



## COMUNE DI CASTELLANA GROTTA

Provincia di Bari

### CONSIGLIO COMUNALE

#### DELIBERAZIONE N. 62 del 21/12/2012

Oggetto: Ampliamento di struttura commerciale all'ingrosso sita alla S.C. Pista di cristo in variante al P.R.G. vigente (art. 5 D.P.R. 447/98 e s.m.i.) – Società "S.T.E.I. s.r.l." – Amministratore Sig. D'Elia Pietro – APPROVAZIONE.

L'anno duemiladodici, il giorno ventuno del mese di dicembre, alle ore 13,00 nella Sala delle Adunanze consiliari della Sede comunale, si è riunito in seduta pubblica di 2<sup>a</sup> convocazione, il Consiglio Comunale, a seguito d'invito prot. n° 22437 del 14.12.2012 diramato dal Presidente Luisa Simone.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri Comunali:

3	sig.	Domenico LANZILOTTA	Consigliere	x	
4	sig.	Andrea RINALDI	Consigliere	x	
5	sig.	Vincenzo DELLAROSA	Consigliere	x	
6	p.ch.	Domenico BARLETTA	Consigliere	x	
7	dott.	Domenico QUARANTA	Consigliere	x	
8	rag.	Michele MONTARULI	Consigliere	x	
9	p.ch.	Maria SGOBBA	Consigliere	x	
10	dott.	Massimiliano MICCOLIS	Consigliere		x
11	ing.	Domenico MASTRONARDI	Consigliere	x	
12	dott.	Simone Cosimo Leone PINTO	Consigliere	x	
13	dott.	Pasquale LONGOBARDI	Consigliere	x	
14	sig.	Leonardo FRALLONARDO	Consigliere	x	
15	rag.	Michele GALIZIA	Consigliere	x	
16	prof.ssa	Franca DE BELLIS	Consigliere	x	
17	p.i.	Vito D'ALESSANDRO	Consigliere	x	
				<b>16</b>	<b>1</b>

Sono altresì presenti con funzioni di referenti, i Sigg.ri Assessori: Bianco Giovanni, Valerio Cinzia, Campanella Antonio, Pace Maurizio, Romanazzi Giovanni.

Presiede l'Assemblea il Presidente dott.ssa Luisa Simone

Partecipa il Segretario generale, dott. Francesco Intini

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita a deliberare sull'argomento in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**UDITI** gli interventi dei Consiglieri, la cui trascrizione ad opera di ditta esterna è contenuta nel verbale di adunanza;

**VISTA** la proposta di deliberazione predisposta dall'Ufficio Tecnico – V Servizio:

**Premesso:**

1) che in data 07/06/2011 con nota prot. 10131 la ditta "S.T.E.I. s.r.l. – amministratore: sig. Pietro D'ELIA" con sede in Putignano al Viale Cristoforo Colombo n. 23, **ha richiesto la convocazione di conferenza di servizi per un ampliamento di un'attività commerciale**, con l'attivazione della procedura prevista dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 in Variante al PRG vigente il tutto secondo il progetto presentato e costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica urbanistica illustrativa descrittiva dell'intervento;
- Documentazione fotografica, con indicazione dei punti di vista fotografici;
- Tav. 1 – Corografia – Stralcio del P.U.T.T. – Stralcio del P.R.G. – Planimetrie catastali;
- Tav. 2 – Opere esistenti e di progetto – ingrandimento planimetrico – planimetria d'assieme - pianta;
- Tav. 3 - Opere esistenti e di progetto – prospetti – sezioni;
- Tav. 4 - Opere esistenti e di progetto – planimetria d'assieme – prospetti – sezioni;
- Relazione paesaggistica.

che tale richiesta è stata prodotta ai sensi dei seguenti dispositivi legislativi: artt. 2-5 del D.P.R. 447/98, art. 8 del D.P.R. 160/2010 e Del. G. R. n. 2581 del 22/11/2011 "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010";

2) che in data 05/01/2012 con nota prot. n. 290 questo Comune ha indetto la richiesta conferenza di servizi per il giorno 16/02/2012 ed ha trasmesso all'Assessorato Regionale all'Urbanistica la documentazione tecnica per un preventivo esame propeedeutico alla conferenza di servizi ;

3) che si è tenuta la prima seduta della conferenza di servizi, resa pubblica ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 del D.P.R. n. 447 del 20/02/1998, il giorno 16/02/2012, alla quale è giunta a mezzo fax nota della Regione Puglia – Servizio Urbanistica del 16/02/2012 prot. n. A0079/1510, acclarata al protocollo Generale con n. 2962, in cui veniva richiesta ulteriore documentazione al fine di esprimere parere in ordine all'intervento proposto. La seduta si è conclusa con la disposizione di invio alla Regione della documentazione richiesta e di aggiornamento della conferenza;

4) che in data 22/02/2012 con nota prot. 3400 è stato trasmesso all'Assessorato Regionale all'Urbanistica ed Assetto del Territorio il verbale della conferenza di servizi, la documentazione richiesta e la convocazione di aggiornamento della conferenza per il giorno 07/03/2012;

5) che in data 07/03/2012 con nota prot. 4440 la Conferenza di servizi convocata per il giorno 07/03/2012 viene aggiornata e riconvocata per il giorno 14/03/2012;

6) che in data 14/03/2012 si è aggiornata la conferenza di servizi, resa pubblica ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 del D.P.R. n. 447 del 20/02/1998, alla quale è giunta nota della Regione Puglia – Servizio Urbanistica del 14.03.2012 prot. n. A0079/2665, acclarata al

protocollo Generale con n. 4981, con la quale, in relazione al “parere paesaggistico” previsto dall’art. 5.03 delle NTA del PUTT/paesaggio, si esprimeva parere favorevole con prescrizioni. La conferenza, alla quale non sono state presentate ulteriori osservazioni e/o opposizioni dagli aventi titolo, si è conclusa positivamente con prescrizioni;

7) che in data 22/03/2012 con nota prot. 5573 è stato trasmesso il verbale della conferenza di servizi all’Assessorato Regionale Urbanistica ed Assetto del Territorio;

8) che in data 13/09/2012 il verbale della conferenza di servizi è stato pubblicato per 30 giorni consecutivi all’albo pretorio e nei successivi trenta giorni non è pervenuta alcuna osservazione e/o opposizione;

9) che l’Ufficio SISP dell’AUSL BA/5 ha espresso parere favorevole in data 12/10/2011 prot. n. 280/11;

10) che l’Ufficio SPESAL dell’AUSL BA/5 ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 10/10/2011 prot. 3107/SPESAL;

#### **Considerato che:**

- l’intervento proposto risulta non conforme allo strumento urbanistico vigente, in relazione al progetto presentato;

- il progetto presentato dalla società non presenta difformità con la normativa vigente in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza sul lavoro;

- si tratta di un ampliamento in relazione ad una attività esistente ed in esercizio, oggetto dell’applicazione dell’art. 5 del D.P.R. 447/98, e finalizzata ad ottenere l’autorizzazione che consenta la realizzazione dell’intervento nei limiti dei parametri di progetto in variante al PRG;

**VISTI** gli artt. 2-5 del D.P.R. 447/98 e l’art. 8 del D.P.R. 160/2010;

**VISTA** la Del. G. R. n. 2581 del 22/11/2011 “Indirizzi per l’applicazione dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010”;

**VISTO** il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, recante il T.U. delle leggi sull’ordinamento degli EE.LL.;

**VISTO** l’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

**VISTO** il parere tecnico come di seguito espresso in data 16.11.2012 dal Responsabile del V Servizio, Ing. Andrea Ingrassia, ai sensi ai sensi del 1° comma dell’art. 49 del D.lgs. n.267/2000: “**favorevole**”;

**VISTO** il favorevole espresso dalla 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare “Urbanistica e Programmazione del Territorio” nella seduta del 20.12.2012, a maggioranza dei suoi componenti presenti;

**VISTO** l’esito della votazione eseguita in forma palese, con sistema elettronico, come di seguito riportata:

Presenti	16
Voti favorevoli	13
Voti contrari	1 (D'Alessandro)
Astenuti	2 (Frallonardo, Longobardi)

**VISTO** l'esito della votazione eseguita in forma palese, con sistema elettronico, per l'immediata eseguibilità, come di seguito riportata:

Presenti	16
Voti favorevoli	13
Voti contrari	1 (D'Alessandro)
Astenuti	2 (Frallonardo, Longobardi)

### DELIBERA

- **Approvare**, alle condizioni espresse dal Responsabile del V Servizio Edilizia, urbanistica, SUAP e Ambiente nella conferenza di servizi, **in variante al PRG vigente**, nei termini come definiti in relazione istruttoria datata 05/01/2012 e come da parere dell'Assessorato alla qualità del territorio del 14/03/2012 prot. n. A00979/2665 a firma del dirigente del servizio Ing. Nicola GIORDANO, allegato al presente provvedimento, il progetto per l'ampliamento di una struttura commerciale esistente all'ingrosso alla s. c. Pista di Cristo, nel Comune di Castellana Grotte, con indici e parametri rivenienti dal progetto in oggetto, comprendente i seguenti elaborati tecnici:
  - Relazione tecnica urbanistica illustrativa descrittiva dell'intervento;
  - Documentazione fotografica, con indicazione dei punti di vista fotografici;
  - Tav. 1 – Corografia – Stralcio del P.U.T.T. – Stralcio del P.R.G. – Planimetrie catastali;
  - Tav. 2 – Opere esistenti e di progetto – ingrandimento planimetrico – planimetria d'assieme - pianta;
  - Tav. 3 - Opere esistenti e di progetto – prospetti – sezioni;
  - Tav. 4 - Opere esistenti e di progetto – planimetria d'assieme – prospetti – sezioni;
  - Relazione paesaggistica.
- **Approvare**, l'allegato schema di convenzione in cui sono riportate esplicitamente le specifiche clausole indicate dall'art. 8 nella Del. G. R. n. 2581 del 22/11/2011 "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010";
- **Dare atto** che sono state seguite le procedure indicate dalla Del. G. R. n. 2581 del 22/11/2011 "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010";
- **Dare atto** che è stata indetta la conferenza di servizi resa pubblica per il giorno 16/02/2012, che la stessa si è aggiornata in data 14/03/2012 e che la medesima si è conclusa positivamente con prescrizioni senza osservazioni e/o opposizioni dagli aventi titolo, che il relativo verbale è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi all'albo pretorio e nei successivi trenta giorni non è pervenuta alcuna osservazione e/o opposizione;
- **Stabilire** che trattandosi di un piccolo intervento, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere monetizzata l'area a standard nella misura prevista nel progetto di mq 460,00 di cui mq 230, 00 destinati a parcheggio pubblico, così come

indicato dall'art. 10 della Del. G. R. n. 2581 del 22/11/2011 "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010";

- **Dare atto** che hanno espresso parere gli Enti preposti ed in particolare l'Ufficio SISP dell'AUSL BA/5 e l'Ufficio SPESAL dell'AUSL BA/5;
- **Trasmettere** il presente provvedimento alla Regione Puglia per opportuna conoscenza;
- **Demandare** al Responsabile del V Servizio ogni atto consequenziale all'approvazione della presente deliberazione;
- **Rendere** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Pareri dei responsabili dei servizi (art. 49, c. 1, D.Lgs. 267/2000)

Parere di regolarità tecnica: Sulla scorta dell'istruttoria tecnica espletata in conformità alla normativa, nazionale, regionale e comunitaria, allo Statuto ed ai regolamenti comunali, si esprime parere favorevole alla adozione del provvedimento da parte del Consiglio che non comporta spesa o diminuzione di entrata.

Castellana Grotte, 16/11/2012

Il Responsabile del Servizio  
F.to Ing. Andrea INGRASSIA

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto

Il Presidente

f.to dott.ssa Luisa Simone

Il Segretario Generale

f.to dott. Francesco Intini

---

Registro albo n:38

Il presente atto viene pubblicato in data odierna all'albo pretorio on line del sito istituzionale del Comune di Castellana Grotte consultabile all'indirizzo ip [www.comune.castellanagrotte.ba.it/](http://www.comune.castellanagrotte.ba.it/) e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi dal 17/01/2013 al 01/02/2013.

Castellana Grotte, 17 Gennaio 2013

Il Responsabile della Pubblicazione

f.to sig.ra Natalia Tanzarella

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno **21/12/2012** in quanto:

dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, del D.Lgs. 267/2000);

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del D.Lgs. 267/2000).

Castellana Grotte, 17 Gennaio 2013

Il Responsabile del procedimento

f.to sig.ra Donata Notarangelo



**REGIONE PUGLIA**  
**ASSESSORATO ALLA QUALITA' DEL TERRITORIO**  
 Area Politiche per la Mobilità e la Qualità Urbana  
 Servizio Urbanistica

UFFICIO 2° - STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Via delle Magnolie nn.6-8 - 70026 MODUGNO

(Tel.080.5406828 Fax 080.5406824)

e-mail: [settoreurbanistica@regione.puglia.it](mailto:settoreurbanistica@regione.puglia.it)

Comune di Castellana Grotte  
 AOO Protocollo Generale  
 ENTRATA - 14/03/2012 - 0004981



e p. c.

Al Responsabile SUAP  
 del Comune di  
**Castellana Grotte**

Al sig. Sindaco  
 del Comune di  
**Castellana Grotte**

**Oggetto: Comune di Castellana Grotte - Ditta: S.T.E.I. s.r.l. - Progetto per l'ampliamento di una struttura commerciale all'ingrosso da ubicare lungo la S.C. Pista di Cristo. Conferenza di servizi ex D.P.R. 160/10 e ss.mm convocata in aggiornamento per il giorno 14/03/2012.**

Si fa seguito alla precorsa corrispondenza ed in particolare alle note n. 3400 del 22.02.2012 e n. 4440 del 07.03.2012 con le quali il Responsabile SUAP in indirizzo ha riconvocato in aggiornamento per il giorno 14.03.2012 la Conferenza di Servizi per l'esame del progetto proposto dalla società S.T.E.I. s.r.l. trasmettendo nel contempo il verbale della 1° seduta di conferenza, nonché la documentazione integrativa richiesta dal questo Servizio, in sede di primo esame dell'istanza in oggetto indicata (nota n. 1510 in data 16.02.2012).

In particolare il Servizio scrivente con la predetta nota n. 1510/2012 riteneva necessario acquisire copia degli atti autorizzativi e/o concessori, unitamente agli elaborati grafici a questi ultimi allegati, riferiti al compendio immobiliare esistente, puntualmente elencati nel parere tecnico reso nel merito dal Responsabile SUAP in data 05.01.2012, evidenziando nel contempo delle incongruenze, riferite specificatamente all'attività da svolgere nel compendio immobiliare di cui trattasi (esistente + ampliamento), tra quanto indicato nella relazione e tav. n. 2 di progetto (esposizione, deposito e vendita al pubblico) e quanto viceversa dichiarato nel predetto parere SUAP (commercio all'ingrosso).

Con la predetta nota regionale, infine, si precisava, che nel caso trattasi di vendita al pubblico di materiali per l'edilizia, non sono applicabili le procedure intraprese stante le intervenute disposizioni di cui all'art. 8 - 3° comma - del D.P.R. n. 160 del 07/09/2010.

In data 22.02.2012 il Responsabile SUAP con nota n. 3400 ha trasmesso al Servizio scrivente la sottoelencata documentazione:

- copia della concessione in sanatoria n. 37 del 26.02.2011 completata dell'elaborato grafico e del repertorio fotografico;
- copia della DIA n. 57/11 del 13.04.2011, completa della relazione tecnica asseverata, relazione tecnica illustrativa e n. 3 elaborati grafici.

Con successiva nota n. 4440 del 7.3.2012 lo stesso Responsabile SUAP ha trasmesso l'ulteriore documentazione di seguito elencata:

- relazione tecnica urbanistica illustrativa;
- Tav. 2 sostitutiva;
- Tav. 4 sostitutiva;
- Copia certificato di iscrizione C.C.I.A.A.;
- Visure catastali dell'immobile di proprietà del richiedente, sede della vendita al dettaglio in via Abate Eustasio n. 91,92.

Tanto premesso, si ritiene preliminarmente necessario precisare che il presente parere viene espresso nel presupposto che siano state rispettate le condizioni previste dall'art.5 del DPR 447/98 e s.m.i., ora art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, preordinate e pregiudizievoli ai fini della indizione delle conferenze di servizi in questione, ivi compresa la verifica della legittimità della struttura, il tutto di competenza comunale.

Dalla relazione - parere del Responsabile del Procedimento 05.01.2012 quanto testualmente, in sintesi, di seguito si riporta:

*[Handwritten signature]*



**REGIONE PUGLIA**  
**ASSESSORATO ALLA QUALITÀ DEL TERRITORIO**  
**Area Politiche per la Mobilità e la Qualità Urbana**  
**Servizio Urbanistica**

UFFICIO 2° - STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Via delle Magnolie nn.6-8 - 70026 MODUGNO

(Tel.080.5406828 Fax 080.5406824)

e-mail: [settoreurbanistica@regione.puglia.it](mailto:settoreurbanistica@regione.puglia.it)

"... La ditta richiedente è proprietaria degli immobili riportati in catasto terreni al foglio 22, particella n. 291-398;

Trattasi di intervento che rientra negli ex artt. 2-5 del D.P.R. 447/98 e art 8 del D.P.R. 160/2010 e Del.G.R. n. 2581 del 22/11/2011 "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010".

Premessa — Ambito di applicazione

Trattasi di intervento rientrante nella categoria di "beni e servizi" ricadenti nell'ambito di applicazione del nuovo Regolamento e tra gli interventi consentiti, di cui all'art. I comma I che specifica che sono da includere tra le attività produttive "le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni".

L'intervento in oggetto riguarda un'attività commerciale per il deposito, l'esposizione e la vendita all'ingrosso di materiali per l'edilizia, rientrando negli artt. 2-5 del D.P.R. 447/98, nell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e Del.G.R. n. 2581 del 22/11/2011 "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010". Non si tratta pertanto di struttura tra quelle escluse dall'art. 8, comma 3, del D.P.R. 160/2010, in quanto non è struttura di vendita come definita dagli artt. 8-9 del Divo n. 114 del 31/03/1998 e dalla L.R. n. 11/2003 e ss.mm.ii.. Rientra quindi nell'ambito di applicazione di cui alla premessa degli "Indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010".

Localizzazione: l'intervento di progetto è da realizzarsi su suolo, sito nel Comune di Castellana Grotte (BA), alla S.C. "Pista di Cristo" s.n., in Catasto al fg. di mappa 22 ptc.11e 291-398.

Ampliamento: trattasi di aumento della precedente dimensione dell'attività in atto, al di sotto del limite massimo del 100% del volume esistente.

Richiesta di insediamento di attività produttiva in contrasto con lo strumento urbanistico (art. 8 D.P.R. 160/2010)

Aspetti generali

Si ricorda che il tipo di attività in oggetto non è previsto dal Piano Regolatore che non ha individuato aree tali da poter consentire la realizzazione dell'intervento di che trattasi.

L'intervento in oggetto non è in contrasto con alcun tipo di atto sovracomunale, quale il D.R.A.G., il P.T.C.P., i piani di bacino, i piani paesaggistici, i piani dei parchi, i piani per le attività estrattive, i piani di settore A.S.I., i piani sociali di zona, il piano di risanamento delle acque, il piano dei trasporti, ecc.

Trattasi di progetto, e non di piano, che, pur comportando la variazione degli strumenti urbanistici, si esplica in un suo limitato utilizzo, strettamente vincolato all'attività commerciale esistente all'ingrosso principalmente, non interessa una vasta area e non è finalizzato all'insediamento di una pluralità di attività economiche, bensì di un'unica attività di attività, comunque all'ingrosso.

Problematica dell'ammissibilità dei progetti alla procedura di variante

L'intervento a farsi, è convergente tra l'interesse diretto dell'impresa ad ampliare la propria struttura, con conseguente sviluppo dell'imprenditorialità, e l'interesse della collettività in quanto si prevede l'assunzione di nuovo personale, come meglio è esplicitato nel "business plan".

Trattandosi di commercio all'ingrosso, principalmente, di materiali per l'edilizia, si garantisce l'approvvigionamento in loco dei materiali che vengono utilizzati nel settore delle costruzioni edili industriali-artigianali -commerciale.

Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade nella zona agricola normale E1 della Variante Generale al P.R.G. approvata.

Inquadramento nel PUTT/P

L'area interessata dall'intervento ricade in ambito territoriale esteso "B" di cui al PUTT/P approvato con delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000 pubblicata sul B.U.R.P. n. 6 dell'I 1/01/2001 e sull'area dell'intervento di edificazione non insistono vincoli riferibili agli ambiti territoriali distinti del Putt).

Descrizione dell'intervento

Il progetto allegato riguarda l'ampliamento di un'attività commerciale esistente alla S.C. Pista di Cristo s.n., in Catasto al foglio 22 part. 291 e 398.

L'immobile esistente, per il quale si chiede l'ampliamento, è stato oggetto di sanatoria, con Concessione Edilizia n. 37 del 26.02.2002, ottenendo destinazione urbanistica commerciale, e con D.I.A. in sanatoria n. 59/11 del 13.04.2011 venivano rimosse le parti illegittime.

L'intervento progettuale prevede il seguente:

*mf* *Ch*



**REGIONE PUGLIA**  
**ASSESSORATO ALLA QUALITA' DEL TERRITORIO**  
**Area Politiche per la Mobilità e la Qualità Urbana**  
**Servizio Urbanistica**

UFFICIO 2° - STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Via delle Magnolie nn.6-8 - 70026 MODUGNO

(Tel.080.5406828 Fax 080.5406824)

e-mail: [settorcurbanistica@regione.puglia.it](mailto:settorcurbanistica@regione.puglia.it)

**PROSPETTO PLANOVOLUMETRICO**

Superficie fondiaria: mq 8.104,00

Superficie coperta esistente: mq 262,43

Superficie coperta in progetto: mq 514,65

Rapporto di copertura: 6,35 %

Volume esistente: mc 1.002,96

Volume in progetto: mc 983,66 < volume esistente

Volume complessivo: mc 1.986,62

Indice di fabbricabilità fondiario: 0,24 mc/mq

Superficie minima del parcheggio privato: mq 98,27(1/10 volume progetto)

Superficie del parcheggio privato in progetto: mq 300,00 > mq 98,27

Superficie minima per standard: mq 514,65 x 80/100 — mq 411,56

Superficie standard da cedere: mq 460,00 > mq 411,56

Con riferimento alla delibera di G.R. n. 2581 del 22.11.2011 per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, in proposito si precisa che l'intervento in argomento risulta conforme alle norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro, è compatibile con la destinazione agricola dell'area circostante.

Pertanto la ditta richiedente intende avvalersi delle possibilità offerte dalla legislazione statale vigente per realizzare in tempi più celeri l'ampliamento dell'attività esistente.

Le aree occorrenti per il fabbisogno di standard ai sensi del D.M. 1444 verranno cedute in ragione di mq 460,00 > mq 411,56 (area a standards ai sensi dell'art. 5 comma 2 del DM1444/68), delle quali mq 230 destinate a parcheggio pubblico.

Il progetto, secondo quanto riportato al punto 2 degli indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, rispetta la "griglia" di requisiti aggiuntivi rispetto a quelli posti dall'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160/2010, che non hanno pretesa di obbligatorietà e tassatività, più specificatamente è conforme alle seguenti indicazioni:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto non eccede le esigenze produttive prospettate nel progetto;
- è garantito il rispetto degli standards urbanistici previsti dall'art. 5 del D.M. 1444/68;
- sono state rispettate le prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;
- è stato previsto ogni intervento utile per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

**Requisito della "insufficienza" delle aree**

La verifica circa la sussistenza del requisito della insufficienza delle aree non è necessaria in questo caso, perché trattasi di intervento di ampliamento dell'attività produttiva esistente.

Il tipo di intervento a farsi di ampliamento non prevede la determinazione di una nuova zonizzazione; si ha semplicemente la variazione dello strumento urbanistico generale e/o attuativo nella misura minima a consentire l'attuazione dell'intervento medesimo.

L'intervento, in relazione alla sua localizzazione e conformazione, non costituisce pregiudizio alcuno per la pianificazione attuativa successiva.

Pertanto, per quanto sin qui esposto, con la presente si attesta la sussistenza dei seguenti requisiti:

- rispetto delle prescrizioni di atti sovramunicipali;
- valutazione favorevole di carattere urbanistico e dei motivi di opportunità economico-sociale che inducono ad avviare la procedura di variante.

Con riferimento alla destinazione del compendio immobiliare in questione (ampliamento + esistente) dalla documentazione integrativa e/o sostitutiva trasmessa dal Responsabile SUAP con la suindicata nota n. 4440/2012 ed in particolare dalla certificazione C.C.I.A.A. e dalla visura catastale si prende atto che la società proponente l'intervento svolge la propria attività di esposizione e vendita al dettaglio di materiali per l'edilizia in altro immobile, ubicato in altra zona del territorio comunale di Castellana Grotte e conseguentemente quanto proposto — come prospettato in atti — non rientra, allo stato, tra le strutture produttive escluse dalle procedure di cui al 3° comma del D.P.R. n. 160/2010.

Per detto ultimo aspetto appare superfluo sottolineare che è posto in capo al SUAP la verifica del possesso da parte del soggetto proponente dei requisiti per il ricorso all'art.8 del D.P.R. n. 160/2010.

*Ch*



**REGIONE PUGLIA**  
**ASSESSORATO ALLA QUALITÀ DEL TERRITORIO**  
**Area Politiche per la Mobilità e la Qualità Urbana**  
**Servizio Urbanistica**

UFFICIO 2° - STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Via delle Magnolie nn.6-8 - 70026 MODUGNO

(Tel.080.5406828 Fax 080.5406824)

e-mail: [settoreurbanistica@regione.puglia.it](mailto:settoreurbanistica@regione.puglia.it)

Precisato quanto innanzi e sulla scorta degli atti trasmessi, si evidenzia che con la variante urbanistica, sottesa all'intervento in esame, interessante un'area adiacente all'esistente struttura commerciale all'ingrosso e tipizzata come zona agricola "E1" si chiede la modifica della destinazione di zona nonché degli indici e parametri regolanti l'edificazione nella stessa area in relazione al progetto presentato.

Ciò stante e preso atto di quanto dichiarato nella relazione-parere del Responsabile del Procedimento del 05.01.2012 ed in considerazione della specificità dell'intervento proposto (ampliamento), per gli aspetti urbanistici di competenza si ritiene di poter esprimere parere favorevole in merito alla variante urbanistica sottesa alla realizzazione di detto intervento, attesa la contiguità fisica e funzionale dello stesso intervento alla struttura produttiva esistente.

Circa i rapporti intercorrenti tra l'intervento in questione e le norme e previsioni del PUTT/p si rileva che quanto proposto ricade in ambito territoriale esteso "B" di cui al PUTT/P approvato con delibera di G.R. n. 1748 del 15/12/2000 pubblicata sul B.U.R.P. n. 6 dell'11/01/2001.

In particolare il lotto d'intervento ricade nella zona "Grotte e Masserie" per la quale il PUTT prevede la redazione di un apposito sottopiano (art. 2.05 delle N.T.A.).

Nelle more del suddetto Sottopiano, il PUTT impone direttive di tutela che di fatto non rendono l'area inedificabile, ma richiedono una verifica preventiva sulla compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, in modo che qualsiasi trasformazione sia compatibile con il particolare contesto paesaggistico-ambientale. Nel caso in specie, nell'area d'intervento si riscontra la presenza di un trullo che dovrà essere comunque opportunamente conservato.

Per quanto attiene agli Ambiti Territoriali Distinti la documentazione scritto-grafica presentata non evidenzia sull'area interessata dall'intervento la presenza di alcuna peculiarità dei tre sistemi identificati dal PUTT/p.

Inoltre l'intervento proposto non coinvolge un ambito territoriale significativo caratterizzato dalla presenza di particolari emergenze tipiche del paesaggio agrario della zona "Grotte e Masserie" e pertanto l'intervento non va a confliggere né è in contrasto con le direttive e le prescrizioni di base previste dall'art. 6.3 delle NTA del PUTT relativamente al vincolo della zona "Grotte e Masserie".

Premesso quanto innanzi e in relazione al "parere paesaggistico" previsto dall'art 5.03 delle NTA del PUTT/ paesaggio, per la variante urbanistica proposta, sulla scorta di quanto sopra prospettato, si ritiene di poter esprimere parere favorevole con le seguenti prescrizioni, per un migliore inserimento del programma costruttivo nel contesto paesaggistico di riferimento:

- siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme dell'area oggetto d'intervento avendo cura di posizionare gli edifici seguendo l'andamento del terreno;
- nella realizzazione delle aree di sosta e dei percorsi interni all'area d'intervento, dovrà essere utilizzato materiale e che assicuri la permeabilità del terreno con esclusione di materiale bituminoso;
- le finiture esterne dei manufatti saranno su toni chiari a tinte chiare e neutre che vanno sino al bianco;
- conservazione dei muretti a secco esistenti;
- piantumazione perimetrale con essenze arboree e/o arbustive della flora locale.

Quanto innanzi nel presupposto che la struttura commerciale complessiva (esistente ed ampliamento) sia all'ingrosso.

Tanto si rimette per le valutazioni di competenza della Conferenza di Servizi.

Il Funzionario  
(geom. Nicola LOSCHIAVO)

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO  
(ing. Nicola GIORDANO)

CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA RELATIVA AL PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DI UN'ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE PER L'ESPOSIZIONE, LA VENDITA E IL DEPOSITO DI MATERIALI PER L'EDILIZIA, IN AGRO DI CASTELLANA GROTTA ALLA S.C. "PISTA DI CRISTO" S.N.

ISTANZA DELLA SOCIETÀ "S.T.E.I. S.R.L.", CON SEDE LEGALE IN PUTIGNANO AL VIALE CRISTOFORO COLOMBO N. 23.

PREMESSO:

- che la società "S.T.E.I. S.r.l.", nella persona dell'amministratore delegato signor D'ELIA Pietro, nato a Alberobello il 26.03.1955 e ivi residente alla Via M. Sgobba n. 49, in data 07.06.2011 con nota al Vs. protocollo n° 10131 chiedeva il rilascio di permesso di costruire per l'ampliamento di un'attività commerciale esistente per l'esposizione, la vendita e il deposito di materiali per l'edilizia, su terreno sito in agro di Castellana Grotte alla S.C. "Pista di Cristo" s.n., mediante attivazione di Conferenza di Servizi ai sensi del D.P.R. 20.10.1998 n. 447 modificato ed integrato dal D.P.R. 440/2000;
- che la società "S.T.E.I. S.r.l.", con sede legale in Putignano al viale Cristoforo Colombo n. 23, regolarmente iscritta presso la CCIAA di Bari al n° 05801270728, nella persona dell'amministratore delegato signor D'ELIA Pietro, è proprietaria di un appezzamento di terreno in agro di Castellana Grotte alla S.C. "Pista di Cristo" s.n., sul quale insiste una struttura commerciale esistente riportata in Catasto al foglio di mappa n. 22, particella 291;
- che la società "S.T.E.I. S.r.l.", è qui rappresentata dal signor D'ELIA Pietro, nato a Alberobello il 26.03.1955 e ivi residente alla Via M. Sgobba n. 49, nella qualità di amministratore delegato;
- che il terreno di proprietà della società "S.T.E.I. S.r.l.", è allibrato in Catasto di Castellana Grotte al foglio di mappa n. 22, particella 291, di mq 4.251; particella 398, di mq 3.853;
- che tale proprietà nel vigente P.R.G. è tipizzato: in parte l'immobile esistente è stato oggetto di sanatoria con destinazione urbanistica commerciale, compresa l'area pertinenziale, come si evince da C.E. in sanatoria n. 37 del 26.02.2002, in parte è tipizzata Zona "E1" - destinata all'esercizio di attività agricola e/o di quelle strettamente connesse all'agricoltura;
- che con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, a seguito di indizione ed effettuazione di apposita Conferenza di Servizi (D.P.R. 447/98 - D.P.R. 440/2000) il Comune di Castellana Grotte ha approvato in via definitiva il progetto presentato dalla società "S.T.E.I. S.r.l." e, quindi, ha approvato la proposta di variante urbanistica al vigente P.R.G. per l'ampliamento di un'attività commerciale esistente per l'esposizione, la vendita e il deposito di materiali per l'edilizia, alle seguenti condizioni:
  - a. che la dotazione delle aree a standard venga monetizzata non ritenendosi utilmente fruibile una superficie, che comunque sarebbe di limitata estensione in ambito extraurbano;
  - b. che la società "S.T.E.I. S.r.l." assume l'obbligo di assicurare e mantenere il raggiungimento dei nuovi livelli occupazionali come previsto nel "Business Plan" allegato alla proposta di progetto, per un periodo non inferiore ad anni 5 a decorrere dall'avvio dell'attività produttiva, preferibilmente con giovani disoccupati o inoccupati. A garanzia del suddetto obbligo del livello occupazionale, il Soggetto proponente dovrà produrre polizza fidejussoria o assicurativa, pari al 20% del costo (al lordo) per ciascuna unità lavorativa prevista. L'obbligo della sottoscrizione della polizza dovrà essere assolto dal proponente prima del rilascio dell'autorizzazione dell'agibilità;
  - c. che tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie alla formalizzazione degli atti conseguenti, saranno a carico del richiedente;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il presente schema di convenzione;
- che per il rilascio del permesso di costruire si rende necessario ed opportuno sottoscrivere apposita convenzione urbanistico-edilizia giustificativa della variazione del vigente P.R.G. per adeguamento a destinazione compatibile con il nuovo insediamento produttivo;
- che la società "S.T.E.I. S.r.l.", così come rappresentata, ha inoltrato all'Amministrazione Comunale la documentazione tecnica necessaria alla definizione della variante allo strumento urbanistico generale vigente e quant'altro necessario per la chiara identificazione dei contenuti dell'accordo sotto stante alla presente convenzione.

## TUTTO CIÒ PREMESSO

L'anno duemiladodici, il giorno ..... del mese di ....., perché richiesto e innanzi a me ....., previa concordata rinuncia ai testimoni, col mio consenso, si costituiscono:

a) Il Signor Ing. INGRASSIA Andrea, nato a ..... il ....., in qualità di Responsabile del SUAP del Comune di Castellana Grotte, domiciliato in Castellana Grotte alla via Marconi civ. 9, in nome e per conto ed interesse del Comune di Castellana Grotte agisce nel presente atto in esecuzione della Delibera Consiliare n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;

b) Il Signor D'ELIA Pietro, nato a Alberobello il 26.03.1955 e ivi residente alla Via M. Sgobba n. 49, nella qualità di amministratore delegato della società "S.T.E.I. S.r.l.", con sede legale in Putignano al viale Cristoforo Colombo n. 23;

i suddetti componenti, avente capacità giuridica e della cui identità personale sono certo, mi hanno chiesto di far constare con quest'atto pubblico quanto segue:

### Art. 01 - Ritipizzazione dell'area

La società "S.T.E.I. S.r.l.", così come rappresentata, si impegna nella realizzazione della struttura commerciale, di cui all'istanza del 07.06.2011, a rispettare tutto quanto previsto nella vigente legislazione regionale e statale in materia d'urbanistica, edilizia, ambiente, sicurezza e prevenzione ecc.

Saranno ammissibili esclusivamente varianti per modifiche di dettaglio che si renderanno necessarie dal sorgere di problemi in fase d'esecuzione dei lavori e dal rispetto delle normative;

### Art .02 - Aree destinate a standard

La società "S.T.E.I. S.r.l.", così come rappresentata, si impegna a monetizzare le aree a standard prima del rilascio del permesso di costruire, sulla base della valutazione dei competenti uffici comunali;

### Art. 0.3 - Livelli occupazionali

La società "S.T.E.I. S.r.l.", a mezzo del costituito amministratore delegato sig. D'ELIA Pietro, "assume l'obbligo di assicurare e mantenere il raggiungimento dei nuovi livelli occupazionali" come previsti dal "Business Plan" allegato alla proposta di progetto e alla delibera di C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, per un periodo non inferiore ad anni 5 (cinque), a decorrere dall'avvio dell'attività produttiva, preferibilmente con giovani disoccupati o inoccupati, garantendo il suddetto obbligo del livello occupazionale con polizza fidejussoria o assicurativa, pari al 20% del costo (al lordo) per ciascuna unità lavorativa prevista; tale garanzia dovrà essere depositato dalla ditta prima di rilascio dell'autorizzazione dell'agibilità;

### Art. 04 - Oneri di Urbanizzazione

La società "S.T.E.I. S.r.l.", così come rappresentata, si impegna a corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ii., secondo le

tabelle comunali redatte in conformità alla Legge Regionale n. 6/79, sottraendo l'aliquota pertinente ad UP che non esistono e di cui non si prevede la costruzione in base alle previsioni del Vigente P.P.A. e del programma triennale delle opere pubbliche inserito nel bilancio comunale.

Per quanto riguarda le opere di UP non esistenti nella zona la società "S.T.E.I. S.r.l.", così come rappresentata, si impegna a proprie cure e spese, a realizzarle previo parere dell'autorità preposte, ad esclusivo uso dell'intervento assentito;

#### Art. 05 - Decadenza della nuova destinazione urbanistica

Gli obblighi che hanno determinato la nuova destinazione urbanistica, decadono così come l'efficacia della variante stessa, se entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto la società "S.T.E.I. S.r.l.", così come rappresentata, non avrà provveduto a ritirare il permesso di costruire. In tal caso la variante approvata, non avendo prodotto modificazioni del territorio, perderà efficacia con il conseguente ripristino della precedente disciplina urbanistica: il Comune provvederà a curare gli adempimenti a tal fine necessari;

#### Art. 06 - Rilascio del permesso di costruire.

Il Comune, verificandosi tutte le condizioni e gli adempimenti previsti da questa convenzione attuativa della deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, provvederà al rilascio del permesso di costruire entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, previo l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti di cui al precedente Art. 02;

#### Art. 07 - Scadenze e proroghe

Gli obblighi di cui alla presente convenzione dovranno essere assolti dalla ditta proponente entro il termine di mesi 36 dalla data di inizio lavori. Ulteriori proroghe potranno essere ottenute, con motivata istanza laddove le opere siano comunque iniziate, in caso di inadempienze, anche parziali, del proponente, entro i termini sopra previsti rispetto agli obblighi contrattuali assunti, previa diffida del Responsabile del SUAP del Comune di Castellana Grotte, il Comune attiverà le procedure di autotutela;

#### Art. 08 - Oneri vari

Ai sensi dei dispositivi legislativi, gli oneri connessi all'attuazione della presente convenzione e delle discipline a queste connesse (frazionamenti, accatastamenti, registrazioni, ecc.) sono ad esclusivo carico del Proponente;

#### Art. 09 - Subentri

Le condizioni sopra riportate sono impegnative per la società "S.T.E.I. S.r.l.", così come rappresentata e per quanti dovessero acquistare l'attività commerciale o rilevare la proprietà e/o con essa l'attività commerciale oggetto di convenzione. La ditta proponente s'impegna a trasferire gli obblighi assunti con la presente convenzione ai Soggetti subentranti in tutto o in parte;

#### Art. 10 - Modalità a termini di attuazione

Entro il termine di dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire, dovranno cominciare i lavori di costruzione, da ultimarsi nel termine di trentasei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire stesso;

#### Art. 11 - Determinazione del prezzo di alienazione degli immobili - Canone di fitto

Il proponente si obbliga per un periodo di dieci anni a non alienare e/o affittare anche parzialmente (se non a persona ad essa legata da rapporto di parentela ed affinità in linea retta o coniugi o anche costituiti in forma societaria) il terreno in oggetto ed i fabbricati su di esso eventualmente realizzati né a costituire sugli stessi diritti reali di godimento, senza averne preventivamente informato il Comune.

Il suddetto termine di dieci anni decorre dalla data del rilascio del certificato di abitabilità in caso di alienazione di immobili costruiti.

In caso di alienazione il prezzo massimo dell'immobile dovrà essere determinato a cura del proprietario e sotto la sua responsabilità, tenendo conto dei seguenti elementi:

P0 - (costo iniziale dell'area, delle relative urbanizzazioni e costo di costruzione degli edifici documentato, con esclusione delle eventuali parti costruite in difformità o senza concessione edilizia);

I 1 - (indice ISTAT - prezzi al consumo famiglie operai ed impiegati - alla data di determinazione del valore P0 dell'immobile);

I 2 - (indice ISTAT alla data di determinazione del prezzo di cessione);

V = percentuale di deprezzamento così determinata:

.1- da 1 a 5 anni fino al 10% del prezzo rivalutato;

.2- oltre cinque anni vale comunque il 10% del prezzo rivalutato.

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale di deprezzamento verrà determinata per interpolazione lineare.

Pl (prezzo massimo di concessione dell'immobile) - { P0 x (I2/I1) } - V

La suddetta determinazione del prezzo massimo di vendita potrà essere redatta da un tecnico abilitato sotto forma di perizia giurata o direttamente tramite dichiarazione del proprietario, ai sensi dell'art. 2 comma 11 della Legge 191/98. Detta perizia o dichiarazione del proprietario dovrà essere allegata alla comunicazione da presentarsi al Comune.

Il proponente riconosce espressamente l'esistenza dell'interesse del Comune al divieto di alienazione, come sopra determinato, e riconosce che tale divieto è contenuto in limiti di tempo che essa medesima ritiene convenienti ed opportune.

Il canone di affitto annuo massimo iniziale degli immobili è pari al 10% del valore degli immobili medesimi, rivalutabile nelle forme di legge.

Oltre 10 anni dalla data del certificato di abitabilità degli edifici realizzati gli immobili potranno essere venduti o affittati senza informare il Comune al libero mercato;

#### Art. 12 - Vendita ed affitto degli immobili entro dieci anni

Qualora il proponente intenda alienare, affittare o cedere a qualunque titolo entro i termini stabiliti nel precedente articolo, il terreno acquisito o gli immobili su questo eventualmente acquisiti, dovrà informare il Comune con lettera raccomandata A/R, allegando la documentazione prevista relativamente alla determinazione del prezzo massimo di vendita o di affitto dell'immobile.

L'acquirente o l'affittuario dovranno possedere i titoli di competenza per l'acquisizione dell'area. La scelta dell'affittuario, in considerazione del particolare carattere fiduciario di tale contratto, è a discrezione del proprietario. Qualora il proponente alienasse gli immobili prima dei termini stabiliti senza aver informato il Comune come previsto dal primo comma del presente articolo, dovrà pagare al Comune stesso, a titolo penale, una somma pari a tre volte il prezzo pagato per l'acquisto del lotto. Il Comune non potrà seguire le procedure di cui ai capoversi precedenti nei casi di vendita forzata dipendente da procedure fallimentari o concordatarie.

In caso di affitto o cessione a qualunque titolo il possesso degli immobili senza la prevista autorizzazione, l'acquirente dovrà pagare al Comune, a titolo di penale, una somma pari al 50% del prezzo massimo degli immobili determinato secondo le modalità contenute nell'articolo precedente. L'eventuale ricorso, da parte del proponente ad un finanziamento per acquisto degli immobili tramite contratto leasing comporta i seguenti obblighi:

1. Richiesta di autorizzazione al Comune;
2. Richiesta di autorizzazione al Comune da parte della finanziaria, con l'impegno a sottostare a quanto previsto dalla presente convenzione e ad altre norme e regolamento comunali vigenti in materia;
3. L'importo oggetto del contratto di leasing non potrà essere superiore al prezzo massimo degli immobili, determinato con le modalità previste dalla seguente convenzione;
4. Impegno da parte della finanziaria a cedere gli immobili, alla scadenza del contratto, all'azienda che intenda esercitare il diritto di riscatto;

#### Art. 13 - Spese

Ai sensi dei dispositivi legislativi, gli oneri connessi all'attuazione della presente convenzione e delle discipline a questa connesse sono ad esclusivo carico della parte proponente.

Pertanto tutte le spese, imposte e tasse derivanti dalla presente convenzione resteranno a carico della parte proponente, la quale invoca i benefici fiscali previsti dalle leggi in materia;

#### Art. 14 - Norme finali

Per quanto non in contrasto con i contenuti della presente convenzione, s'intenderanno applicabili le norme contenute:

- dalla legislazione vigente in materia;
- dalle condizioni d'approvazione del progetto così come notificate dal Responsabile del SUAP del Comune di Castellana Grotte.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Proponente

Il Comune

USO ESCLUSIVO ESPLETAMENTO MANDATO AMMINISTRATORE COMUNALE