



# COMUNE DI LOCOROTONDO

Città Metropolitana di Bari



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 66 del 05/12/2020

**OGGETTO: AUTORIZZAZIONE RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 D.P.R. 380/2001 E SS.MM.II. - DI CAROLO DOMENICO AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETÀ "FISIOMEDICA SRL" E DI CAROLO VITANTONIA AMMINISTRATORE UNICO DELLA "FISIOMEDICA BENESSERE SRL"**

L'anno **duemilaventi**, addì cinque del mese di Dicembre alle ore 15:00, nella Sala del Consiglio, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza Il Presidente del Consiglio Martino Santoro il Consiglio Comunale.

| N. | Cognome e Nome             | P | A |
|----|----------------------------|---|---|
| 1  | BUFANO ANTONIO             | X |   |
| 2  | SPECIALE VITANTONIO        | X |   |
| 3  | PRETE ERMELINDA            | X |   |
| 4  | GIACOVELLI PAOLO           | X |   |
| 5  | PICCOLI ROSARIA            | X |   |
| 6  | PALMISANO ANGELO           | X |   |
| 7  | PINTO DONATO               | X |   |
| 8  | SANTORO MARTINO            | X |   |
| 9  | DE MICHELE LUCA            | X |   |
| 10 | DE GIUSEPPE MICHELE        | X |   |
| 11 | CONVERTINI MARIANGELA      | X |   |
| 12 | CARAMIA FRANCESCO          | X |   |
| 13 | CARDONE MARIANNA           | X |   |
| 14 | OLIVA GIOVANNI             | X |   |
| 15 | CALELLA LUCIA              | X |   |
| 16 | RUGGIERO GRAZIA            | X |   |
| 17 | LOTITO VITO DOMENICO FABIO | X |   |

PRESENTI: 17

ASSENTI: :0

Partecipa Il Segretario Generale Paola Giacobuzzo

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

Sono presenti gli assessori:

Sono presenti gli scrutatori: **DE MICHELE LUCA, CARAMIA FRANCESCO, CALELLA LUCIA**

**OGGETTO: AUTORIZZAZIONE RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 D.P.R. 380/2001 E SS.MM.II. - DI CAROLO DOMENICO AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETÀ "FISIOMEDICA SRL" E DI CAROLO VITANTONIA AMMINISTRATORE UNICO DELLA "FISIOMEDICA BENESSERE SRL"**

Il Presidente introduce l'argomento e lascia la parola all'Assessore delegato, Rossella Piccoli, che relaziona in merito, soffermandosi sugli aspetti relativi all'interesse pubblico dell'intervento.

Segue il dibattito per i cui contenuti si rinvia all'allegato verbale di Adunanza che li contiene puntualmente trascritti.

Interviene, per dichiarazione di voto, il Consigliere Oliva G. che anticipa l'astensione del gruppo Innova Locorotondo, dato che la pratica non contiene il parere di enti terzi che potrebbero non essere positivi, a causa del problema delle altezze, problema peraltro già rilevato in Commissione Consiliare.

Si procede poi al voto col seguente esito: presenti n. 17, votanti n. 13, voti favorevoli n. 13, voti contrari n. /, astenuti n. 4 (Cardone M., Oliva G., Calella L., Ruggiero G.).

Per la immediata esecutività si esprimono, con votazione separata e in forma palese e per alzata di mano, con voti favorevolmente n. 17 Consiglieri presenti e votanti.

Pertanto,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO CHE:**

- ♣ in data 20/08/2020 con prot. 0041776 il SUAP ha trasmesso istanza da parte del Sig. DI CAROLO DOMENICO, Amministratore unico della società "**FISIOMEDICA SRL**" e Sig.ra DI CAROLO Vitantonina Amministratore unico della "**FISIOMEDICA BENESSERE SRL**" - con la quale hanno richiesto permesso in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001;
- ♣ l'immobile è ubicato in Via delle Resistenza n.ri 41-43-45-47 Locorotondo (Ba) NCEU - Comune di Locorotondo (Ba) - Foglio n. 34 – P.lla 286 - Sub. 40-41-42;
- ♣ le unità immobiliari sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli edilizi:
  - C.E. n°1172 del 18/11/1980 allegata alla P.E. 55/1980;
  - C.E. di variante in c.o. n°1259 del 17/05/1982 allegata alla P.E. 55/1980;
  - C.E. n°1324 del 22/12/1982 allegata alla P.E. 55/1980;
  - Abitabilità del 09.08.1983 n°206 di registrazione;
  - Pdc n°777 di ricevuta in sanatoria del 17/03/2004 allegato alla p.e. 50/2004 per frazionamento locali;
  - Attestato di agibilità del 06/05/2013 prot. 6872 pratica edile 50/2004 per il sub 40 ad uso deposito e servizi, il sub 41 ad uso deposito, locale riserva idrica e servizi e sub 42 ad uso artigianale, deposito e servizi;
  - comunicazione per lavori di adeguamento alle norme vigenti del locale artigianale al foglio 34 p.lla 286 sub 42 – Pratica edile 680/2005 con fine lavori fatto il 20/06/2007 per lavori di murature al cartongesso e adeguamento di impianti;

### **TANTO PREMESSO**

- ⤴ Con l'istanza presentata viene richiesto permesso in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 relativamente al piano seminterrato per lavori interni di trasformazione da deposito a centro benessere e servizi annessi con relativo cambio parziale di destinazione d'uso.
- ⤴ La “*fisiomedica benessere srl*” e la “*fisiomedica srl*” sono attive, da molti anni, nel settore del benessere come commercializzazione di macchine per il benessere del corpo e attività di servizi alla persona come attività di estetista, massaggiatore, centro abbronzatura, centro benessere, ecc.
- ⤴ Attualmente le due società non dispongono, anche se proprietari, di tutti gli spazi necessari a garantire al meglio le prestazioni svolte all'interno delle strutture di proprietà, in quanto, seppur presenti ambienti, non possono essere utilizzati in quanto non hanno una destinazione compatibile.
- ⤴ Con la richiesta in deroga è finalizzata all'utilizzo dell'immobile in parte al commercio come sala espositiva di macchinari per estetica, apparecchiature per estetica, apparecchiature elettromedicali, lettini benessere per centri estetici, macchinari per la radiofrequenza, macchinari per il laser a diodo, macchinari estetici a luce pulsata, macchinari per la pressoterapia,) e in parte ad attività artigianale (servizi alla persona).

#### **CONSIDERATO CHE:**

- ⤴ il cambio di destinazione d'uso richiesto riguarda solo alcune parti del piano seminterrato essendo il resto delle aree già con una destinazione d'uso compatibile con le attività in essere;
- ⤴ è intenzione dei richiedenti offrire servizi specifici alle persone sia residenti che non residenti (turisti), atteso che le società hanno stretto accordi di collaborazione con tantissime strutture ricettive presenti sul territorio per offrire un pacchetto completo ai tantissimi turisti che negli ultimi anni stanno scegliendo la Puglia, in particolare la Valle d'Itria, per trascorrere le loro vacanze consapevoli di poter usufruire di incantevoli paesaggi, del mare splendido, di una offerta eno-gastronomica che non trova rivali;
- ⤴ il tutto questo si inserisce pienamente, a completamento dell'offerta turistica che il nostro territorio è in grado di offrire, ma anche e soprattutto la possibilità di trascorrere una giornata in un centro benessere all'avanguardia rendendo ancora più accattivante il soggiorno nel nostro territorio;
- ⤴ è intenzione dei richiedenti la creazione di un numero cospicuo di nuovi posti di lavoro, aspetto che, nella fase storica che si attualmente si attraversa (COVID19), appare di fondamentale importanza rispetto a tutti gli altri fattori seppur importanti;
- ⤴ Il progetto proposto, composito e complesso che prevede anche, ma non solo, la parziale destinazione di un'edificio a struttura mista artigianale/commerciale, insieme ad una serie di interventi di interesse pubblico offerti dal privato alla collettività, in un giustificato bilanciamento di interessi pubblici e privati, sarebbe;

- ♣ come ribadito in numerosissime sentenze, «la nozione di interesse pubblico prescinde dalla natura pubblica o privata del bene ed ha a riferimento l'esistenza di una "fruibilità collettiva" ritenuta meritevole di tutela che, a sua volta, può risultare compatibile anche con una destinazione commerciale-artigianale degli edifici ... sicchè non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso, ed esulante da considerazioni meramente finanziarie»;
- ♣ diventa imprescindibile per l'amministrazione comunale chiamata ad esprimersi sulla richiesta dei privati valutare i contrapposti interessi in un bilanciamento nel quale, ovviamente con una motivazione robusta e congrua, può aversi che «il sacrificio delle previsioni pianificatorie e dell'ordine in esse preconstituito - consistente nella modifica parziale della destinazione d'uso di alcuni ambienti, senza prevedere in alcun modo aumento di volumetria e consumo di nuovo suolo;
- ♣ l'intervento viene proposto anche nell'ottica del rispetto della consumazione del suolo, con il progetto presentato non viene aumentata la superficie complessiva coperta nel compendio immobiliare;
- ♣ la citata istanza istanza SUAP prot. 0041776 prot. 1898 del 20/08/2020 è stata catalogata con la P.E. 441/2020 con allegati scritto grafici a firma dell'Ing. FERRANTE Domenico da Locorotondo;
- ♣ detta porzione di richiesta di PdC n deroga, rientra nelle previsione della L.R. 33/2007 recanti norme per il recupero dei sottotetti, porticati e piani seminterrati ed in particolare all'art. 8 , c. 1 recita che l'utilizzo dei piani seminterrati e interrati ad uso terziario è consentito previo rilascio del P.d.C in conformità ai regolamenti edilizi;
- ♣ considerato che l'intervento, seppur ricompreso nella L.R.33/2007, risulta in contrasto con l'art. 81 del vigente REC ragion per cui è stato richiesto P.D.C. in deroga.

#### **RICHIAMATI:**

- ♣ i principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'art. 1 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.;
- ♣ l'art 42, lettera b) del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (TUEL) e s.m.i.;
- ♣ il DPR 6 giugno 2001 numero 380 (testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia – DPR 380) con particolare riferimento all'art 14;
- ♣ l'art. 14 del DPR 380/2001 stabilisce che:

*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 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004](#) - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla*

disciplina dell'attività edilizia.

*1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'[articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214](#), e successive modificazioni.(comma introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera e\), legge n. 164 del 2014](#))*

*2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'[articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).*

*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, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, 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](#).(comma così modificato dall'[art. 17, comma 1, lettera e\), legge n. 164 del 2014](#))*

#### **CONSIDERATO CHE:**

- ✦ l'intervento richiesto interessa un edificio privato che lascia inalterato l'assetto urbanistico del resto della zona in cui lo stesso è ricompreso.
- ✦ La modifica della destinazione d'uso del seminterrato in deroga, ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 380/2001, sotto il profilo economico e urbanistico riveste caratteristiche particolari di rilevante interesse pubblico per il Comune di Locorotondo, notoriamente a prevalente vocazione turistica.
- ✦ Trattasi di elementi di interesse pubblico:
  - rilevanti ai fini dello sviluppo economico del territorio che determinano un effettivo beneficio per la collettività;
  - che il mutamento di destinazione d'uso non comporta un aumento della superficie coperta e del volume esistente;
  - rispetta l'obiettivo di contenimento consumo di nuovo territorio di cui alle finalità della L.R.33/2007;Interessi meritevoli di positivo apprezzamento e la cui realizzazione rappresenta un fine istituzionale perseguito dalla Pubblica Amministrazione.
- ✦ per l'intervento richiesto di cui alla P.E. 441/2020, il Responsabile del Settore Urbanistica ha espresso in data 3 Dicembre 2020 parere favorevole alle seguenti condizioni:
  - che il Consiglio Comunale, con apposito atto, dichiara l'intervento di pubblico interesse e AUTORIZZI il dirigente del SUE al rilascio del P.d.C. in deroga, ai sensi dell'art

14 del D.P.R. 380/2001;

– siano trasmessi tutti i pareri di enti terzi di competenza, nonché i relativi documenti richiesti per il rilascio e i dovuti oneri di U.P., U.S. e C.C.

**AL FINE** del rilascio del Permesso di Costruire in deroga, in ottemperanza a quanto disposto dal DPR 380/2001, come sopra riportato è necessario sottoporre l'argomento all'esame da parte del Consiglio Comunale ai fini dell'autorizzazione al rilascio del relativo titolo edilizio;

**RITENUTO**, pertanto di autorizzare il Dirigente del SUE al rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art 14 del DPR 380/2001;

**CONSIDERATO** che l'argomento è stato trattato congiuntamente dalla IV<sup>^</sup> commissione consiliare “Gestione del Territorio - Lavori Pubblici” nella seduta del 3 Dicembre 2020 verb. 1/2020;

**RITENUTO**, pertanto di autorizzare il Dirigente del SUE al rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art 14 del DPR 380/2001.

**VISTO** il D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.

**VISTA** la L.R. 15 Novembre 2007, n.33 “recupero dei sottotetti, porticati, di locali seminterrati...”,

**VISTO** il parere tecnico espresso ai sensi dell'art 49 del D. Lvo 18.08.2000 n. 267 e ss. mm. e ii.

**VISTO** l'esito della votazione sopra riportato;

#### **DELIBERA DI:**

**APPROVARE** le premesse del presente atto che qui si intendono integralmente riportate.

**PRENDERE ATTO** del progetto agli atti della P.E. 441/2020, a firma dell'Ing. FERRANTE Domenico.

**AUTORIZZARE** il dirigente del SUE al rilascio del P.d.C. in deroga, ai sensi dell'art 14 del D.P.R. 380/2001, nel rispetto delle condizioni del citato articolo e secondo le procedure dello stesso D.P.R.

**DEMANDARE** ai competenti uffici comunali la predisposizione di tutti gli ulteriori adempimenti di carattere gestionale.

**RENDERE** la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, pure a voti unanimi da parte dei presenti.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale INFOCERT.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Martino Santoro

Il Segretario Generale  
Paola Giacobuzzo