

CITTÀ DI LECCE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 214 del 29/12/2022

OGGETTO: PROGETTO PER LA RICONVERSIONE DELL'EX ISTITUTO DELLE SUORE STIMMATINE ALLA VIA TRINCHESE A STRUTTURA RICETTIVA- ADOZIONE DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 16 L.R. 56/1980. I.E.

L'anno 2022, addì ventinove del mese di Dicembre alle ore 10:09, ora di convocazione 9:30, nella Sala delle Adunanze del Palazzo di Città, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione - ORDINARIA - ed in seduta pubblica per trattare gli argomenti indicati nell'apposito ordine del giorno.

Presiede il Presidente del Consiglio Avv. Carlo MIGNONE con la partecipazione del Vice Segretario Generale Dott. Raffaele PARLANGELI.

Intervengono i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	BAGLIVO ARTURO	X		18	MIGNONE CARLO	X	
2	BATTISTA LUCIANO	X		19	MOLA ERNESTO	X	
3	BORGIA GIANLUCA	X		20	MOLENDINI GABRIELE	X	
4	CITRARO SAVERIO		X	21	MURRI DELLO DIAGO COSIMO	X	
5	COSTANTINI DAL SANT ALESSANDRO	X		22	OCCHINERI GIOVANNI	X	
6	DELLA GIORGIA SERGIO	X		23	ORLANDO EMANUELA	X	
7	DE MATTEIS ANTONIO	X		24	PALA GIORGIO		X
8	FAGGIANO LIDIA	X		25	PASQUINO ANDREA	X	
9	FINAMORE ANTONIO	X		26	PATTI PIERPAOLO	X	
10	FIGLIANO ANDREA	X		27	POLI BORTONE ADRIANA		X
11	GIANNOTTA MARCO	X		28	POVERO PAOLA	X	
12	GIORDANO ANGUILLA ROBERTO	X		29	ROTUNDO ANTONIO	X	
13	GRECO GIANMARIA	X		30	SALVEMINI CARLO MARIA	X	
14	GUIDO ANDREA		X	31	SCORRANO GIANPAOLO		X
15	MARIANO MARIANO NATALIA	X		32	TRAMACERE ORONZINO	X	
16	MARTINI SEVERO	X		33	VALENTE LUIGI	X	
17	MELE GIULIO	X					

PRESENTI: 28 ASSENTI: 5

Sono, altresì, presenti, come appresso indicato, i Componenti della Giunta Comunale:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	FORESIO PAOLO		X	6	NUZZACI MARCO	X	
2	MIGLIETTA SILVIA	X		7	VALLI ANGELA	X	
3	SIGNORE SERGIO	X		8	CICIRILLO FABIA ANNA	X	
4	MIGLIETTA RITA MARIA INES	X		9	GNONI CHRISTIAN	X	
5	DE MATTEIS MARCO	X					

Assente il Consigliere straniero KULHARI.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO passa alla trattazione del punto 4) dell'O.D.G.: "**PROGETTO PER LA RICONVERSIONE DELL'EX ISTITUTO DELLE SUORE STIMMATINE ALLA VIA TRINCHESE A STRUTTURA RICETTIVA- ADOZIONE DI VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 16 L.R. 56/1980.**".

Relaziona l'ASSESSORE MIGLIETTA RITA.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO informa che è stato presentato un Ordine del Giorno, quivi allegato, di cui si distribuisce copia ai consiglieri.

Intervengono i Cons.ri MOLENDINI – BAGLIVO – ROTUNDO.

L'ASSESSORE MIGLIETTA RITA fornisce chiarimenti al Cons.re BAGLIVO che ne ha fatto richiesta.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, non essendoci ulteriori richieste di intervento, pone in votazione con sistema elettronico la proposta deliberativa che a maggioranza dei presenti VIENE APPROVATA.

Si dà atto che al momento della votazione risultano presenti i seguenti Consiglieri:

PRESENTI N. 25: BAGLIVO - BATTISTA - BORGIA – DELLA GIORGIA – DE MATTEIS - FAGGIANO – FINAMORE - GIANNOTTA - GIORDANO ANGUILLA – GRECO – GUIDO - MARIANO MARIANO – MARTINI - MELE – MOLA – MOLENDINI – MIGNONE - MURRI DELLO DIAGO – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI – POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI - VALENTE.

ASSENTI N. 8: CITRARO - COSTANTINI DAL SANT – FIORE – PALA - PASQUINO - POLI BORTONE – SCORRANO - TRAMACERE .

FAVOREVOLI N. 18: BORGIA – DELLA GIORGIA – DE MATTEIS - FAGGIANO – GIANNOTTA - MARIANO MARIANO – MELE – MIGNONE - MOLA – MOLENDINI – MURRI DELLO DIAGO – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI – POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI - VALENTE.

CONTRARI N. 7: BAGLIVO - BATTISTA - FINAMORE - GIORDANO ANGUILLA – GRECO – GUIDO – MARTINI.

Per cui

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su Relazione dell'assessore alle Politiche urbanistiche arch. Rita Miglietta.

PREMESSO CHE:

Con istanza prot. 102896 del 05.07.2017 ed integrazione prot. 177406 del 20.11.2017, la società Luxury Class S.r.l. per tramite del legale rappresentante, ing. Marino Congedo, ha chiesto la convocazione della Conferenza dei Servizi ex art. 8, comma 1 , del D.P.R. n. 160/2010 in relazione al progetto di “Recupero funzionale dell’immobile compreso tra le vie F. Cavallotti, S. Trinchese, L. Romano, 140° Reggimento Fanteria da destinare ad albergo e attività complementari e di supporto – autorimessa privata” finalizzato all’ottenimento della destinazione ricettiva di tipo alberghiero ex art. 4 L.R. n. 11/99, allegando alle stessa i seguenti elaborati scritto-grafici a firma dell’arch. Paolo Sticchi e così distinti:

Tavola	Titolo	Data
00	Relazione tecnica	30/06/17
01	Inquadramento urbanistico	30/06/17
02	Stato di fatto	30/06/17
03	Demolizioni – ricostruzioni	30/06/17
04	Piano terzo interrato	30/06/17
05	Piano secondo interrato	30/06/17

06/bis	Pianta primo interrato	15/02/18
07/bis	Pianta piano terra	15/02/18
08	Pianta piano primo	30/06/17
09	Pianta piano ammezzato	30/06/17
10	Pianta piano secondo	30/06/17
11	Pianta piano copertura	30/06/17
12/bis	Sezioni	15/02/18
13	Prospetti	30/06/17
14	Documentazione fotografica	15/02/18
15	Inquadramento e verifica tipologia ricettiva alberghiera L.R. n. 11/99	15/02/18
16	Verifica parcheggi privati – verifica superfici utili	15/02/18
17	Scheda di verifica prescrizioni P.P.T.R. e opere di urbanizzazione	15/02/18
18	Arredo e decoro degli spazi e sistemazioni esterne	15/02/18
	Verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Preliminare di Verifica	15/02/18
	Relazione Geologica e Sismica	15/02/18

Con nota del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio prot. 71350 dell' 11/04/2018 è stata indetta la conferenza dei servizi decisoria in forma simultanea ed in modalità sincrona ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010, della D.G.R. 2581/2011 e della Legge n. 241/1990 come modificata dal D. Lgs n. 127 del 30.06.2016 in relazione all'intervento di cui in oggetto;

Ad esiti dei lavori della CdS la Regione Puglia con nota prot. r_puglia/AOO_079-29/06/2021/7799 ha indicato che preso atto che "...trattasi di intervento di recupero di un immobile esistente, si invita a valutare – nel caso in oggetto – l'opportunità di avvio del procedimento di variante ordinaria ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ...";

Sulla scorta di quanto sopra indicato, con nota prot. 107375/2021 del 15.07.2021, la soc. Luxury Class S.r.l. ha richiesto la conversione del procedimento in corso ex art. 8 dpr 160/2010 in procedimento di variante urbanistica ordinaria ai sensi dell'art. 16 L.R. 56/1980;

Con successiva istanza acquisita al prot. gen. in data 15/12/2021 al n. 200944 sono stati trasmessi gli elaborati scritto-grafici a firma dell'arch. Paolo Sticchi e così distinti:

T.00	Relazione tecnica	Dicembre 2021
T.01	Inquadramento urbanistico	Dicembre 2021
T.02	Stato di fatto – piante	Dicembre 2021
T.03	Stato di fatto – prospetti e sezioni	Dicembre 2021
T.04	Demolizioni e ricostruzioni – piante	Dicembre 2021
T.05 - T.06 - T.07 - T.08	Progetto – piante	Dicembre 2021
T.09 – T.10	Progetto - prospetti e sezioni	Dicembre 2021
T.11	Calcolo indici di progetto e standard	Dicembre 2021

CONSIDERATO CHE:

- L'immobile di che trattasi è di proprietà dell'Ente Ecclesiastico denominato Istituto Povere Figlie delle Sacre Stimmate ed è oggetto di contratto preliminare d'acquisto, del 04/06/2015, a favore di Class R.E. & Trading s.r.l. (alla quale è subentrata la la soc. Luxury Class s.r.l.), già registrato in data 21/12/2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce e repertoriato presso lo studio notarile Carlo Cavicchioni in Roma in data 22/12/2015, nonchè all'Ufficio delle Entrate di Roma in data 23/12/2015 al n. 34028 1T;

- L'immobile è ricompreso tra le vie Felice Cavallotti, Salvatore Trinchese, Liborio Romano, 140° Reggimento Fanteria ed è censito al NCEU al foglio 259 part. 2707;
- L'area di proprietà, oggetto dell'intervento, è classificata, per l'edificio, quale zona "F/23 – Attrezzature collettivo di interesse private" (art. 98 NTA di PRG) e, per lo scoperto di pertinenza, quale "Verde privato o di pertinenza di edifici di interesse collettivo" (art. 61 NTA di PRG);
- Il progetto prevede nel suo complesso il recupero funzionale dell'immobile e la sua trasformazione in struttura ricettiva alberghiera con classificazione di albergo a cinque stelle;
- Gli interventi edilizi rispettano l'assetto generale del fabbricato e gli stessi non alterano la composizione architettonica e costruttiva originaria; la presenza di forti murature portanti, le coperture a volta del piano terra e la notevole dimensione degli ambienti sono state conciliate con una moderna distribuzione di superfici alberghiere e di supporto, senza interventi invasivi e demolitori;
- Per dotare la struttura alberghiera di servizi e di confort moderni, il progetto comprende l'ampliamento del piano interrato sotto l'area di sedime e sotto l'area scoperta di pertinenza;

nel suo complesso si prevede:

Piani interrati

Nella parte sottostante il fabbricato esistente sono previsti i servizi propri dell'albergo, quali la cucina del ristorante, il wine bar, i depositi, i locali tecnici, i servizi igienici e gli spogliatoi del personale.

Sottostanti l'area scoperta sono previsti n. 3 piani interrati:

- al primo interrato è prevista una SPA – centro benessere (completa di beauty-estetica e palestra) struttura finalizzata all'incremento degli standard alberghieri (ex L.R. n. 11/99 art.9, c.2 tabella B), nonché alla clientela esterna;
- al secondo e terzo interrato è previsto un parcheggio automatizzato di pertinenza della struttura alberghiera, del ristorante e delle strutture annesse.

La copertura del primo piano interrato nell'area scoperta sarà del tipo "tetto vegetale" che consentirà un'ampia superficie a prato e la messa a dimora di essenze autoctone di vario tipo. Il tutto anche in recepimento delle prescrizioni del parere MIBACT-SBEAP-LE prot. 8147 del 31/05/2016.

Piano terra

Alla struttura alberghiera si potrà accedere sia da via 140° Reggimento Fanteria, fruendo del servizio parcheggio privato, sia da via F. Cavallotti. All'area ristorante, aperto al pubblico, si accede invece da via S. Trinchese.

Come pertinenze, sul fronte di via S. Trinchese, a destra e a sinistra dell'ingresso del ristorante, sono previste una boutique e uno spazio espositivo per prodotti tipici locali.

Piani primo e secondo – piano ammezzato

In questi piani è previsto l'insediamento di n. 20 camere di albergo di cui n. 2 per i soggetti diversamente abili (al piano secondo).

Inoltre sono previste n. 2 suite-spa per piano, flessibili nell'accorpamento a più camere.

Il piano ammezzato sarà destinato ad ospitare i servizi di piano dell'albergo.

Piano copertura

Nell'area solare è prevista una piscina scoperta con ampio solarium.

Tale piano sarà raggiungibile da vano scala e da ascensore direttamente dalla hall d'ingresso al piano terra per consentire un uso dedicato al tempo libero .

- La distribuzione interna dell'intero complesso, articolata dalle funzioni proprie di una struttura ricettiva, è in coerenza con la destinazione d'uso "alberghiera".
- In relazione ai vari livelli, il progetto prevede le seguenti funzioni:

Piano	Quota	Destinazione d'uso
Terzo interrato	-9,90	Parcheggio privato, vani scala
Secondo interrato	-7,00	Parcheggio privato, vani scala
Primo interrato	-4,00	SPA-centro benessere, cucina ristorante e

		celle/depositi, wine bar, bagni e spogliatoi, vani tecnici, vani scala e ascensori
Terra	+0,00	Ristorante/colazioni, boutique, prodotti locali, reception/soggiorni, lounge bar
Primo	+5,30	Camere e servizi
Ammezzato	+8,70	Locali di servizio/depositi
Secondo	+11,40	Camere e servizi
Copertura	+15,10	Area impianti
Copertura	+16,10	Solarium e piscina

- I valori di superficie utile, superficie accessoria, superficie totale e volume sono stati determinati con riferimento alle definizioni del nuovo Regolamento Edilizio Tipo in vigore dalla data dell'01/01/2018.

	Sup. utile art. 14 RET	Sup. acc. art. 15 RET	Sup. tot. art. 12 RET	H lorda	Volume art. 19 RET
Piani terzo e secondo interrato	0,00	1055,90	0,00	2,90	0,00
Piano primo interrato	836,52	168,80	1411,95	4,10 3,60	5473,51
Piano terra	513,30	0,00	781,01	5,30	4139,35
Piano primo	531,93	0,00	783,07	5,95 3,40	4159,29
Piano ammezzato	127,70	0,00	202,24	2,65	535,94
Piano secondo	571,37	0,00	788,96	3,30	2603,57
Totale	2580,82	1224,70	3967,23		16911,65

- Tutti i vani scala interni sono stati computati in proiezione orizzontale una sola volta (art. 15 RET);
- Per ciò che attiene la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati, a norma dell'art. 11 delle NTA di PRG è necessario reperire 25 mq ogni 100 mq di superficie utile da cui:
 - S.U. di progetto mq. 2.580,82
 - Sup. a parcheggi da reperire mq. 645,21
 - Sup. a parcheggi di progetto mq. 993,60 > mq. 645,21
- Ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 (e art. 8 lett. c) NTA del PRG) , il progetto dovrà garantire spazi pubblici per verde e parcheggi pari a 80 mq di superficie ogni 100 mq di superficie lorda, di cui almeno la metà per parcheggi pubblici.
- Da quanto sopra indicato si evidenziano i seguenti dati:
 - Sup. lorda di progetto mq. 3.967,23 (calcolata in applicazione dell'art. 11 co. 4 L.R. 13/2008);
 - Standard complessivo da garantire mq 3.967,23 x 0,80 : 100 = mq. 3.173,78;
- Nel progetto presentato in data 15/12/2021 (prot. gen. n. 200944) si richiede la monetizzazione della quota di standard urbanistici.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

- Per l'intervento in parola è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 21 Dlgs 42/2004 da parte della competente Soprintendenza, giuste note prott. 8147/2016 e 13194/2018, atteso che sull'immobile grava decreto di vincolo storico DDR n. 8081 del 09.09.2013;
- Nell'ambito dei lavori della conferenza dei servizi si sono acquisiti:

- da parte del Settore Ambiente l'esclusione dall'assoggettabilità alla procedura V.A.S. ai sensi degli artt. 9-15 L.R. n. 44/2012 giusta D.D. CDR 20 n. 429/2018 DSG n. 2994/2018 fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nello stesso procedimento;
 - da parte della Regione Puglia – Dipartimento mobilità, la compatibilità dell'intervento, attesa la trascurabilità sotto il profilo del grado di incidenza sul sistema infrastrutturale stradale persistente;
- La classificazione di "zona F23 – Attrezzature di interesse collettivo private", normata dall'art. 98 NTA di PRG, pur essendo stata ricompresa dallo strumento urbanistico generale all'interno delle "zone F - attrezzature e servizi di interesse generale" (art. 95 NTA), non fa parte delle aree che concorrono alla formazione dello standard di PRG di cui all'art.3 DM 1444/68, né rientra tra le dotazioni di attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 4, punto 5 dello stesso decreto riferito alle attrezzature per l'istruzione superiore, alle attrezzature sanitarie ed ospedaliere e ai parchi pubblici;
 - Pertanto, la sottrazione/ modifica della destinazione di "zona F23" non incide in alcun modo sulla tenuta dello strumento urbanistico generale, che rimane pienamente garantita;
 - Per quanto sopra, al fine di poter garantire il recupero dell'immobile esistente in parola è necessario mutare la destinazione dell'area in "zona F27 – Attrezzature assistenziali e ricettive" che ammette le destinazioni ricettive di cui all'art. 4 della L.R. n. 11/99;
 - L'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 così come modificato dalla Legge 11.11.2014 n. 164 stabilisce che *"L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione (...) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche"*.
 - In attuazione dell'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01, così come modificato dalla Legge 11/11/2014 n. 164, della D.C.C. n. 65 del 19/10/2015 e n. 79 del 17/07/2016 e dell'art. 9 della L.R. 30/04/2019 n. 18, è stato determinato il contributo straordinario in € 113.880,14 dall'Agenzia delle Entrate, con apposita relazione acquisita in data 23.11.2022 al prot. n. 193873.
 - In relazione alla richiesta di monetizzazione, l'area non è inserita all'interno della deliberazione del Commissario Straordinario n. 296 del 21.05.2019 relativa alle tabelle di monetizzazione, e quindi è necessario riparametrare il valore in funzione di quanto definito dall'Agenzia delle Entrate nella relativa relazione di stima del 23.11.2022, partendo dal valore di trasformazione dell'area (Vto pari a € 1.200.781,51 v.di pag. 37 della relazione) distribuito sulla superficie dell'area trasformata e determinata in complessivi 3.980 mq, definendo quindi un valore per l'acquisto di un'area simile in 301,70 €/mq;
 - Per quanto sopra, l'importo da monetizzare per standard minimi da garantire mq. 3.173,78 è determinato in € 957.529,43;
 - L'ufficio ha altresì determinato gli oneri concessori previsti per l'intervento in parola pari a

◦ Costo di costruzione per il recupero dell'immobile	€	490.275,01
◦ Oneri urbanizzazione primaria integrativi	€	100.744,51
◦ Oneri urbanizzazione secondaria integrativi	€	99.147,93
Totale	€	690.167,45
 - Con note prot. 187655 del 14.11.2022 e prot. 198754 del 30.11.2022, sono state comunicate al proponente l'intervento: l'ammontare totale degli oneri concessori, la determinazione delle monetizzazioni degli standard e l'importo del contributo straordinario che scaturiscono dalle valutazioni del progetto;
 - con nota prot. 200986 del 02.12.2022 la società Luxury Class srl si è dichiarata disponibile a corrispondere gli importi determinati nelle note di cui sopra richiedendo la rateizzazione delle monetizzazioni e la possibilità di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;

- Tanto premesso e considerato, si sottopone al Consiglio Comunale la presente proposta di deliberazione, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza in merito all'adozione di variante ai sensi dell'art. 16 L.R. 56/1980 relativamente al "Progetto per la riconversione dell'ex Istituto delle Suore Stimmatine alla via Salvatore Trinchese a struttura ricettiva".

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATO CHE:

- In linea con le indicazioni del DRAG, nelle linee programmatiche di questa amministrazione sono da favorire interventi orientati a ridurre il consumo di suolo favorendo la rivitalizzazione degli edifici dismessi per favorire la capacità rigenerativa della città;
- la variante in parola non incide sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale risultando garantito lo standard di cui al DM 1444/68 e dell'art. 8 delle NTA di PRG;
- l'intervento si situa in un contesto urbano rilevante, lungo via Salvatore Trinchese, importante asse di collegamento tra il centro storico e piazza Mazzini, rigenerando un edificio storico da lungo tempo dismesso, pervenendo così al raggiungimento primario di recupero e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ormai inutilizzato e/o abbandonato, in linea con il principio di ridurre a zero il consumo di nuovo suolo;
- la realizzazione del progetto non determina una alterazione dell'assetto urbanistico del contesto, lasciando di fatto inalterata la morfologia dei lotti esistenti.

Udita la relazione dell'Assessore alle politiche Urbanistiche e fattala propria;

Visti i lavori della Conferenza di Servizi avviata ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010 in ordine alla riconversione dell'immobile in argomento quale struttura ricettiva;

Vista la nota della Regione Puglia prot. rpuglia/AOO_079-29/06/2021/7799 che ad esito dei lavori della CdS ha indicato che preso atto "...trattasi di intervento di recupero di un immobile esistente, si invita a valutare – nel caso in oggetto – l'opportunità di avvio del procedimento di variante ordinaria ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/80 ...";

Vista la relazione di stima particolareggiata per la determinazione del contributo straordinario ex art. 16 co. 4 DPR 380/2001 trasmessa dall'Agenzia dell'Entrate in data 23.11.2022 al prot. n. 193873;

Vista la richiesta prot. 107375/2021 del 15.07.2021 di riconversione del procedimento già attivato ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 quale procedimento di variante ordinaria allo strumento urbanistico generali ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980 presentata dalla soc. Luxury Class S.r.l. sulla scorta degli elaborati scritto-grafici già prodotti ed a firma dell'arch. Paolo Sticchi e così distinti e consultabili al link: https://download.comune.lecce.it:8081/comunelecce/PROGETTO_VARIANTE_ORDINARIA_ISTITUTO_SUORE_STIMMATINE/ :

T.00	Relazione tecnica	Dicembre 2021
T.01	Inquadramento urbanistico	Dicembre 2021
T.02	Stato di fatto – piante	Dicembre 2021
T.03	Stato di fatto – prospetti e sezioni	Dicembre 2021
T.04	Demolizioni e ricostruzioni – piante	Dicembre 2021
T.05 - T.06 - T.07 - T.08	Progetto – piante	Dicembre 2021
T.09 – T.10	Progetto - prospetti e sezioni	Dicembre 2021
T.11	Calcolo indici di progetto e standard	Dicembre 2021

Vista la Determinazione del Settore Ambiente n. 429/2018 DSG n. 2994/2018 che ha escluso l'intervento dall'assoggettabilità alla procedura V.A.S. ai sensi degli artt. 9-15 L.R. n. 44/2012 fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nello stesso procedimento;

Visto il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 21 Dlgs 42/2004 rilasciato da parte della competente Soprintendenza, giuste note prott. 8147/2016 e 13194/2018, atteso che sull'immobile grava il decreto di vincolo storico DDR n. 8081 del 09.09.2013;

Considerato che L'oggetto della presente deliberazione rientra nella competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data 22/12/2022;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai dirigenti competenti ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno finanziario a carico del Comune di Lecce e ha riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria e patrimoniale dell'ente.

Visti:

Il vigente P.R.G.;
Il P.P.T.R. vigente;
la Legge n. 1150/42 e s.m.i.;
il D.M. 1444/68;
Le Leggi Regionali 56/80, 20/2001 e 21/2011 e ss.mm.ii.;
Il D.lgs. 267/00 e ss.mm.ii.;
il D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

Con voti favorevoli n. 18, contrari n. 7, espressi nei modi di legge il cui dettaglio è sopra riportato.

DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati:

1. DI ADOTTARE la variante allo strumento urbanistico generale vigente ai sensi dell'art.16 della legge regionale 31.05.80 n. 56, da "zona F23" e "Verde privato" a "zona F27/1"- ricettiva caratterizzata dagli indici e parametri derivanti dal "Progetto per la riconversione dell'ex Istituto delle Suore Stimmatine alla via Trinchese a struttura ricettiva" composto dai seguenti elaborati scritto-grafici a firma dell'arch. Paolo Sticchi e consultabili al link:

https://download.comune.lecce.it:8081/comunelecce/PROGETTO_VARIANTE_ORDINARIA_ISTITUTO_SUORE_STIMMATINE/ :

T.00	Relazione tecnica	Dicembre 2021
T.01	Inquadramento urbanistico	Dicembre 2021
T.02	Stato di fatto – piante	Dicembre 2021
T.03	Stato di fatto – prospetti e sezioni	Dicembre 2021
T.04	Demolizioni e ricostruzioni – piante	Dicembre 2021
T.05 - T.06 - T.07 - T.08	Progetto – piante	Dicembre 2021
T.09 – T.10	Progetto - prospetti e sezioni	Dicembre 2021
T.11	Calcolo indici di progetto e standard	Dicembre 2021

2. DI DARE ATTO che quanto disposto al punto 1) costituisce adozione di variante alle N.T.A. di PRG ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n.56/1980 e per questo si procederà:

- entro 15 giorni, a depositare presso la segreteria del comune per 30 giorni successivi durante i quali chiunque potrà prenderne visione e proporre nei successivi 30 giorni osservazioni a tutela del pubblico interesse e/o coerenti agli obiettivi ed ai criteri di impostazione del PRG;
- a dare notizia dell'avvenuto deposito mediante avviso pubblicato all'albo del comunale, l'affissione di manifesti, nonché attraverso la pubblicazione dell'avviso sul portale istituzionale internet del comune;
- ad approvare definitivamente da parte del consiglio comunale, entro 60 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, una volta espletato quanto previsto dall'art. 89 del DPR

380/2001 e LR 44/2012, apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti, procedendo, in ultimo, alla pubblicazione della stessa sul Bollettino Ufficiale della Regione e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica;

3. DI NOTIFICARE la presente delibera alla soc. Luxury Class S.r.l. in qualità di richiedente la variazione urbanistica;

4. DI DEPOSITARE il presente provvedimento presso la Segreteria del Comune, a disposizione di chiunque voglia prenderne visione ed eventualmente proporre osservazioni a tutela del pubblico interesse, dandone pubblicità nelle forme e modi di legge;

5. DI TRASMETTERE alla Regione Puglia l'espletamento di tutti i successivi consequenziali adempimenti connessi al perfezionamento dell'iter procedimentale finalizzato all'approvazione della variante al PRG, ivi compresi quelli relativi agli aspetti ambientali/paesaggistici e sotto il profilo sismico, nel rispetto della normativa di riferimento di cui al D.Lgs. n.152/2006, al D.Lgs.n.42/2004 ed al DPR 380/01;

6. DI TRASMETTERE, ad avvenuto deposito, la pratica alla Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica ed Assetto del Territorio, ai fini dell'approvazione definitiva della variante al PRG;

7. DI STABILIRE che al termine delle procedure di approvazione dell'adottata variante urbanistica di cui al punto 1) prima del rilascio del titolo autorizzativo dell'intervento il proponente dovrà:

- corrispondere l'importo di € 113.880,14 quale quota relativa al previsto contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 così come modificato dalla Legge 11/11/2014 n. 164, della D.C.C. n. 65 del 19/10/2015 e n. 79 del 17/07/2016, dell'art. 9 della L.R. 30/04/2019 n. 18;
- corrispondere l'importo di € 957.529,43 per monetizzazione standard determinato applicando il valore di monetizzazione determinato al punto 7 alla superficie di mq. 3.173,78;
- corrispondere l'importo di € 690.167,45 quale quota relativa agli oneri concessori previsti per come determinati dall'ufficio ed in narrativa esplicitati;

8. DI STABILIRE che a copertura degli oneri di urbanizzazione previsti per il rilascio del titolo edilizio la società proponente potrà concordare con l'amministrazione comunale la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo da disciplinate con specifica convenzione urbanistica;

9. DI AUTORIZZARE la rateizzazione della monetizzazione degli standard in n. 4 rate semestrali anticipate la prima da corrispondersi a partire dal rilascio del Permesso di Costruire e comunque prima della fine dei lavori, previa presentazione di specifica polizza fideiussoria a garanzia;

10. DI DEMANDARE al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio l'espletamento di tutti i consequenziali adempimenti finalizzati a dare attuazione alle determinazioni assunte con il presente provvedimento;

IL CONSIGLIO COMUNALE

In seguito, vista la richiesta di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile, con separata votazione, con sistema elettronico, dei Consiglieri presenti in aula consiliare:

PRESENTI N. 26: BAGLIVO - BATTISTA - BORGIA - DELLA GIORGIA - DE MATTEIS - FAGGIANO - FINAMORE - GIANNOTTA - GIORDANO ANGUILLA - GRECO - GUIDO - MARIANO MARIANO - MARTINI - MELE - MOLA - MOLENDINI - MIGNONE - MURRI DELLO DIAGO - OCCHINERI - ORLANDO - PASQUINO - PATTI - POVERO - ROTUNDO - SALVEMINI - VALENTE.

ASSENTI N. 7: CITRARO - COSTANTINI DAL SANT - FIORE - PALA - POLI BORTONE - SCORRANO - TRAMACERE

FAVOREVOLI N. 18: BORGIA - DELLA GIORGIA - DE MATTEIS - FAGGIANO - GIANNOTTA - MARIANO MARIANO - MELE - MIGNONE - MOLA - MOLENDINI - MURRI DELLO DIAGO - OCCHINERI - ORLANDO - PATTI - POVERO - ROTUNDO - SALVEMINI - VALENTE.

CONTRARI N. 8: BAGLIVO - BATTISTA - FINAMORE - GIORDANO ANGUILLA - GRECO - GUIDO - MARTINI - PASQUINO.

DELIBERA

Di dichiarare la presente, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del del D.Lgs. n. 267/00, immediatamente eseguibile.

In ultimo il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, essendo stati acquisiti i pareri tecnico e contabile dagli uffici competenti, pone in votazione con sistema elettronico **l'Ordine del Giorno** che all'unanimità dei presenti **VIENE APPROVATO.**

Si dà atto che al momento della votazione risultano presenti i seguenti Consiglieri:

PRESENTI N. 21: BAGLIVO - BORGIA – COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA – DE MATTEIS - FAGGIANO – FIORE – GIANNOTTA - MARIANO MARIANO – MELE – MOLA – MOLENDINI – MIGNONE - MURRI DELLO DIAGO – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI – POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI - VALENTE.

ASSENTI N. 12: BATTISTA - CITRARO - FINAMORE - GIORDANO ANGUILLA – GRECO – GUIDO - MARTINI - PALA - PASQUINO - POLI BORTONE – SCORRANO - TRAMACERE .

FAVOREVOLI N. 21: BAGLIVO - BORGIA – COSTANTINI DAL SANT – DELLA GIORGIA – DE MATTEIS - FAGGIANO – FIORE – GIANNOTTA - MARIANO MARIANO – MELE – MOLA – MOLENDINI – MIGNONE - MURRI DELLO DIAGO – OCCHINERI – ORLANDO - PATTI – POVERO - ROTUNDO – SALVEMINI - VALENTE.

Per cui

IL CONSIGLIO COMUNALE

IMPEGNA L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- **a vincolare gli introiti della monetizzazione alla realizzazione di aree standard sinora non attuate;**
- **ad effettuare una ricognizione di queste ultime con l'obiettivo di reperirle ed attuarle prioritariamente in parti della città laddove risultano maggiormente carenti;**
- **a riferire in merito alle scelte da compiere alla commissione urbanistica**

**I suddetti interventi sono integralmente riportati
nel resoconto in atti.**

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge.

Vice Segretario Generale

Raffaele Parlangei

(atto sottoscritto digitalmente)

Il presente verbale viene sottoscritto ai sensi dell'art. 48 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale e delle sue articolazioni.

Presidente del Consiglio

Carlo Mignone

(atto sottoscritto digitalmente)