Via Napoli 383, capitale sociale euro **€60.000,00** i.v. interamente versato, avente numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bari al n. REA 598095, codice fiscale n. **08014190725** e partita Iva n. **08014190725** , in persona XXXXXXXXXX all'uopo domiciliato presso la sede sociale, che interviene non in proprio ma quale amministratore Unico della Società in forza dei poteri attribuiti dallo Statuto, di seguito indicato come "proponente o Società o Soggetto attuatore".

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto,

### PREMESSO

- che la società Shuttle Parking Srl, in data 22 luglio 2024, ha presentato al Comune di Grottaglie proposta di accordo di programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi in variante urbanistica sita nel comune di Grottaglie in via Leone XIII;
- che con delibera del C.C. n. 88 del 25/11/2024 il Consiglio Comunale **autorizza** il Sindaco del Comune di Grottaglie a convocare la Conferenza di Servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma finalizzato rifunzionalizzazione dell'area prospiciente via Leone XIII. che dal punto di vista urbanistico l'area d'intervento di cui all'accordo di programma è tipizzata dal PRG vigente come zona omogenea di tipo B: in parte "Viabilità di progetto", in parte "Attrezzature di progetto", "Area di pertinenza attrezzature di progetto" (con individuazione del servizio: verde pubblico attrezzato), come si evince dallo stralcio della legenda presente sulla tavola 17B del PRG;
- che la proposta di accordo di programma (A.d.P.) si sviluppa su un'area di circa 42.088,88 m<sup>2</sup> e può essere idealmente suddivisa in due zone di intervento: zona d'interesse pubblico ( 66,80%) destinata come da PRG vigente ad attrezzature di progetto e zona d'interesse privato ( 33,20%), destinata alla realizzazione di strutture commerciali e food e relative aree di pertinenza. Nel suo complesso l'intervento prevede:
  - Intervento pubblico (opera pubblica 1) per una superficie complessiva pari

a 8.227,05 m<sup>2</sup> che comprende:

- realizzazione della strada pubblica prevista da PRG di collegamento tra Via Oberdan e Via Leone XIII comprensiva della realizzazione dei marciapiedi e della pista ciclabile, di una fascia alberata, dei sottoservizi e l'illuminazione pubblica.

- Intervento pubblico (opera pubblica 2) per una superficie complessiva pari a 19.887,06 m<sup>2</sup> che comprende:

- 1- Realizzazione di un'area per spazi pubblici attrezzata a parco giochi e tempo libero;
- 2- Realizzazione di un'area per spazi pubblici attrezzata a parcheggi;
- 3- realizzazione di strade interne al lotto di intervento comprensive della realizzazione dei marciapiedi e pista ciclabile;
- 4- realizzazione di una piazza attrezzata con il chiosco dei gelati e una tensostruttura adibita a sala polifunzionale;
- 5- realizzazione di un'area adibita a parcheggi pertinenziali per la tensostruttura adibita a sala polifunzionale;
- 6- Verde ad uso pubblico attrezzato con orto urbano e la ricostruzione della costruzione tipica "pagghiara".

- Intervento privato (opera privata) per una superficie complessiva pari a 13.974,77 m<sup>2</sup> che comprende:

- 1- Realizzazione di una struttura commerciale M1 nel settore non alimentare di superficie coperta pari a circa 910,00 mq;
- 2- realizzazione di una struttura commerciale M2 nel settore alimentare di



superficie coperta pari a circa 2.150, mq;

- 3- realizzazione di una struttura food di superficie coperta pari a circa 485,00 mq
- 4- realizzazione di un parcheggio a raso, aree di pertinenza esterne, verde privato così come descritti negli elaborati di progetto che la società Shuttle Parking Srl ha trasmesso
- 5- Che l'importo dei lavori di cui alle opere pubbliche, giusto computi metrici (opera pubblica 1 e opera pubblica 2) è pari a € 1.434.587,16 per l'opera pubblica 1 e €1.637.580,29 per l'opera pubblica 2;

- che la Società proponente ha titolo ad intervenire sull'area interessata in virtù di titolo di proprietà dell'area censita al NCEU e N.C.T. al foglio di mappa 54 particelle 585,616,617,622,623,636,638,210,703,704,37,613,625,637,639, 641 in forza di atto di compravendita rogato per Notaio Michele Labriola in data 06/04/2022, repertorio n.57219 e raccolta n.23629-

Che il sopra indicato intervenuto proprietario proponente dichiara:

- 1- Di avere la piena disponibilità degli immobili e dei terreni interessati
  - 2- di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
  - 3- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione delle opere previste in progetto o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- che detto progetto ha riportato il parere di competenza del Settore III – Lavori pubblici e Ufficio paesaggio pervenuto con prot. n.35592/2024 del 01/10/2024
- che detto progetto ha riportato il parere di competenza del Settore VIII–Comando

Polizia Municipale pervenuto con prot. n. 36576 del 08.10.2024;

- che detto progetto ha riportato il parere di competenza del Settore X-Sviluppo Economico e Innovazione pervenuto con prot. n. 30181/2024 del 14/08/2024;

- che detto progetto ha riportato il parere favorevole dell'ufficio LL.PP alle seguenti condizioni e prescrizioni:

**Parcheggio pubblico:** si dovranno prevedere un numero adeguato di parcheggi per disabili e un numero adeguato di punti di ricarica per auto elettriche.

**Impianto telefonico e internet:** Il computo metrico estimativo è privo di qualsiasi misura e importo circa la realizzazione e predisposizione dell'impianto telefonico.

**Impianto di videosorveglianza:** Il computo metrico estimativo è privo di qualsiasi misura e importo circa la realizzazione e predisposizione dell'impianto di videosorveglianza. Occorre prevedere anche la predisposizione e/o realizzazione dello stesso.

**Muretti a secco:** i muri a secco previsti nell'opera pubblica 2 e nello specifico quelli ubicati sulla strada pubblica di piano, non si comprende se previsti per ragioni di scurezza dovuti ad un dislivello naturale del terreno o se previsti come mera opera di confine. Dal computo metrico degli stessi si evince che gli stessi siano previsti come "opera di difesa e sostegno", ma risultano privi di nucleo di malta cementizia.

**Impianto di pubblica illuminazione:** nella zona "opera Pubblica 1" occorre prevedere gli apparecchi illuminanti a LED come quelli previsti nel computo della zona "opera pubblica 2" alla voce "04.EL04CAM.005.007" del

Prezziario Regionale.

**Superficie drenante opera pubblica 2:** considerando che la superficie della stessa risulta essere molto vasta, caratterizzata da notevoli pendenze naturali e che all'interno della stessa non è previsto alcun impianto di smaltimento delle acque di prima pioggia, occorrerà effettuare il calcolo della portata di filtrazione del terreno per garantire che l'impianto di smaltimento acque meteoriche previsto a valle (OP1) sia sufficientemente adeguato a recepire anche l'acqua piovana che non è stata assorbita dal terreno dell'intera area OP2.

**Impianto antincendio:** I computi metrici e le planimetrie di entrambe le opere pubbliche (OP1 e OP2) sono privi di qualsiasi voce e/o riferimento all'impianto antincendio. Se previsto da normativa occorre aggiornare il progetto.

- che le suddette condizioni e prescrizioni vengono recepite con gli elaborati scritto-grafici trasmessi con prot.37554/2024 del 15.10.2024;

- che con delibera n. 88 del 25/11/2024 il Consiglio Comunale ha deliberato:

- a) di adottare la proposta di Accordo di Programma in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area prospiciente la via Leone XIII, compreso tra la periferia sud- ovest del centro abitato e la linea ferroviaria Taranto-Brindisi;
- b) di autorizzare il Sindaco del Comune di Grottaglie a convocare la Conferenza di Servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni

competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma finalizzato rifunzionalizzazione dell'area prospiciente via Leone XIII.;

c) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134,comma4,D.lgs267/2000;

- che gli elaborati tecnici relativi alle opere pubbliche, sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, nonché parte della documentazione posta a corredo dell'istanza di Accordo di programma presentato in data 22/07/2024, e successive integrazioni, il cui rilascio è subordinato alla stipula della presente Convenzione;

- che il progetto delle opere pubbliche, allegato al progetto in parola, analogamente a quello esecutivo, elaborato ai fini della sottoscrizione della presente convenzione,validato dal Responsabile del Settore LL.PP. in data \_\_\_\_\_ e preventivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lettera a) del D.Lgs.31 marzo 2023, n. 36, saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore ai sensi dell'art.13 comma 7 e allegato I.1.2 del D.Lgs 36/2023 a scomputo del contributo straordinario di urbanizzazione CSU e degli oneri di urbanizzazione primaria.

- le urbanizzazioni secondarie delle opere pubbliche di progetto saranno realizzate parzialmente a scomputo della residua parte degli oneri di urbanizzazione

secondaria, mentre le restanti opere saranno realizzate, giusto art.56 comma 2 del D.Lgs 36/2023, dal proponente a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto degli articoli 94, 95 e 98.

- che, pertanto, fanno parte integrante del presente atto i seguenti atti e documenti anche se a questo atto non tutti allegati:

a) progetto urbanistico che interessa il lotto di terreno **in Grottaglie alla via Leone**

**XIII**, consistente nella realizzazione di strutture commerciale, food e opere pubbliche a cedere in variante urbanistica, costituito dagli allegati che di seguito si riportano:

R1 REV.4 RELAZIONE GENERALE

R2 REV.1– SOSTENIBILITA'ECONVENIENZA FINANZIARIA;

R3 REV.1 CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE;

R4 REV.2 – ELENCO PREZZI OPERA PUBBLICA 1;

R5 REV.2– COMPUTO METRICO OPERA PUBBLICA 1;

R6 REV.2 – ELENCO PREZZI OPERA PUBBLICA 2;

R7 REV.2– COMPUTO METRICO OPERA PUBBLICA 2;

R8 REV.1– CALCOLO PARCHEGGI STANDARD E PERTINENZIALI;

R9 REV.1– CALCOLO PUNTEGGIO M1 NON ALIMENTARE;

R10 REV.1– CALCOLO PUNTEGGIO M2 ALIMENTARE E MISTO;

R11-REPORT REGISTRAZIONE PAGGIARA

TAV.1 REV.2– INQUADRAMENTO URBANISTICO;

TAV.2 REV.2 PLANIMETRIA STATO DI FATTO;

TAV.3 REV.2 – PLANIMETRIA DI PROGETTO;

TAV.4 REV.4 – CALCOLI URBANISTICI;

TAV.5 REV.2– LOTTI OPERE SU PRG;

TAV.6 REV.2– ESPROPRIO TERRENO;

TAV.7 REV.2–RENDER E FOTOINSERIMENTI;

TAV.8 REV.1– FOTOINSERIMENTO DA VIALE LEONE XIII;

TAV.OP1.1 REV.2– PLANIMETRIA PROGETTO OPERA PUBBLICA 1;

TAV. OP1.2 REV.2 – SEZIONI STRADALI;

TAV.OP1.2BIS REV.1– SEZIONI STRADALI CON ALBERATURE;

TAV.OP1.3 REV.2 – PROFILO LONGITUDINALE;

TAV.OP1.4 REV.2– IMPIANTI;

TAV.OP1.5 -RFI

TAV.OP2.1REV.2–PLANIMETRIAPROGETTOOPERAPUBBLICA2;

TAV.OP2.2 REV.2 – TENSOSTRUTTURA;

TAV.OP2.3 REV.2 – ESSENZE VEGETALI;

TAV.OP2.4 REV.2– GIOCHI PARCO;

TAV.OP2.5 REV.2– STRADE SECONDARIE;

TAV.OP2.6 REV.2 -IMPIANTI;

TAV.OP2.7 - PAGGHIARA

TAV.OPR1 REV.2- PLANIMETRIA PROGETTO OPERA PRIVATA;

TAV.OPR2 REV.2- PIANTE DI PROGETTO;

TAV.OPR3 REV.2- PROSPETTI DI PROGETTO;

TAV. OPR4 REV.2– SEZIONI DI PROGETTO;

TAV.OPR5 REV.2 -CABINA ENEL

RAPPORTO DI' CARATTERIZZAZIONE IDROGEOMORFLOGICA

Tutto ciò premesso, considerato e descritto da valere come parte integrante del presente atto, le parti come innanzi costituite, convengono quanto segue.

#### **ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

**1.1** La convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà della Società Shuttle Parking Srl indicate nelle premesse ed individuate nelle planimetrie allegate al presente atto quale parte integrante dello stesso nonché i relativi impegni assunti da parte del Comune.

In particolare, costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Accordo di programma per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedere in variante urbanistica", sita in Grottaglie (TA) alla Via Leone XIII, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 42.088,88, e destinata dal PRG vigente come zona omogenea di tipo B: in parte "Viabilità di progetto", in parte "Attrezzature di progetto", "Area di pertinenza attrezzature di progetto" (con individuazione del servizio: verde pubblico attrezzato), come si evince dallo stralcio della legenda presente sulla tavola 17B del PRG nonché dalle disposizioni edilizie del Regolamento edilizio vigente da attuarsi previo rilascio dell'accordo di programma.

**1.2** L'intervento in progetto prevede:

- A. Realizzazione e cessione della strada pubblica prevista da PRG di collegamento tra Via Oberdan e Via Leone XIII comprensiva della realizzazione dei marciapiedi, **della relativa fascia alberata**, della pista ciclabile, dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica (opera pubblica **1) come da elaborati di progetto adeguati alle prescrizioni di cui al parere trasmesso con nota prot. n. 0383792/2025 del 08.07.2025 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.** Il proponente cede alla A.C. le

particelle di proprietà interessate dalla realizzazione della suddetta strada. Il proponente chiede, altresì, che detta strada venga intitolata alla memoria dell'unico figlio maschio Davide Carlucci. In caso di diniego si chiede che venga intitolato il parco di seguito indicato.

- B. Realizzazione e cessione al Comune di Grottaglie dei suoli antistanti la struttura polifunzionale e il manufatto stesso della struttura polifunzionale delle dimensioni di 40mx20m per capienza di circa 300 persone non comprensiva di arredi, palchi, impianti elettrici e di condizionamento ad eccezione di un quadro elettrico di alimentazione. Detta struttura, previa convenzione da sottoscrivere con codesta amministrazione, potrà essere utilizzata dalla società proponente per un massimo di 20 eventi all'anno ad uso gratuito (opera pubblica 2);
- C. Realizzazione e cessione di parco attrezzato come da progetto delle dimensioni di circa 5000,00 mq (opera pubblica 2);
- D. Realizzazione di un chiosco/bar esterno (non attrezzato) delle dimensioni di 4,5m (diametro esterno) la cui concessione fin d'ora viene data al proponente il quale si impegna ad effettuare tutte le opere di manutenzione ordinaria del parco (opera pubblica 2);
- E. Realizzazione di due strade interne all'opera pubblica 2. La prima, quella più a Nord, che consente l'accesso al lotto dalla strada pubblica di PRG e incrocia la seconda strada interna al lotto. Quest'ultima consente il collegamento tra Via Leone XIII e la nuova strada pubblica da PRG;
- F. Realizzazione di un parcheggio pubblico con  $n.60+16+3=79$  posti auto e parcheggio bus di 177,36 mq;
- G. Rifunionalizzazione della "pagghiara" attraverso lo smontaggio dall'area di sedime attuale e il rimontaggio nell'area destinata a *verde privato ad uso*



*pubblico. Il progetto di ricostruzione deve fare riferimento a quanto disposto dall'elaborato 4.4.4 del PPTR "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia".*

H. Realizzazione di uno standard a verde privato ad uso pubblico per una superficie di 5567,40 mq con orti urbani al servizio della collettività di cui alla L.R. n. 10/2024 da attrezzare con la "pagghiara" di cui al punto precedente la cui funzione sarà di supporto alle attività agro-urbane previste negli orti. L'area sarà attrezzata, a cure e spese del proponente, con soluzioni impiantistiche, tecnologiche e di arredo urbano di supporto alle attività, alla cura del verde e degli orti urbani. La manutenzione del verde e degli orti sarà a cura del proponente.

**1.3** Tutte le spese relative a tale cessione, ivi incluse quelle di frazionamento, accatastamento e gli oneri di esproprio delle particelle non di proprietà saranno a carico della ditta proponente. La cessione delle proprietà indicate avverrà con atto da rogarsi a cura del ministero di Notaio, anteriormente alla consegna dell'area. La ditta Proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa e cedere le aree sopra indicate a semplice richiesta del Comune. Nel caso di rifiuto o di inerzia da parte della ditta Proponente alla stipula della cessione delle aree, il Comune potrà acquisire le stesse con apposito decreto di esproprio senza pagamento di alcun corrispettivo.

**1.4** La ditta proponente si obbliga a realizzare a titolo gratuito le opere delle aree a standard ai sensi del D.M.1444/68 di cui al punto 1.2 lettera G, indicate negli elaborati progettuali. In deroga alla previsione di cui all'art. 28 della Legge 1150/1942, la ditta Proponente manterrà la proprietà dell'area destinata a standard primario (verde uso pubblico) con asservimento perpetuo della stessa a tale funzione. A fronte del mantenimento di tale diritto dominicale, la ditta Proponente si obbliga

per sé e per i propri aventi causa, a svolgere a proprie cure e spese la manutenzione ordinaria dell'opera di urbanizzazione realizzata, con espressa rinuncia a rivendicare nei confronti del Comune rimborsi e/o indennizzi per tale attività di manutenzione.

**1.5** La ditta proponente si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste, con le modalità ed i termini indicati negli articoli che seguono ed in conformità ai progetti definitivi/esecutivi approvati.

**1.6** La ditta proponente si obbliga a garantire la creazione di n.100 nuovi posti di lavoro così come riportato nella relazione generale.

**1.7** La ditta proponente si obbliga a completare le opere pubbliche 1 e 2 prima che sia rilasciata l'agibilità delle opere private.

**1.8** La ditta Proponente e il Comune sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole e gli impegni contenuti nella presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione -parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione e delle aree trasferite al Comune (interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie e quelle aree ed opere relative agli standard urbanistici ex D.M 1444/68), gli obblighi assunti rispettivamente dal Proponente al Comune si trasferiscono anche agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti dell'altra parte. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.

Il Comune si impegna e obbliga a trasfondere gli impegni oggi assunti in atti e provvedimenti formali ove necessari.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono

meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

#### **ART.2- NOMINA DEL RAPPRESENTANTE**

Per quanto attiene i rapporti con il Comune, relativi alla presente convenzione, il soggetto attuatore nomina come unico rappresentante la \_\_\_\_\_ con domicilio eletto in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ il tutto in conformità dell'allegata procura per atto notaio \_\_\_\_\_ rogata il \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ contenente l'obbligo del rappresentante stesso di assolvere l'incarico fino a quando non venga, eventualmente, sostituito con apposita procura da altro rappresentante.

La sostituzione dovrà in ogni caso essere tempestivamente notificata al Comune.

#### **ARTICOLO3-CONTRIBUTO DI' COSTRUZIONE EX ART.16 e 19 DPR n. 380/2001**

Il Proponente si impegna corrispondere al Comune di Grottaglie il contributo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero il costo di costruzione.

I costi di costruzione sono stati determinati dal Comune di Grottaglie all'atto della presentazione della richiesta del titolo abilitativo edilizio, sulla scorta di determinazioni dello Sportello Unico per l'Edilizia competente.

##### **a)Oneri di Urbanizzazione**

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, primari e secondari, sono sin qui assolti giusto realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla realizzazione di mq 1439,79 di parcheggio pubblico e di mq 5567,40 mq di verde privato ad uso

pubblico.

Qualora l'importo dei lavori posti a scomputo (come sopra quantificato) sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto all'Amministrazione Comunale, il "soggetto attuatore", o suo avente causa a qualsiasi titolo, dovrà corrispondere alla medesima la differenza entro due anni dal ritiro dell'accordo di programma, mentre nel caso in cui l'importo dei lavori sia superiore al contributo di costruzione, il maggiore costo resterà a carico della ditta Proponente, senza possibilità di chiedere indennizzi o ristori al Comune di Grottaglie, come previsto dal punto 1.7 dell'art. 1 che precede.

Il soggetto attuatore resta comunque obbligato a realizzare per intero tutte le opere di urbanizzazione primaria del comprensorio d'intervento, indipendentemente dal reale costo delle medesime in quanto la quantificazione che precede, ancorché congrua alla data di formulazione dei progetti, serve a determinare l'importo della fidejussione bancaria e/o assicurativa a garanzia della totale e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in parola.

#### **ARTICOLO 4-PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA**

Tutti gli oneri alla progettazione definitiva e/o esecutiva delle opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti non rientrano nella quantificazione economica delle opere da scomputare.

#### **ARTICOLO 5 – ESECUZIONE E VIGILANZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PUBBLICHE**

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione e pubbliche di cui ai precedenti articoli secondo i progetti esecutivi, redatti in conformità delle vigenti disposizioni di legge in materia di Opere Pubbliche, che dovranno aver

ottenuto tutte le approvazioni degli Uffici competenti ed i titoli, nei casi previsti, saranno rilasciati ai sensi dell'art.17,punto3, lett.c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Ai sensi di quanto disposto dall'art.16,comma 2 bis, D.P.R.6 giugno 2001,n.380 e s.m. e i., il soggetto attuatore si obbliga all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e le opere pubbliche dovranno essere eseguite sotto l'alta sorveglianza tecnica degli Uffici Comunali, e degli altri Enti interessati. I funzionari dei Settori e degli Enti interessati demandati alla verifica delle opere, avranno libero accesso ai relativi cantieri.

La data dell'inizio delle opere dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale, nonché agli altri Enti interessati con un preavviso di almeno 10 giorni. Analogamente alla progettazione definitiva e/o esecutiva,qualsiasi variante in corso d'opera dovesse rendersi necessaria dovrà preventivamente essere approvata dall'Amministrazione Comunale.

#### **ARTICOLO 6–DIREZIONE DEI LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE**

In riferimento alle opere di urbanizzazione e pubbliche di cui ai precedenti articoli, spetta al titolare dell'Accordo di Programma la nomina, nei casi previsti dal D. Lgs.36/2023, del direttore dei lavori e dei collaudatori e, ove necessario, del coordinatore della sicurezza; di tali nomine deve esserne data formale comunicazione all'Amministrazione Comunale. Le competenze professionali saranno a carico del titolare dell'Accordo di Programma.

Spettano al Comune l'approvazione degli atti di collaudo, propedeutici all'acquisizione gratuita delle opere al relativo patrimonio indisponibile.

Il collaudo dovrà essere iniziato entro 3 mesi dall'attestante l'ultimazione dei lavori e

dovrà essere approvato dal Comune entro 9 mesi dall'inizio. In ogni caso il soggetto attuatore sarà tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti su indicati, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari dagli artt. 1667, 1668, 1669, Cod. Civ..

#### **ARTICOLO 7 – TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, il soggetto attuatore si impegna a rispettare i termini appresso specificati:

- 1) Inizio dei lavori entro 365 giorni dall'approvazione dell'accordo di Programma
- 2) Termine massimo di ultimazione dei lavori n.tre anni dall'inizio degli stessi.

Il rispetto dei termini di cui sopra dovrà essere certificato con “nulla-osta” rilasciati dai competenti Uffici Comunali.

#### **ARTICOLO 8 - PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE**

Il Comune potrà motivatamente accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione di cui al precedente art. 9, qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa.

Il provvedimento di proroga è assunto anche, ai sensi e per gli effetti dell'art.15, punto2 del D.P.R.380/2001 es.m.i.

#### **ARTICOLO9-GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI**

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, salvo quanto successivamente prescritto, vengono consegnate al Rappresentante del Comune la sotto riportata fidejussioni bancaria e/o assicurativa:

- 1) Polizza fideiussoria rilasciata da\_\_\_\_\_ per l'importo di€1.434.587,16 a garanzia della puntuale realizzazione dell'opera pubblica la carico del soggetto attuatore, di cui all'art. 1.2 del presente atto,secondo gli importi computati nei progetti approvati.
- 2) Polizza fideiussoria rilasciata da\_\_\_\_\_ per l'importo di€1.637.580,29 a garanzia della puntuale realizzazione dell'opera pubblica 2 a carico del soggetto attuatore, di cui all'art. 1.2 del presente atto, secondo gli importi computati nei progetti approvati.

Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità delle fidejussioni.

Le fidejussioni non potranno essere ridotte,se non prima del collaudo definitivo delle

Opere di urbanizzazione primaria.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta scritta del Comune, con la operatività della garanzia entro 15 giorni e con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Cod. Civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

#### **ARTICOLO 10-INADEMPIENZE E SANZIONI**

L'inosservanza delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione in relazione alla cessione al Comune delle aree interessate dalle opere pubbliche, delle urbanizzazioni primarie, secondarie nonché delle aree e delle opere relativi agli standard urbanistici ex D.M 1444/68, comporta la decadenza della presente convenzione e l'automatica acquisizione di diritto da parte del comune della piena proprietà e disponibilità dei detti immobili, opere ed impianti senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo, in ogni caso, l'eventuale risarcimento dei costi e/o danni sostenuti dal Comune stesso.

Il Comune potrà dichiarare, in danno del soggetto attuatore, la decadenza della presente convenzione, per la parte non eseguita, nei seguenti casi:

- a) Ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati dal precedente art.8 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo l'ipotesi prevista dall'art. 9;
- b) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti dall'art. 8, nonché l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.



La dichiarazione di decadenza totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivati al soggetto attuatore per effetto della presente convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui agli articoli che precedono, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

#### **ARTICOLO11-DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione scadrà al termine di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

#### **ARTICOLO12 –FORO COMPETENTE**

Il Comune di Grottaglie ed il Proponente unitamente definiscono che qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti nella interpretazione e nella attuazione della presente Convenzione verrà demandata alla magistratura competente, restando espressamente escluso, per volontà delle parti, il ricorso a procedure arbitrali. Per ogni controversia è, comunque, competente il Foro di Taranto.

#### **ARTICOLO 13– TRASCRIZIONE**

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente Convenzione, si descrivono di seguito la relativa area con destinazione pubblica,della superficie di mq individuate al Catasto di Grottaglie

La cessione delle aree in favore del Comune sarà effettuata libere da pesi e gravami.

**ARTICOLO 14 - SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente Convenzione, sono a carico del Proponente e suoi eventuali aventi causa.

Il Proponente in ordine a tali spese dichiara che intende avvalersi di tutte le facilitazioni ed agevolazioni previste dalle norme vigenti.

Avendo ad oggetto la presente Convenzione “prestazioni di servizi da parte di imprenditore nell’esercizio di impresa”, la stessa rientra nel regime impositivo sul valore aggiunto: pertanto, è soggetta all’imposta fissa di registro ai sensi di legge.

I compensi e spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fidejussioni, gli oneri di progettazione, direzione lavori, collaudo e agibilità delle opere di urbanizzazione sono a carico del predetto soggetto attuatore.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, comprese quelle relative alla picchettazione e misurazione delle aree oggetto di cessione al Comune, nonché i frazionamenti e le conseguenti volture catastali saranno a carico del soggetto attuatore.

I costituiti dispensano me, Ufficiale Rogante, dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena e legale conoscenza

Società.....Il Legale Rappresentante

---

Per il Comune

---

Ufficiale ROGANTE