



CITTÀ DI LECCE

Settore 05 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Manutenzioni ERP
Ufficio Edilizia Produttiva

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 48 DEL 27/02/2024

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A STRUTTURA RICETTIVA "OSTELLO DELLA GIOVENTÙ" DELL'IMMOBILE ALLA VIA LOMBARDIA N. 7 . PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. N. 380/01.

Istruttoria su proposta dell'Ufficio istruttorio Edilizia Produttiva del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, ERP.

Premesso che:

Con istanza acquisita al prot. gen. in data 24/10/2022 al n. 175670 il sig. Raffaele Mazzeo, nella sua qualità di amm.re unico della soc. **Alpha Home S.r.l.** con sede in Collepasso (Le) alla via Roma n. 131 (P.IVA 05229990758), ha chiesto il rilascio di permesso di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 in per l'intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva "Ostello della Gioventù" dell'immobile alla via Lombardia n. 7, il tutto in conformità del progetto redatto a firma dell'arch. Sergio Pacella e altri.

Il progetto presentato, anche a seguito di successive integrazioni documentali, si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnico descrittiva;**
- Relazione tecnico descrittiva a sostegno dell'interesse pubblico;**
- Tavola 1 (sostitutiva) – Inquadramento urbanistico;**
- Tavola 2 (sostitutiva) – Stato di fatto;**
- Tavola 3a (sostitutiva) – Stato di progetto;**
- Tavola 3b (sostitutiva) – Prospetti e Sezioni;**
- Tavola 4 (sostitutiva) - Determinazione superfici e volumi – Dati Tecnici;**
- Tavola 5 (sostitutiva) - Comparativa (demolizioni e ricostruzioni);**
- Tavola 6 (sostitutiva) - Superamento barriere architettoniche;**
- Tavola 7a (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi - piano terra;**
- Tavola 7b (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi - piano tipo;**
- Tavola 7c (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi – area solare;**
- Tavola 8 (sostitutiva) - Particolari costruttivi;**
- Tavola 9 (sostitutiva) - Calcolo superfici parcheggi privati;**
- Tavola 10 (sostitutiva) - Calcolo superfici parcheggi pubblici.**

Descrizione della proposta presentata

Destinazione Urbanistica

L'immobile esistente, posto in angolo tra via Lombardia e via Martiri D'Otranto e censito nel N.C.E.U. al foglio 259 part. 3438 sub 9, ricade in area classificata nel vigente strumento urbanistico come zona F.22 – "Attrezzature per l'istruzione superiore- Università e attrezzature sportive universitarie". A norma dell'art. 97 delle N.T.A. di P.R.G., tali aree comprendono le aree già destinate o previste dal P.R.G. per gli insediamenti universitari o per istituzioni e centri di studi di ordine superiore (attrezzature universitarie specifiche comprendenti spazi per la didattica e la ricerca, . Negli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia.

Stato dei luoghi

Il fabbricato di che trattasi è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati in testa alla ditta Dell'Anna Benedetto:

- Licenza edilizia n. 15430 del 27/06/1958 (piano interrato, terra e primo);
- Licenza edilizia n. 35998 del 30/03/1960 (piani secondo e terzo);
- Licenza edilizia n. 20818 del 19/06/1965 (piano quarto);
- Abitabilità n. 36 dell'11/11/1963 (piano interrato, terra, primo, secondo, terzo);
- Provvedimento sindacale del 19/11/1965 (piano quarto a uso edificio scolastico).

L'immobile è stato utilizzato per oltre 20 anni come edificio scolastico (sede dell'Istituto D'Arte); successivamente, dal 1988 al 2005, è stato utilizzato come sede di uffici pubblici (sede ERSAP).

Con permesso di costruire n. 424/06 del 17/07/06 è stato autorizzato in testa alla sig.ra Dell'Anna Eleonora il cambio di destinazione d'uso dell'immobile a uffici pubblici con carattere di temporaneità e limitatamente alla durata del relativo contratto di locazione con l'Ente pubblico.

Con S.C.I.A. prot. n. 108670 del 07/11/2014 presentata dalla sig.ra Dell'Anna Eleonora sono state assentite (in sanatoria) una serie di modifiche interne effettuate all'immobile, fermo restando la sua destinazione a uffici pubblici.

Attualmente l'immobile versa in condizioni di precarietà a causa di un lungo periodo di abbandono e disuso e di scarsissima manutenzione periodica. Le dotazioni di sicurezza non sono aggiornate secondo le normative vigenti nell'ambito delle strutture ricettive.

Pertanto, affinché l'immobile riacquisti funzionalità è necessario procedere mediante un intervento di ristrutturazione edilizia a carattere generale nonché di manutenzione straordinaria, rifacimento degli impianti tecnologici, infissi interni ed esterni e rifiniture varie.

Il fabbricato presenta la seguente consistenza attuale:

- Piano interrato: autorimessa e depositi;
- Piano terra: ambiente open space, archivio, uffici e servizi;
- Piani primo, secondo, terzo, quarto: uffici e servizi.

I collegamenti verticali sono garantiti da rampa carrabile, vano scala e ascensore.

La superficie del terreno pertinente, comprendete quella occupata dal fabbricato e gli spazi scoperti, è nel suo complesso di 700 mq.

Intervento

L'intervento proposto, mediante un intervento di ristrutturazione edilizia a carattere generale nonché di manutenzione straordinaria, rifacimento degli impianti tecnologici, infissi interni ed esterni e rifiniture varie, è finalizzato al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile a struttura ricettiva "Ostello della Gioventù" e – quindi – come luogo di aggregazione giovanile e di confronto per giovani provenienti da altre parti d'Italia ed Europa vista anche la sua ubicazione nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lecce.

La struttura ricettiva prevede la seguente distribuzione:

Piano interrato: destinato ad autorimessa – parcheggio e centrale antincendio;

Piano terra: prima accoglienza, sala bar-coworking con annessa cucina guest, zona bar, bar- reception con annessa cucina e dispensa, deposito bagagli e locali igienici divisi per sesso;

Piani superiori (primo, secondo, terzo, quarto): n.16 camere per piano con bagno, ripostigli e servizi igienici divisi per sesso. Per ogni piano è prevista una camera matrimoniale con bagno destinata a persone con ridotte capacità motorie;

Piano coperture: in parte destinato ad alloggiamento pannelli fotovoltaici; in parte destinato a spazio ricreativo arredato con tavolini e sedie per ristoro, piccolo bancone bar, struttura ombreggiante in legno e teli e piantumazioni lungo il perimetro al fine di creare zone d'ombra. I fruitori dell'area solare potranno utilizzare i servizi igienici del piano quarto.

Si prevedono delle modifiche prospettiche attraverso la demolizione di tutti i balconi esistenti e il ridimensionamento delle porte finestre e delle finestre al fine di creare un'uniformità geometrica ed una buona contestualizzazione architettonica.

È prevista la realizzazione di una scala di collegamento della centrale antincendio posta nell'interrato con lo scoperto di pertinenza.

Gli impianti esistenti risultano obsoleti e necessitano di adeguamento e integrazione in funzione della nuova destinazione d'uso.

Conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie: il progettista ha asseverato la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. n. 380/01 come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 25/11/2016 n. 222 Scia 2.

Impianti: il progettista ha asseverato che l'intervento comporta l'installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) del D.M. 22/01/08 n. 37 e che l'intervento proposto è soggetto agli obblighi di presentazione del progetto.

È stato presentato progetto dell'impianto elettrico e progetto antincendio oltre a relazione energetica redatta con riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. 08/11/2021 n. 199 sull'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

Prevenzione incendi: il progetto ha conseguito il parere di conformità antincendio con prescrizioni prot. n. 1111 del 26/01/2023 rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. ai sensi del D.P.R. n. 151/2011.

Con istanza acquisita al prot. gen. in data 18/12/2023 al n. 216572 è stata presentata una rimodulazione progettuale che ha previsto la eliminazione della scala esterna antincendio. In relazione a tale modifica il progettista ha prodotto dichiarazione dalla quale risulta l'impegno ad acquisire nuovo parere di conformità antincendio prima del rilascio del permesso di costruire.

Barriere architettoniche: il progettista ha presentato elaborato grafico (tav. 6) di verifica del superamento delle barriere architettoniche e dichiarazione dalla quale risulta che il progetto è stato redatto in conformità alle prescrizioni di cui al D.M. 14/06/1989 n. 236 - *disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche*. Il progetto garantisce il requisito di adattabilità.

Destinazione d'uso

L'immobile sarà destinato a struttura ricettiva di tipo "Ostello della Gioventù" secondo la tipologia all'art. 39 della L.R. n. 11/99 come modificata dalla L.R. 25/2021. Il progetto è corredato di relazione attestante la conformità della struttura ai requisiti minimi di cui alla tabella F allegata alla L.R. n. 11/99 come modificata dalla L.R. n. 25/2021.

L'art. 39 della legge definisce gli ostelli come "*le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno e il pernottamento di giovani, di gruppi di giovani e dei loro accompagnatori, di gruppi organizzati, gestite da soggetti pubblici o privati per il conseguimento di finalità turistiche, sociali, culturali, religiose, sportive ed educative*".

La struttura prevede 16 camere per piano, per un totale di 64 camere.

I posti letto massimi insediabili sono pari a 454, tenuto conto della cubatura minima di 8 mc / posto letto come previsto dalla tabella F allegata alla L.R. n. 11/99 come modificata dalla L.R. n. 25/2021; i posti letto di progetto sono invece pari a 364.

Dati Tecnici

		Da garantire	Progetto
Superficie Utile S.U.			mq. 2.626,00
Parcheggi privati art. 11 N.T.A. per le aree alberghiere	1 posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di 25 mq / 100 mq di S.U.	mq 2.626,00 x 25/100 = mq. 656,50	mq. 670,00

Il progetto di che trattasi è stato sottoposto in data 15/02/2024 ad esame istruttorio preliminare da cui è risultata l'accogliibilità della proposta fatta la preventiva autorizzazione alla deroga da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01, nonché il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) sia autorizzata dal Consiglio Comunale la monetizzazione delle aree per standard urbanistici verde e parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 per una superficie complessiva di mq. 2.100,80 (mq. 1.050,40 per verde pubblico e mq. 1.050,40 per parcheggi pubblici) richiesta in luogo della cessione;
- 2) sia autorizzata dal Consiglio Comunale la esecuzione, a cura e spese della società proponente, degli interventi in favore della collettività specificati nell'atto unilaterale d'obbligo di impegno trasmesso con istanza acquisita al prot. gen. in data 12/02/2024 al n. 28289 ivi compreso il potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica sua via Martiri D'Otranto il cui progetto ha conseguito il nulla osta con prescrizioni prot. n. 218248 del 20/12/2023 del Settore Comunale Lavori Pubblici;
- 3) sia effettuata la corresponsione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01, secondo i criteri stabiliti con D.C.C. n. 65 del 19/10/2015 e n. 79 del 18/07/2016 ed in conformità alle modifiche introdotte dall'art. 9 della L.R. 30/04/2019 n. 18;
- 4) prima del rilascio del permesso di costruire sia aggiornato il parere di conformità antincendio con prescrizioni prot. n. 1111 del 26/01/2023 rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F. ai sensi del D.P.R. n. 151/2011, tenuto conto della rimodulazione progettuale presentata con istanza acquisita al prot. gen. in data 18/12/2023 al n. 216572 che ha previsto la eliminazione della scala esterna antincendio.

Trattandosi di un intervento che comporta il rilascio di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 è dovuto il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01, secondo i criteri stabiliti con D.C.C. n. 65 del 19/10/2015 e n. 79 del 18/07/2016 ed in conformità alle modifiche introdotte dall'art. 9 della L.R. 30/04/2019 n. 18.

Il permesso di costruire in deroga, che può riguardare anche le destinazioni d'uso ammissibili, è rilasciato per edifici pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 490/1999 (ora D. Lgs. 42/2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Verifica rispetto artt. 7,8,9 D.M. n. 1444/68.

L'intervento di che trattasi riguarda il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato ricadente in zona omogenea di tipo F. In tal senso l'intervento rispetta le disposizioni di cui agli artt. 7,8, e 9 del D.M. n. 1444/68.

Standard urbanistici

Trattandosi di intervento a destinazione ricettiva dovranno essere garantiti gli standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 e art. 8 lett. c) delle NTA del vigente PRG.

	Da garantire	
Standard Urbanistici art. 5 D.M. n. 1444/68 e art. 8 lett. c) N.T.A.	40 mq / 100 mq di S.U. per verde pubblico	mq 2.626,00 x 40/100 = mq. 1.050,40 per verde pubblico
	40 mq / 100 mq di S.U. per parcheggi pubblici	mq 2.626,00 x 40/100 = mq. 1.050,40 per parcheggi pubblici

Con istanza acquisita al prot. gen. in data 15/12/2022 al n. 208549 il progettista dell'intervento, arch. Sergio Pacella, non avendo la società la disponibilità delle superfici da cedere per parcheggi pubblici e verde pubblico, ha richiesto la monetizzazione degli standard urbanistici in luogo della cessione.

Il lotto d'intervento rientra all'interno della perimetrazione del centro abitato approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 302 del 06/02/1998 ai sensi della legge n. 285/92.

L'intervento non rientra nell'ambito di applicazione della Legge Regionale n. 44/2012 e successivo Regolamento Regionale n. 18/2013 in materia di valutazione ambientale strategica in quanto trattasi di intervento edilizio diretto subordinato a rilascio di permesso di costruire (ex art. 14 D.P.R. n. 380/01) e non di piano e/o di programma.

Considerato che:

Nel caso in specie la richiesta di deroga è relativa al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile esistente (a suo tempo già utilizzato dapprima come sede di istituto scolastico e successivamente come sede di uffici pubblici), ricadente nel vigente P.R.G. in zona urbanistica classificata come F.22 - Attrezzature per l'istruzione

superiore - Università e attrezzature sportive universitarie” – art. 97 delle N.T.A., da destinare a struttura ricettiva del tipo “Ostello della Gioventù”, tipologia ricettiva disciplinata dall’art. 39 della L.R. n. 11/99 come modificata dalla L.R. 25/2021.

Il progetto prevede una nuova destinazione dell’immobile che verrà utilizzato come Ostello della Gioventù che mira alla diffusione del turismo giovanile, luogo di aggregazione e di confronto per giovani provenienti da altre parti d’Italia ed Europa vista la sua perfetta ubicazione nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lecce.

La classificazione di zona F.22 – “Attrezzature per l’istruzione superiore- Università e attrezzature sportive universitarie”, normata dall’art. 97 delle N.T.A. di P.R.G. pur essendo stata ricompresa dallo strumento urbanistico generale all’interno delle “zone F - attrezzature e servizi di interesse generale” (art. 95 delle N.T.A.), non fa parte delle aree che concorrono alla formazione dello standard di PRG di cui all’art.3 D.M. n. 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 F.22” non incide in alcun modo sulla tenuta dello strumento urbanistico generale, che rimane pienamente garantita.

Inoltre, in ordine alla sussistenza dell’interesse pubblico posto a sostegno della richiesta deroga, la società proponente si è impegnata a realizzare a propria cura e spese una serie di interventi in favore della collettività specificati in apposito atto unilaterale d’obbligo di impegno trasmesso con istanza acquisita al prot. gen. in data 12/02/2024 al n. 28289 che in modo particolare riguardano:

«1) Riqualficazione e potenziamento, con nuovo impianto illuminazione pubblica su tutta via Martiri d’Otranto, e porzione di via Piemonte, così come da progetto consegnato presso gli Uffici. L’importo delle opere del punto su descritto, a totale carico della Società proponente, sarà pari ad € 91’575,43.

2) Apertura al pubblico del giardino pensile, previsto al piano di copertura, dotato di aree a verde, spazi attrezzati alla sosta, arredati con vedute varie. Sarà possibile la realizzazione di una serie di eventi che saranno calendarizzati dall’Amministrazione Comunale e concordati con la proprietà al fine di promuovere attività socio culturali aperte alla collettività.

3) Apertura al pubblico del piano terra gli spazi co-working, sala lettura, libreria, usufruire del trattamento economico interno sala bar e ristorante. Sarà possibile promuovere attività socio culturali aperte alla collettività.

4) Riserva, in favore dell’Amministrazione Comunale, secondo i parametri tecnici ed economici dettati dalle Leggi a oggi in vigore del Ministero dell’Università, di n. 3 stanze di tipologia doppia con incluso servizio igienico per un totale di n. 6 posti letto oltre a n. 8 ulteriori posti letto all’interno della struttura destinata a Ostello Della Gioventù.

Si specifica che le stanze e i posti letto di cui al precedente punto equivalgono al 6% circa dell’ospitalità della struttura.

I soggetti fruitori beneficeranno dello stesso trattamento di servizi offerto all’interno della struttura Ostello Della Gioventù.

La durata dei servizi offerti con il presente atto d’impegno sarà di anni 6 + 6.

Tutto quanto specificato nei punti di cui sopra sarà oggetto di apposita convenzione da sottoscrivere con l’Amministrazione Comunale prima della messa in esercizio della struttura Ostello Della Gioventù».

Il progetto di potenziamento dell’impianto di illuminazione pubblica sua via Martiri D’Otranto, presentato con istanza acquisita al prot. gen. in data 19/12/2023 al n. 216933, ha conseguito il nulla osta con prescrizioni prot. n. 218248 del 20/12/2023 da parte del Settore Comunale Lavori Pubblici.

Considerato altresì che:

L’art. 14 del D.P.R. n. 380/01 rubricato “*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*” dispone quanto appresso: «*c.1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia. c.3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi*

nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444».

Il Consiglio di Stato, con Sentenza Sez. IV del 05/06/2015 n.2761 ha evidenziato che *“non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che potenzialmente derivano dalla deroga, in una logica ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso”*;

La rilevanza dell'interesse pubblico è, pertanto, un elemento essenziale del permesso di costruire in deroga, il quale qualifica la deroga pur consentita alle disposizioni urbanistiche vigenti sulla base di una scelta politica di opportunità-

Relativamente al procedimento derogatorio da attivare nel caso in esame, l'applicazione dell'art.14 del D.P.R. n. 380/01 viene demandato dal legislatore alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, all'esito della valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento.

La procedura di deroga, inoltre, si pone in linea con quanto stabilito dal Consiglio di Stato con sentenza Sez. II del 14/01/2020 n. 346 dalla quale si ritiene utile evidenziare che *«la costruzione e l'ampliamento di strutture alberghiere rientra tra gli impianti di interesse pubblico per i quali è consentito il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001»*. Secondo il Consiglio di Stato *«non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che potenzialmente derivano dalla deroga, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso»*.

È di tutta evidenza che la giurisprudenza consolidata sulle strutture alberghiere possa ritenersi idonea anche nel caso in specie riguardante un ostello della gioventù, e ciò in quanto entrambe le tipologie rientrano nel novero più generale delle strutture ricettive come definite dall'art. 6 della legge 17/05/1983 n. 217 *"Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica"*.

Ritenuto pertanto che:

Il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile esistente, a suo tempo già utilizzato dapprima come sede di istituto scolastico e successivamente come sede di uffici pubblici, da destinare a struttura ricettiva del tipo *“Ostello della Gioventù”* (tipologia ricettiva disciplinata dall'art. 39 della L.R. n. 11/99 come modificata dalla L.R. 25/2021), si pone in linea con l'interesse pubblico di cui all'art. 14 del DPR n. 380/01 per come contenutisticamente definito dalla giurisprudenza (C. di S. – Sez. IV del 05/06/2015 n.2761 e Sez. II del 14/01/2020 n. 346) e ciò in quanto:

- l'intervento, riguardando il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato ricadente in zona omogena di tipo F, rispetta le disposizioni di cui agli artt. 7,8, e 9 del D.M. n. 1444/68;
- la realizzazione del progetto non determina una alterazione dell'assetto urbanistico del contesto senza realizzazione di nuove infrastrutture viarie;
- l'intervento non contrasta con ulteriori interessi pubblici, quali quelli urbanistici, edilizi, ambientali, storici e turistici; è peraltro anche posto in asse con via Giuseppe Cino, punto di penetrazione importante della città murata, dove ha sede il Rettorato dell'Università del Salento, oltre ad essere nelle vicinanze di importanti poli culturali della città quali il Museo Castromediano e la Biblioteca Bernardini, garantendo in tal senso relazioni urbane di forte prossimità tra l'Ostello e attrattori ad alta frequenza di giovani;
- il progetto definisce una azione di rigenerazione urbana coerente con l'attuazione in atto degli interventi riguardanti il rinnovamento dell'ambito della stazione Ferroviaria e alcuni spazi aperti limitrofi che senza dubbio avranno anche impatti positivi sul quartiere Ferrovia, all'interno del quale la riattivazione dell'uso dell'edificio, sottraendolo alla dismissione, garantirà un presidio di vitalità al sistema degli isolati residenziali posti tra viale Oronzo Quarta, via Piemonte, Lombardia e Montello;
- la città di Lecce è sprovvista di una offerta ricettiva rivolta specificatamente ai giovani e pertanto, nell'ottica di promuovere il capitale sociale e culturale della città, il progetto, prevedendo una nuova destinazione dell'immobile come Ostello della Gioventù punta alla diffusione del turismo giovanile, alla promozione di scambi e accoglienza diventando un luogo di aggregazione e di confronto per giovani provenienti da altre parti d'Italia ed Europa vista anche la sua perfetta ubicazione nelle vicinanze della stazione Ferroviaria di Lecce;

- la società proponente si è impegnata a realizzare a propria cura e spese una serie di interventi in favore della collettività, tra cui l'offerta di camere e posti letto dedicati alla residenzialità studentesca della città e specificati nel predetto **atto unilaterale d'obbligo di impegno** acquisito in atti;

Considerato altresì che:

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 data 14/02/2024 l'ufficio ha quantificato, 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, il contributo straordinario in **€ 33.574,41** che scaturisce dal maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile e determinato dall'Agenzia delle Entrate con apposita relazione acquisita in data 14/06/2023.

In relazione alla richiesta di monetizzazione, in luogo della cessione, delle aree per standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 e art. 8 lett. c) delle NTA del vigente PRG, l'ufficio ha quantificato il corrispettivo valore pari a **€ 359.236,80** (mq. 2.100,80 x €/mq 171,00 Settore 3 – per comparazione zona B/11).

L'ufficio ha determinato gli oneri concessori previsti per l'intervento in questione pari a:

<input type="checkbox"/>	Contributo costo di costruzione	€ 92.443,45
<input type="checkbox"/>	Oneri di urbanizzazione primaria	€ 67.939,98
<input type="checkbox"/>	Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 73.196,96

Valutati gli aspetti sostanziali del presente atto si dichiara che lo stesso comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria e non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione patrimoniale dell'Ente.

Tanto premesso, preso atto, considerato e valutato

Si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Consiglio Comunale, al fine dell'assunzione delle determinazioni di competenza, in merito alla sussistenza dell'interesse pubblico propedeutico all'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 relativo alla richiesta di permesso di costruire in deroga.

Il R.U.P.
geom. Riccardo Loiacono

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istruttoria che precede;

VISTA l'istanza acquisita al prot. gen. in data 24/10/2022 al n. 175670 con la quale il sig. Raffaele Mazzeo, nella sua qualità di amm.re unico della soc. **Alpha Home S.r.l.** con sede in Collepasso (Le) alla via Roma n. 131 (P.IVA 05229990758), ha chiesto il rilascio di permesso di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 in per l'intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva “Ostello della Gioventù” dell'immobile alla via Lombardia n. 7;

VISTA la proposta progettuale relativa all'intervento di «**ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva "Ostello Della Gioventù" dell'immobile alla via Lombardia n. 7**» sulla base del progetto a firma dell'arch. Sergio Pacella e altri composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico descrittiva;**
- Relazione tecnico descrittiva a sostegno dell'interesse pubblico;**
- Tavola 1 (sostitutiva) – Inquadramento urbanistico;**
- Tavola 2 (sostitutiva) – Stato di fatto;**
- Tavola 3a (sostitutiva) – Stato di progetto;**
- Tavola 3b (sostitutiva) – Prospetti e Sezioni;**
- Tavola 4 (sostitutiva) - Determinazione superfici e volumi – Dati Tecnici;**
- Tavola 5 (sostitutiva) - Comparativa (demolizioni e ricostruzioni);**
- Tavola 6 (sostitutiva) - Superamento barriere architettoniche;**
- Tavola 7a (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi - piano terra;**
- Tavola 7b (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi - piano tipo;**
- Tavola 7c (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi – area solare;**
- Tavola 8 (sostitutiva) - Particolari costruttivi;**
- Tavola 9 (sostitutiva) - Calcolo superfici parcheggi privati;**
- Tavola 10 (sostitutiva) - Calcolo superfici parcheggi pubblici.**

VISTO l'esame istruttorio preliminare in data 15/02/2024;

DATO ATTO che il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Produttiva ha descritto, nel proprio parere istruttorio, in modo analitico, i termini dell'intervento proposto dalla società Alpha Home S.r.l. *ritenendo di poter accogliere la richiesta di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 per l'intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva "Ostello della Gioventù" dell'immobile alla via Lombardia n. 7 fatta la preventiva autorizzazione alla deroga da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01;*

PRESO ATTO che:

- il previsto mutamento di destinazione d'uso a struttura ricettiva si pone in linea con l'interesse pubblico di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001 per come contenutisticamente definito dalla giurisprudenza (C. di S. – Sez. IV del 05/06/2015 n.2761 e Sez. II del 14/01/2020 n. 346);
- l'esercizio del potere derogatorio di cui all'articolo 14 richiamato, propedeutico al rilascio del permesso di costruire, viene riservato alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale, chiamato a valutare la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento;
- sussistono i presupposti di interesse pubblico di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/01, temperando in tal modo l'interesse alla realizzazione dell'opera con ulteriori interessi pubblici, quali quelli urbanistici, edilizi, ambientali, storici, turistici.

PRESO ATTO altresì che, in relazione alla richiesta avanzata dal progettista dell'intervento, arch. Sergio Pacella, inerente la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti per la nuova destinazione d'uso ricettiva in luogo della cessione (non avendo la società la disponibilità delle superfici da cedere per parcheggi pubblici e verde pubblico), è chiamato ad esprimersi il Consiglio Comunale;

VISTI:

il P.R.G. vigente;

il P.P.T.R. vigente;

la L. n. 1150/42 e ss.mm.ii.;

la L. n. 1187/68 art.2;

le LL.RR. n.56/80 e n. 20/01 e ss.mm.ii.;

il D.M. n.1444/68;

il D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii.;

il D.Lgs. n. 267/2000;

la L.R. n. 18 del 30/04/2019;

le D.C.C. n. 65 del 19/10/2015 e n. 79 del 18/07/2016;

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000;

DELIBERA

1) Di attestare, al fine del rilascio del Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art.14 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento proposto di **<ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva "Ostello Della Gioventù" dell'immobile alla via Lombardia n. 7 >** sulla base del progetto a firma dell'arch. Sergio Pacella e altri composto dai seguenti elaborati allegati alla presente e consultabili al link

https://download.comune.lecce.it:8081/comunelecce/VIA_LOMBARDIA_7/

- Relazione tecnico descrittiva;**
- Relazione tecnico descrittiva a sostegno dell'interesse pubblico;**
- Tavola 1 (sostitutiva) – Inquadramento urbanistico;**
- Tavola 2 (sostitutiva) – Stato di fatto;**
- Tavola 3a (sostitutiva) – Stato di progetto;**
- Tavola 3b (sostitutiva) – Prospetti e Sezioni;**
- Tavola 4 (sostitutiva) - Determinazione superfici e volumi – Dati Tecnici;**
- Tavola 5 (sostitutiva) - Comparativa (demolizioni e ricostruzioni);**
- Tavola 6 (sostitutiva) - Superamento barriere architettoniche;**
- Tavola 7a (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi - piano terra;**
- Tavola 7b (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi - piano tipo;**
- Tavola 7c (sostitutiva) - Layout attrezzature e arredi – area solare;**
- Tavola 8 (sostitutiva) - Particolari costruttivi;**
- Tavola 9 (sostitutiva) - Calcolo superfici parcheggi privati;**
- Tavola 10 (sostitutiva) - Calcolo superfici parcheggi pubblici.**

2) Di ritenere accoglibile, quale parte integrante del presente deliberato, la richiesta avanzata dal progettista dell'intervento, arch. Sergio Pacella, relativamente alla monetizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/68 dovuti per la nuova destinazione d'uso ricettiva, in relazione alla quale l'ufficio ha quantificato il corrispettivo valore pari a **€ 359.236,80** (mq. 2.100,80 x €/mq 171,00 Settore 3 – per comparazione zona B/11) autorizzando la rateizzazione del complessivo importo in n. 4 rate semestrali, uguali, anticipate (di cui la prima da corrispondersi prima del rilascio del permesso di costruire, previa presentazione di specifica polizza fidejussoria a garanzia);

3) Di autorizzare la esecuzione, a cura e spese della società proponente, degli interventi in favore della collettività specificati nell'atto unilaterale d'obbligo di impegno trasmesso con istanza acquisita al prot. gen. in data 12/02/2024 al n. 28289 ivi compreso il potenziamento dell'impianto di illuminazione pubblica sua via Martiri D'Otranto il cui progetto ha conseguito il nulla osta con prescrizioni prot. n. 218248 del 20/12/2023 del Settore Comunale Lavori Pubblici, dando atto che gli interventi di cui sopra saranno oggetto di apposito convenzionamento con l'Amministrazione Comunale da stipularsi prima della messa in esercizio della struttura e che tale convenzionamento regolerà, altresì, l'assegnazione dei posti letto all' Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Puglia (ADISU Puglia);

4) Di stabilire che il rilascio del permesso di costruire in deroga sia subordinato, 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, dell'art. 9 della L.R. 30/04/2019 n. 18, al pagamento del contributo straordinario di **€ 33.574,41** così come quantificato in data 14/02/2024 dall'ufficio, nonché al rispetto delle altre prescrizioni contenute nel disposto dirigenziale di accoglimento del 15/02/2024;

5) Di demandare al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, ERP l'espletamento dei consequenziali adempimenti finalizzati a dare esecutività alle determinazioni assunte dall'A.C. con la presente deliberazione;

6) Di stabilire l'utilizzazione in via prioritaria delle risorse di cui al contributo straordinario e alla monetizzazione degli standard urbanistici per l'acquisizione e realizzazione di un'area da adibire a spazi pubblici all'aperto, all'interno dello stesso quartiere ferrovia;

7) Di dichiarare, la presente delibera immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art. 134, co.4, D.Lgs. 267/2000.