



CITTA' DI GROTTAGLIE

Provincia di Taranto

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 217

data 12/08/2026

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL SUBCOMPARTO "A" DEL COMPARTO DI PRG "DC3" – ANNULLAMENTO DELLE PRECEDENTI DELIBERAZIONI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE DEFINITIVA E NUOVA ADOZIONE DEL PIANO AGGIORNATO.

L'anno **duemilaventisei**, addì **dodici** del mese di **agosto** alle ore 14:00 nel Palazzo Municipale e in videoconferenza, si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei sigg.

D'ALO' Ciro	Sindaco
QUARANTA Vincenzo	Vice Sindaco
BLASI Giovanni	Assessore
DE CAROLIS Ida	Assessore
STEFANI Maurizio	Assessore
CAPRIGLIA Raffaella	Assessore
ANASTASIA Maria	Assessore
DE CAROLIS Giulio	Assessore

Pres.	Ass.
Coll.	
P	
	A
	A
Coll.	
Coll.	
	A
Coll.	

Assiste il Segretario Comunale Avv. Cristina VENUTO.

Il Sindaco, assunta la presidenza, dichiara valida la seduta per il numero dei componenti presenti ed invita il consesso a procedere alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Sulla originaria proposta della presente deliberazione, presentata dal **Sportello Unico Edilizia** sono stati espressi preventivamente, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del d.lgs. 26/2000, i seguenti pareri:

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere favorevole. Data, 12/08/2026 IL RESPONSABILE TECNICO Mariella RESTANO	In ordine alla regolarità contabile, si esprime parere favorevole. Data, 12/08/2026 IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI dott.ssa Ada MEO
---	--

Relazione istruttoria Piano di lottizzazione subcomparto "A" del comparto di PRG "DC3"

PREMESSO CHE:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 255 del 09/09/2025 è stato adottato il Piano di lottizzazione relativo al subcomparto "A" del comparto di PRG "DC3", relativo all'area sita nel Comune di Grottaglie tra le vie Leone XIII e Pio XII;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 271 del 14/10/2025 il predetto Piano di lottizzazione è stato approvato in via definitiva;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 08/04/2025 è stata approvata in via definitiva la variante semplificata relativa alla zona DC3;
- per effetto della predetta variante urbanistica, il Piano di lottizzazione del subcomparto "A" del comparto DC3 risulta conforme alle previsioni del PRG vigente, costituendo la deliberazione consiliare n. 15/2025 il relativo presupposto urbanistico;

RILEVATO CHE:

- successivamente all'approvazione del Piano, è emersa la presenza nella lottizzazione di un'ulteriore particella di proprietà comunale (Foglio 55, part. 798, derivante da frazionamento), con conseguente necessità di integrare la relativa documentazione e rappresentazione cartografica;
- a compensazione della volumetria di legittima spettanza del Comune, non sviluppata nel progetto, il soggetto proponente si impegna a realizzare opere di urbanizzazione volte a migliorare la funzionalità dell'intero agglomerato urbano.

Il valore economico della volumetria riferita alle aree di proprietà del Comune di Grottaglie è stimato in € 141.250,00, secondo quanto riportato nella relazione tecnica illustrativa.

Restano ferme le valutazioni tecniche ed economiche relative alle opere di urbanizzazione e agli ulteriori aspetti migliorativi risultanti dagli elaborati del Piano.

In virtù di questo assetto, che vede il proponente farsi carico dell'intero ammontare degli oneri e delle cessioni, quest'ultimo è esonerato dalla presentazione del piano di riparto di utili e oneri, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/80.

CONSIDERATO CHE:

- l'emersione della particella comunale Foglio 55, particella 798, non contemplata nella precedente configurazione del Piano, incide sulla corretta individuazione delle aree e delle proprietà interessate dallo strumento attuativo e rende necessario assicurare la piena corrispondenza tra l'assetto catastale e proprietario aggiornato e gli elaborati pianificatori;
- tale circostanza rende opportuno e necessario, a garanzia della completezza, certezza e legittimità dell'azione amministrativa, rieditare il procedimento di formazione del Piano di lottizzazione sulla base della documentazione aggiornata;
- la riedizione del procedimento riguarda esclusivamente il Piano di lottizzazione del subcomparto "A" del comparto DC3 e non la variante urbanistica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 08/04/2025.

PRESO ATTO

- che con nota prot. n. 36897 del 03/08/2026 la società proponente ha trasmesso elaborati integrativi/sostitutivi del piano di lottizzazione approvato in via definitiva con Delibera di Giunta Comunale n. 271 del 14/10/2025;
- che gli elaborati espressamente indicati come modificati risultano essere i seguenti:
PL 10 Verifica parametri urbanistici;

PL 13 Superfici da cedere al Comune su planimetria catastale;

R 2 Relazione tecnica generale e urbanistica;

Bozza di convenzione;

- che l'integrazione si è resa necessaria a seguito del nuovo assetto catastale generato dal frazionamento delle aree propedeutico alla cessione delle stesse al Comune di Grottaglie, rideterminando la quota di partecipazione del Comune al piano di lottizzazione, che passa dal 4,47% al 5,59%;
- che, proprio in ragione della necessità di ricondurre il Piano alla corretta consistenza catastale e proprietaria delle aree interessate, si ritiene necessario procedere alla riedizione del relativo iter di adozione e approvazione.

DATO ATTO, altresì, che nell'ambito del procedimento di formazione del Piano di lottizzazione sono stati acquisiti i seguenti pareri, determinazioni e atti di assenso:

- parere del Settore X – Sviluppo Economico e Innovazione, prot. n. 37417/2024;
- determinazione n. 1101 del Registro del 23/05/2025, recante la non assoggettabilità a VAS del progetto;
- parere del Settore III – Lavori Pubblici e Manutenzione, prot. n. 30386/2025;
- parere del Settore VIII – Comando di Polizia Locale, prot. n. 31686/2025;
- parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 della Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture della Regione Puglia;
- accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 91 delle NTA

CONSIDERATO che la riedizione del procedimento è determinata esclusivamente dalla necessità di recepire il nuovo assetto catastale e proprietario conseguente al frazionamento e all'emersione della particella comunale Foglio 55, particella 798, senza modifiche dell'impianto urbanistico del Piano, dei parametri urbanistici, dei dimensionamenti complessivi e delle dotazioni territoriali già sottoposti alle valutazioni degli uffici e delle amministrazioni competenti;

RITENUTO, pertanto, che i pareri, le determinazioni e gli atti di assenso sopra richiamati, in quanto riferiti a profili progettuali e urbanistici non incisi dall'aggiornamento catastale che determina la riedizione del procedimento, possano essere fatti salvi e conservino efficacia nell'ambito del procedimento rieditato, ferma restando la verifica, da parte del Responsabile del procedimento, della permanenza dei relativi presupposti e dell'assenza di modifiche che rendano necessaria una nuova acquisizione o un aggiornamento degli stessi;

RITENUTO:

- che tale circostanza rende necessario procedere all'annullamento in autotutela, ai sensi dell'art. 21- nonies della legge n. 241/1990, **sia della precedente deliberazione n. 255 del 09/09/2025 di adozione del Piano, sia della deliberazione di approvazione definitiva n. 271 del 14/10/2025**, al fine di assicurare la piena corrispondenza tra lo stato catastale aggiornato e gli elaborati pianificatori;
- di dover procedere alla riedizione del procedimento amministrativo mediante la nuova adozione del Piano nella versione aggiornata, costituita dall'intero complesso degli elaborati allegati al presente provvedimento.

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. n. 32595 del 02/09/2025 è pervenuto il progetto completo degli elaborati esecutivi e della bozza di convenzione;

- con nota prot. n. 36897 del 03/08/2026 il proponente ha trasmesso gli elaborati integrativi/sostitutivi sopra richiamati;
- il Piano di lottizzazione oggetto della nuova adozione è costituito degli elaborati, elencati in calce alla relazione tecnica illustrativa, allegata al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale.

Tutto ciò premesso, si rimette alla Giunta Comunale la nuova adozione del Piano di lottizzazione del subcomparto "A" del comparto DC3, previa rimozione in autotutela dei precedenti atti di adozione e approvazione definitiva.

La Responsabile del SETTORE IV
Ing. Mariella Restano

LA GIUNTA COMUNALE

- **Vista** la relazione della Responsabile del Settore IV e ritenuto di doverla condividere;
 - **Vista** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 08/04/2025 con la quale è stata approvata in via definitiva la variante semplificata della zona DC3;
 - **Dato atto** che la predetta variante costituisce il presupposto urbanistico vigente del Piano di lottizzazione e non forma oggetto di annullamento o riedizione con il presente provvedimento;
 - **Visti** gli elaborati allegati al Piano di cui al prot. n. 32595 del 02/09/2025, come aggiornati/integrati con nota prot. n. 36897 del 03/08/2026;
 - **Visti** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- VISTI:** il D.Lgs. 267/2000; lo Statuto comunale; la L.R. 56/1980; il PRG vigente; il D.P.R. 380/2001; il D.P.R. 160/2010; la L.R. 29 giugno 2022, n. 11; la legge n. 241/1990.

DELIBERA

- 1. di ritenere** le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2. di accertare** e dare atto che il Piano di lottizzazione del subcomparto "A" del comparto DC3 risulta conforme alle previsioni del PRG vigente per effetto della variante semplificata approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 08/04/2025;
- 3. di annullare** in autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies della legge n. 241/1990, la deliberazione della Giunta Comunale n. 255 del 09/09/2025, recante l'adozione del Piano di lottizzazione del subcomparto "A" del comparto di PRG "DC3";
- 4. di annullare** in autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies della legge n. 241/1990, la deliberazione di Giunta Comunale n. 271 del 14/10/2025, avente ad oggetto "Approvazione definitiva piano di lottizzazione DC3";
- 5. di dare atto** che l'annullamento si rende necessario in conseguenza dell'emersione, a seguito del frazionamento catastale, della particella di proprietà comunale censita al Foglio 55, particella 798, non contemplata nella precedente configurazione del Piano, al fine di assicurare la piena corrispondenza tra l'assetto catastale e proprietario delle aree e gli elaborati dello strumento attuativo;
- 6. di dare atto** che il nuovo assetto catastale determina la rideterminazione della quota di partecipazione del Comune di Grottaglie al Piano dal 4,47% al 5,59%;
- 7. di adottare** nuovamente il Piano di lottizzazione del subcomparto "A" del comparto di PRG "DC3", nella versione aggiornata, in conformità alla disciplina urbanistica vigente conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 08/04/2025;
- 8. di dare atto** che il Piano nuovamente adottato è costituito dai seguenti elaborati:

Piano di lottizzazione

- PL 1 Inquadramento - Stralci urbanistici
- PL 2 Inquadramento - Stralci P.P.T.R.
- PL 3 Inquadramento - Stralci PAI Carta Idrogeomorfologica
- PL 4 Inquadramento - Mappe di vincoli aeroportuale
- PL 5 Rilievo celerimetrico e ortofoto
- PL 5 a Planimetria stato dei luoghi
- PL 6 Rilievo LiDAR su ortofoto
- PL 7 Rilievo fotografico
- PL 8 Rilievo dei muri a secco e alberature esistenti
- PL 9 Planimetria generale piano di lottizzazione - Individuazione dei subcomparti
- PL 10 Verifica parametri urbanistici
- PL 11 Planimetria generale - Subcomparto A
- PL 12 Sovrapposizione Progetto-Ortofoto
- PL 13 Superfici da cedere al Comune su planimetria catastale
- PL 14 Sezioni - Subcomparto A
- PL 15 Tipologia edilizia subcomparto A - Piante, Prospetti e sezioni
- PL 16 Fotoinserimenti e render di progetto

Progetto opere di urbanizzazione

- OU 1 Opere di urbanizzazione - Planimetria generale. Localizzazione interventi
- OU 2a Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato dei luoghi
- OU 2b Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato di progetto
- OU 2c Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato di progetto.
Segnaletica
- OU 2d Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII -
Planimetria impianto
pubblica illuminazione
- OU 2e Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII -
Planimetria impianto
acque meteoriche

OU 3a Riqualificazione Via Pio XII - Stato dei luoghi

OU 3b Riqualificazione Via Pio XII - Stato di progetto

OU 3c Riqualificazione Via Pio XII - Stato di progetto. Segnaletica

OU 4a Rotatoria PRG - Stato dei luoghi

OU 4b Rotatoria PRG - Stato di progetto

OU 4c Rotatoria PRG - Stato di progetto. Sezioni e particolari costruttivi.

OU 4d Rotatoria PRG - Stato di progetto. Segnaletica

OU 4e Rotatoria PRG - Planimetria impianto pubblica illuminazione

OU 4f Rotatoria PRG - Planimetria impianto acque meteoriche

OU 5a Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato dei luoghi

OU 5b Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato di progetto

OU 5c Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato di progetto. Sezioni e particolari costruttivi

OU 5d Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Segnaletica

OU 5e Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Planimetria impianto pubblica illuminazione

OU 5f Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Planimetria impianto acque meteoriche

OU 6a Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato dei luoghi

OU 6b Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato di progetto

OU 6c Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato di progetto. Sezioni e Particolari costruttivi

OU 6d Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Segnaletica

OU 6e Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Planimetria impianto pubblica illuminazione

OU 6f Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Planimetria impianto acque meteoriche

OU 7a Parco urbano - Stato dei luoghi

OU 7b Parco urbano - Stato di progetto

OU 7c Parco urbano - Planimetria impianto pubblica illuminazione

OU 8 Profili stradali

OU 9 Planimetria impianto elettrico e telefonico

OU 10 Schema unifilare impianto elettrico

OU 11 Planimetria impianto idrico fognante

Allegati

R 1 Elenco elaborati

R 2 Relazione tecnica generale e urbanistica

R 3a Computo metrico estimativo

R 3b Elenco prezzi

R 4 Schema di Convenzione

R 6 Relazione geologica

R 7 Relazione paesaggistica

R 8 Relazione agronomica

R 9 Rapporto preliminare ambientale - Verifica di assoggettabilità a VAS

R 10 Relazione tecnica impianto elettrico

R 11 Relazione tecnica impianto illuminazione pubblica

R 12 Relazione tecnica impianto raccolta e trattamento acque meteoriche

R 13 Relazione tecnica impianto idrico e fognante

R 14 Relazione tecnica sul rispetto del DSC (artt. 6 e 9)

9. di disporre che il presente provvedimento, unitamente agli atti allegati, sia pubblicato e depositato

secondo le modalità e per i termini previsti dalla normativa vigente, ai fini della presentazione delle eventuali osservazioni;

10. di dare atto che le eventuali osservazioni potranno essere presentate nei termini decorrenti dalla pubblicazione del Piano;

11. di rinviare a successivo atto della Giunta Comunale la valutazione delle eventuali osservazioni e l'approvazione definitiva del Piano di lottizzazione;

12. di fare salvi e confermare, nell'ambito del procedimento rieditato, i pareri, le determinazioni e gli atti di assenso già acquisiti sul Piano di lottizzazione e richiamati in premessa, in quanto relativi a profili non incisi dall'aggiornamento catastale e proprietario che ha determinato la presente riedizione;

13. di demandare al Responsabile del Settore competente tutti gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione e necessari alla completa riedizione del procedimento di formazione e approvazione del Piano;

14. di demandare al Responsabile SUAP, in conseguenza della presente deliberazione, l'annullamento del PAU e degli atti del relativo procedimento incompatibili con il presente provvedimento, nonché i conseguenti adempimenti di aggiornamento e riallineamento del procedimento amministrativo.

Si dota il presente provvedimento di clausola di flessibilità, autorizzando la Responsabile del Servizio preposto alla stipula della convenzione ad apportare al relativo testo le rettifiche di errori od omissioni materiali, gli adeguamenti formalmente richiesti dal Notaio rogante, nonché le modifiche alla convenzione che si rendessero necessarie ai fini della stipula, purché non sostanziali e comunque non incidenti sui contenuti essenziali del Piano di lottizzazione come approvato, senza necessità di un nuovo passaggio in Giunta Comunale.



CITTA' DI GROTTAGLIE

PROVINCIA DI TARANTO

DELIBERA GIUNTA COMUNALE

N. 217 del 12/08/2026

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL SUBCOMPARTO "A" DEL COMPARTO DI PRG "DC3" – ANNULLAMENTO DELLE PRECEDENTI DELIBERAZIONI DI ADOZIONE E DI APPROVAZIONE DEFINITIVA E NUOVA ADOZIONE DEL PIANO AGGIORNATO.

Del che si è redatto il presente verbale.

FIRMATO
IL SINDACO
Avv. D'ALO' CIRO

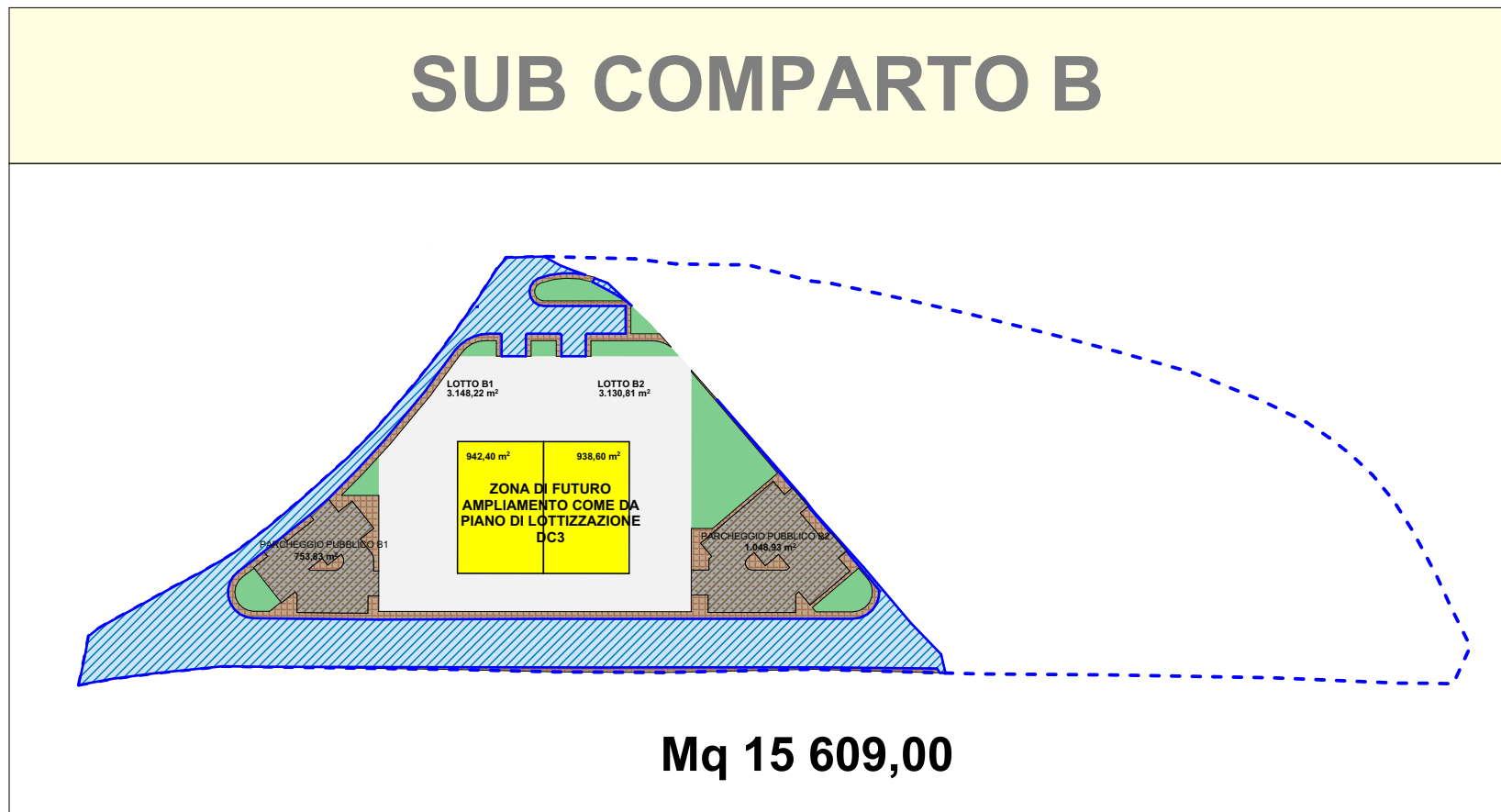
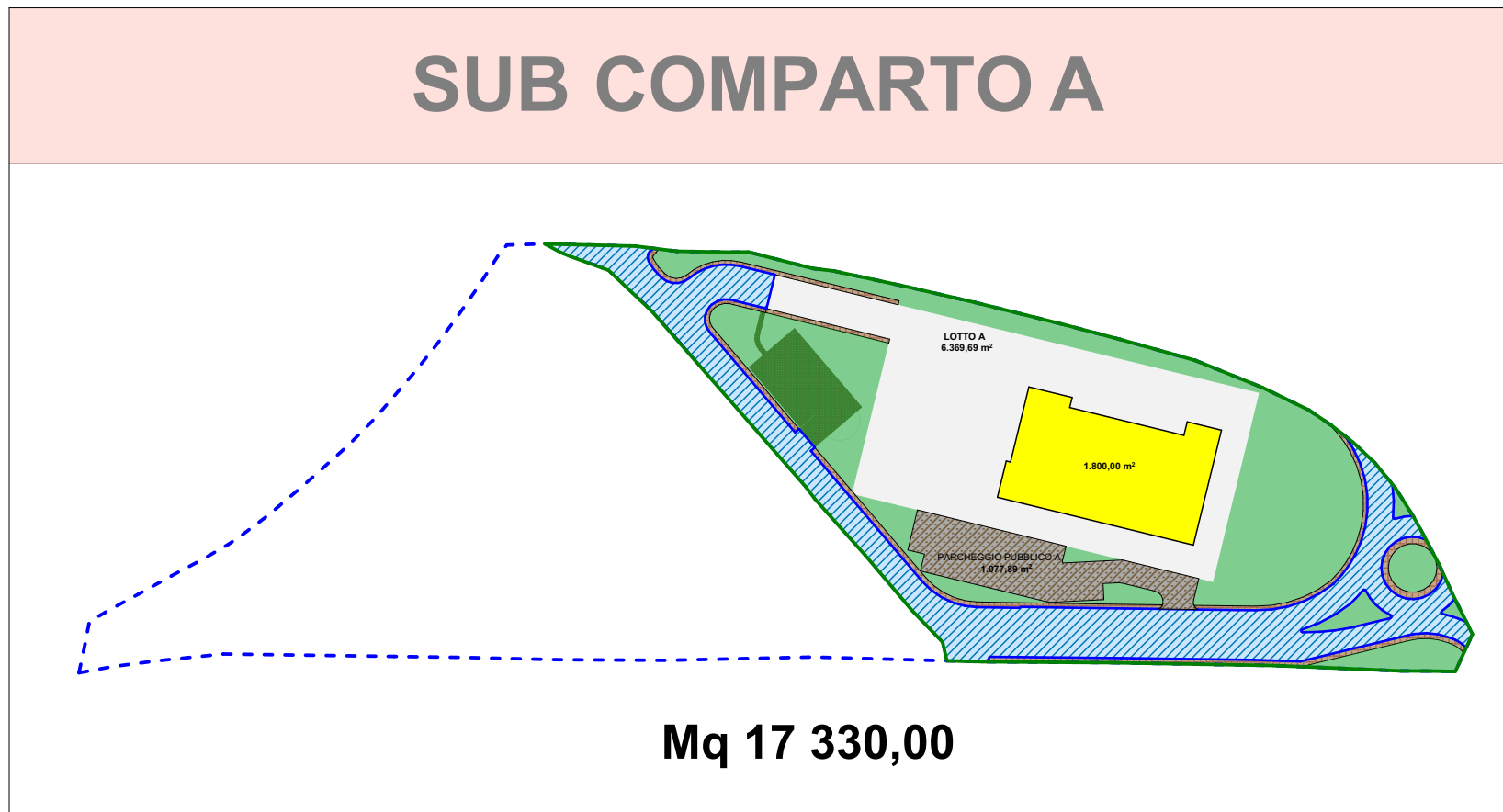
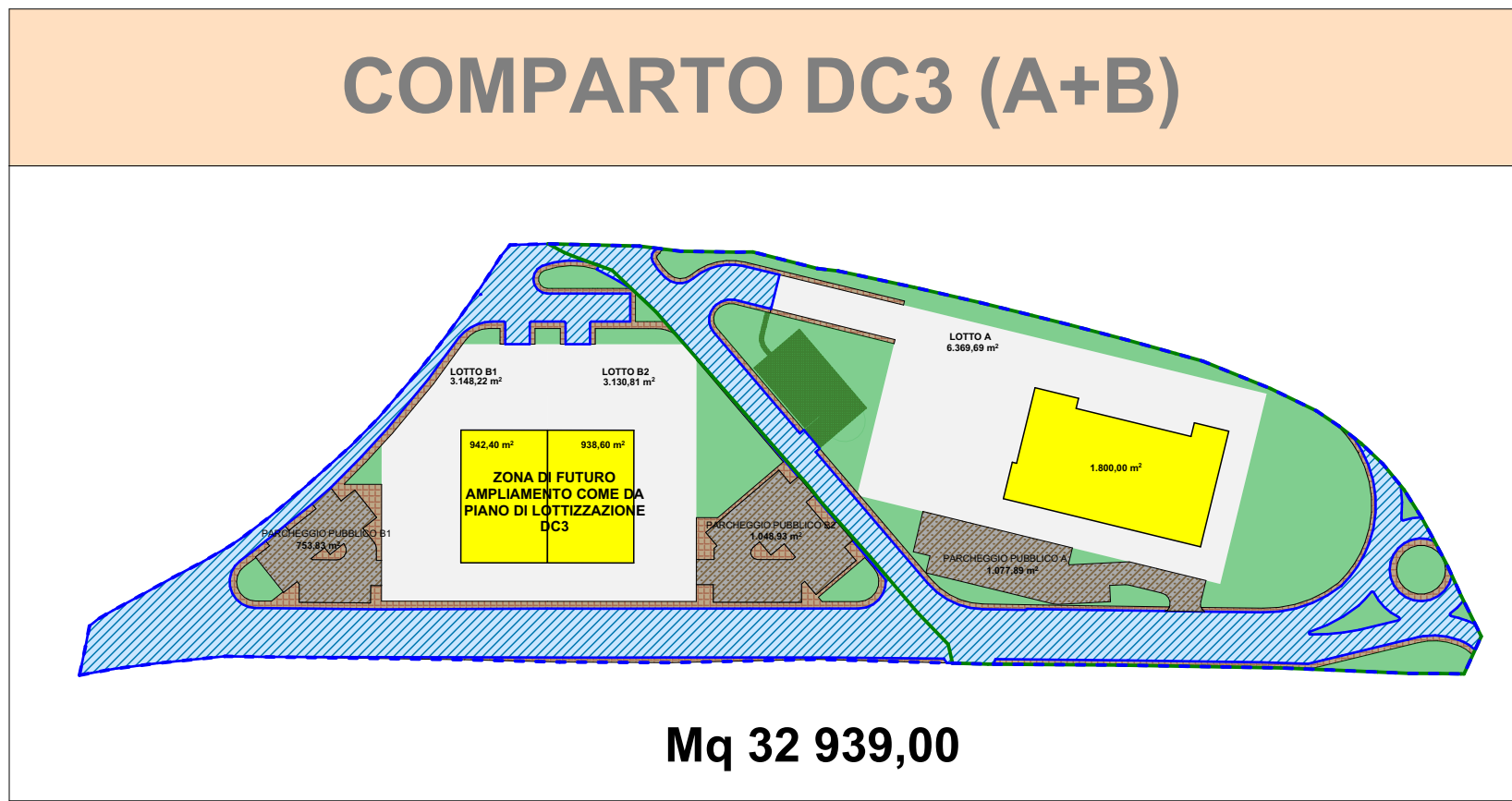
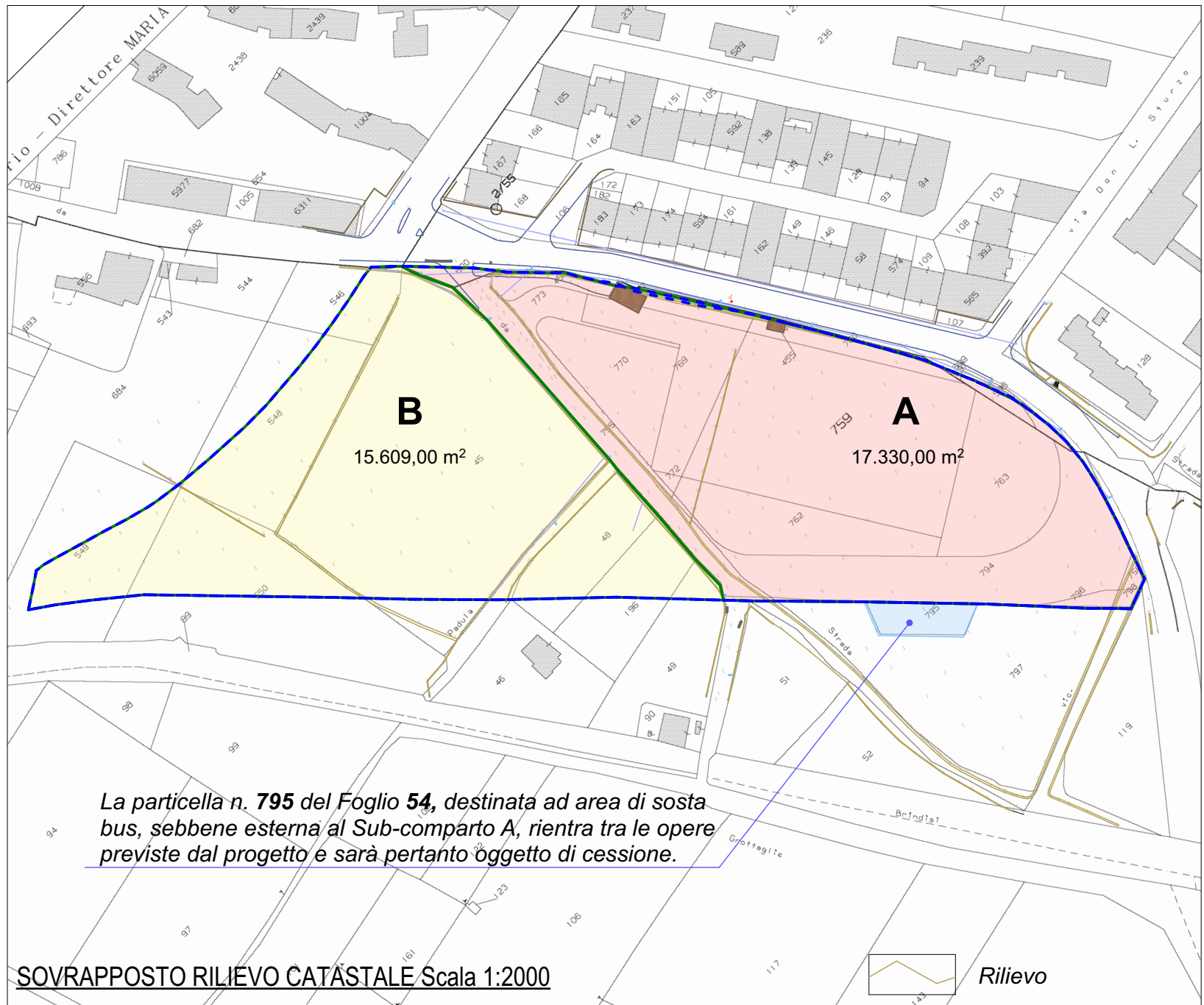
FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
AVV. VENUTO CRISTINA

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

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO DC3 = SUBB-COMPARTI A+B					
		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St Dc3	Superficie totale comparto Dc3 = Superficie territoriale	mq	32.939,00		
Iff VP	Indice derivato comp. Zone Dc3 ((Af Dc3/TC Dc3)x100) (ex. NTA PRG approvato con DGR 1629/2003)	%	40,24%		
Sf Dc3	Superficie Fondiaria in zona Dc3 massima utilizzabile	mq	13.254,50		
Sf Dc3 (P)	Superficie Fondiaria in zona Dc3 di piano/progetto	mq		12.648,72	Sf DC3 < Sf Dc3(P)
St A =	Superficie territoriale subcomparto A di progetto	mq		17.330,00	
St B =	Superficie territoriale subcomparto B di progetto	mq		15.609,00	
Sf A =	Superficie fondiaria subcomparto A massima di PRG = StA x IffVP	mq	6.973,51		
Sf B =	Superficie fondiaria subcomparto B massima di PRG= StB x IffVP	mq	6.280,99		
Sf A (P)=	Superficie fondiaria subcomparto A di progetto = Superficie lotto A	mq		6.369,69	Sf A > Sf A(P)
Sf B (P)=	Superficie fondiaria subcomparto B di progetto = Superficie lotti B1+B2	mq		6.279,03	Sf B > Sf B(P)
Std	Totale superficie a standard pubblico di PRG = StDc3 - SfDc3	mq	19.684,50		
Std (P)	Totale superficie a standard pubblico di progetto			20.290,28	Sf DC3 < Sf Dc3(P)
Vp Dc3	Totale area a verde comparto Dc3 di progetto =	mq	6.242,23		
Pp Dc3	Totale area parcheggi pubblici comparto Dc3 di progetto=	mq	2.880,65		
Viab Dc3	Totale viabilità di piano comparto Dc3. Progetto e PRG	mq	11.167,40		
Iff	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,00		
Vr	Volume realizzabile = Iff x Sf Dc3 =	mc	26.509,00		
Rc	Rapporto di copertura	%	30%		
Sc	Superficie coperta massima realizzabile = Rc x Sf Dc3	m	3.976,35		
Sc (P)	Superficie coperta di progetto	m		3.681,00	Sc > Sc (P)
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Dv	Distanza dalla viabilità	m	13,00	13,00	ok
Dcp	Distanza dal confine posteriore	m	9,00	9,00	ok
Dcl	Distanza da un confine laterale	m	8,00	8,00	ok
Dcc	Distanza dall'altro confine	m		in aderenza	ok
Dmf	Distanza minima fabbricati	m	DM 1444/68	10,00	ok
Av MAX RR 11/2018	Superficie area vendita massima ex. RR 11/2018 per non configurarsi come area commerciale integrata	mq	2500		
Av	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = 65% x (Sc (P) Sub A + Sc (P) Sub B) =	mq		2.392,65	Av MAX > Av
Pminlotto(A+B)	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = 30% x (Sf A (P) + Sf B (P)	mq		3.794,62	
PminlottoRR-(A+B)	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq		2.392,65	
Ppert-(A+B)	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotto A + B (mq 3.200,00+mq 3.505,31)	mq		6.705,31	Ppert-(A+B) > Pminlotto(A+B) Ppert-(A+B) > PminlottoRR-(A+B)

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE SUBCOMPARTO A					
		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St A	Superficie territoriale subcomparto A di progetto	mq	17.330,00		
Sf A	Superficie fondiaria subcomparto A massima di PRG	mq	6.973,51		
Sf A (P)	Superficie fondiaria subcomparto A di progetto = Superficie lotto A	mq		6.369,69	
Sc Sub A	Superficie coperta massima di PRG subcomparto A = Rc x Sf A	mq	1.910,91		
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Sc (P) Sub A	Superficie coperta di progetto Subcomparto/Lotto A	mq		1.800,00	Sc Sub A > Sc(P) - Sub A
V Sub A	Volume massimo di PRG subcomparto A = Iff x Sf A (P)	mc	12.739,38		
V (P) Sub A	Volume di progetto subcomparto A = Sc (P) x H (P) =	mc		10.980,00	V Sub A > V(P) Sub A
Std (Sub A)	Totale superficie a standard minime di PRG del Subcomparto A = St A - Sf A (urbanizzazioni primarie + standard pubblici ex DM 1444/68)	mq	10.356,49		
Vp Sub A	Superficie a verde di pubblico - subcomparto A	mq		5.011,51	
Pp Sub A	Superficie a parcheggio pubblico - subcomparto A	mq		1.077,89	
Viab Sub A	Superficie viabilità di progetto - subcomparto A	mq		4.870,91	
Totale Std (P) - Sub A	Superficie a standard pubblico di progetto - Sub A	mq		10.960,31	Std (P) - Sub A > Std (Sub A)
Std 1444/68	Superfici a standard minime ex DM 1444/68 art. 5 comma 2 = 80% SLP (=Sc) di cui almeno il 50% destinati a parcheggi	mq	1.440,00		Vp (Sub B) + Pp (Sub A) > Std 1444/68 Pp Sub A > 50% Std 1444/68
Av - Sub A	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = 65% x Sc (P) Sub A =	mq		1.170,00	
PminlottoA	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = 30% x Sf A (P)	mq		1.910,91	
PminlottoRR-A	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq		1.170,00	
Ppert-A	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotto A	mq		3.200,00	Ppert-A > PminlottoA Ppert-A > PminlottoRR-A

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE SUBCOMPARTO B (LOTTO B1 + LOTTO B2)					
		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St B	Superficie territoriale subcomparto B di progetto	mq	15.609,00		
Sf B	Superficie fondiaria subcomparto B massima di PRG	mq	6.280,99		
Sf B (P)	Superficie fondiaria subcomparto B di progetto (lotto B1 + B2)	mq		6.279,03	
Sc Sub B	Superficie coperta massima di PRG subcomparto B = Rc x Sf B	mq	1.883,71		
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Sc (P) Sub B	Superficie coperta di progetto Lotto B (Lotto B1 = mq 942,40 + lotto B2 = mq 938,60)	mq		1.881,00	Sc Sub B > Sc(P) - Sub B
V Sub B	Volume massimo di PRG subcomparto B = Iff x Sf B (Lotto B1 + B2)	mc	12.558,06		
V (P) Sub B	Volume di progetto subcomparto B = Sc (P) x H (P) (Lotto B1 + B2)	mc		11.474,10	V Sub B > V(P) Sub B
Std (Sub B)	Totale superficie a standard minime di PRG del Subcomparto B = St B - Sf B =	mq	9.328,01		
Vp Sub B	Superficie a verde di pubblico - subcomparto B	mq		1.230,72	
Pp Sub B	Superficie a parcheggio pubblico - subcomparto B (Lotto B1 + B2)	mq		1.802,76	
Viab Sub B	Superficie viabilità di progetto - subcomparto B	mq		6.296,49	
Totale Std (P) - Sub B	Superficie a standard pubblico di progetto - Sub B	mq		9.329,97	Std (P) - Sub B > Std (Sub B)
Std 1444/68	Superfici a standard minime ex DM 1444/68 art. 5 comma 2 = 80% SLP (=Sc) di cui almeno il 50% destinati a parcheggi	mq	1.504,80		Vp (Sub B) + Pp (Sub B) > Std 1444/68 Pp Sub B > 50% Std 1444/68
Av - Sub B	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = 65% x Sc (P) Sub B =	mq		1.222,65	
PminlottoB	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = 30% x Sf B (P)	mq		1.883,71	
PminlottoRR-B	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq		1.222,65	
Ppert-B	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotti B (mq 1756,10 + mq 1749,21)	mq		3.505,31	Ppert-B > PminlottoB Ppert-B > PminlottoRR-B



DATI TECNICI DITTE INSERITE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE							
SUB COMPARTO A	N°	DITTA	F.llo	Part.Illa n°	superfici catastali Superficie Catastale mq	dati ricadenti in Piano Sup. ricadente nel Piano Mq – SI N.B. Superfici reali Incidenza Ditta/sup. Totale % SI/Sp	
	1	Empired R. E. D. S.R.L.	54	455	17,00	17,00	
	2	Empired R. E. D. S.R.L.	54	456	209,00	209,00	
	3	Empired R. E. D. S.R.L.	54	457	57,00	57,00	
	4	Empired R. E. D. S.R.L.	54	794	3.028,00	3.028,00	
	5	Empired R. E. D. S.R.L.	54	759	5.023,00	5.023,00	
	6	Empired R. E. D. S.R.L.	54	760	409,00	409,00	
	7	Empired R. E. D. S.R.L.	54	796	84,00	84,00	
	8	Empired R. E. D. S.R.L.	54	762	1.464,00	1.464,00	
	9	Empired R. E. D. S.R.L.	54	763	1.755,00	1.755,00	
	10	Empired R. E. D. S.R.L.	54	769	1.342,00	1.342,00	
	11	Empired R. E. D. S.R.L.	54	770	1.306,00	1.306,00	
	12	Empired R. E. D. S.R.L.	54	771	221,00	221,00	
	13	Empired R. E. D. S.R.L.	54	772	40,00	40,00	
	14	Empired R. E. D. S.R.L.	54	773	519,00	519,00	
	15	Empired R. E. D. S.R.L.	54	774	14,00	14,00	
	Empired real estate development S.R.L. TOTALE					15.488,00	47,02%
	16	Comune di Grottaglie	54	p.lle 755 – 756 – 798		1.587,00	
	17	Comune di Grottaglie	55	p.lle 597 – 598 -599 – 600		255,00	
Superficie Totale SUB-COMPARTO A					17.330,00	52,61%	
SUB COMPARTO B	7	Congregazione SS Rosario Grottaglie	54	45	8.783,00	8.124,97	24,67%
	8	Laino Ciro	54	546	899,00	448,44	12,85%
	9	Laino Ciro	54	548	2.810,00	1.942,65	
	10	Laino Ciro	54	550	4.667,00	1.840,75	
	Laino Ciro TOTALE				4.231,84		
	11	Laino Giuseppina	54	549	2.778,00	933,74	2,83%
	12	Peluso Ciro	54	49	1.480,00	171,82	2,42%
	13	Peluso Ciro	54	196	1.370,00	625,08	
	Peluso Ciro TOTALE				796,90		
	14	Peluso Maria	54	48	1.279,00	1.040,01	3,16%
	15	Comune di Grottaglie	54	Superficie strada ricadente nel sub comparto B		481,54	1,46%
	Superficie Totale SUB-COMPARTO B					15.609,00	47,39%
	TOTALE Superficie ricadente nel Piano "Sp"					32.939,00	100,00%
	TOTALE COMPARTO					32.939,00	
Nota: La particella n. 795 del Foglio 54, destinata ad area di sosta bus, sebbene esterna al Sub-comparto A, rientra tra le opere previste dal progetto e sarà pertanto oggetto di cessione.							

COMUNE GROTTAGLIE

PROVINCIA DI TARANTO

Oggetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE. COMPARTO DC3 - SUBCOMPARTO "A"

VIA PIO XII - PROPRIETA' ARGESE

Aggiornamento alla variante di PRG approvata nella seduta del CC del 08/04/2025 e alla determinazione di non assoggettabilità a VAS n. 1101 del 23/05/2025

N° Elaborato:

PL 10

Rev: 02

Data: 29/06/2026

Titolo:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Scala: 1:2000

Committente:

Empired Real Estate development

Via Magna Grecia 117

74121 Taranto

UPENGINEERING SRLS

Via de Flagilla 18 - 72100 Brindisi

Corso V. Emanuele 161 - 70122 Bari

0831/260290 - 080/9696650 - 392/8803927

P.IVA/CF:02557660749

mail: upengineering2018@gmail.com

pec: upengineering@pec.it

Progettisti:

Ing. Dario Pinto

Arch. Diego Cellie

Ing. Michele Cisternino

Arch. Marco Lomascolo

AGGIORNAMENTO

PROG.

DATA

DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO

00

30/06/2024

Prima emissione

01

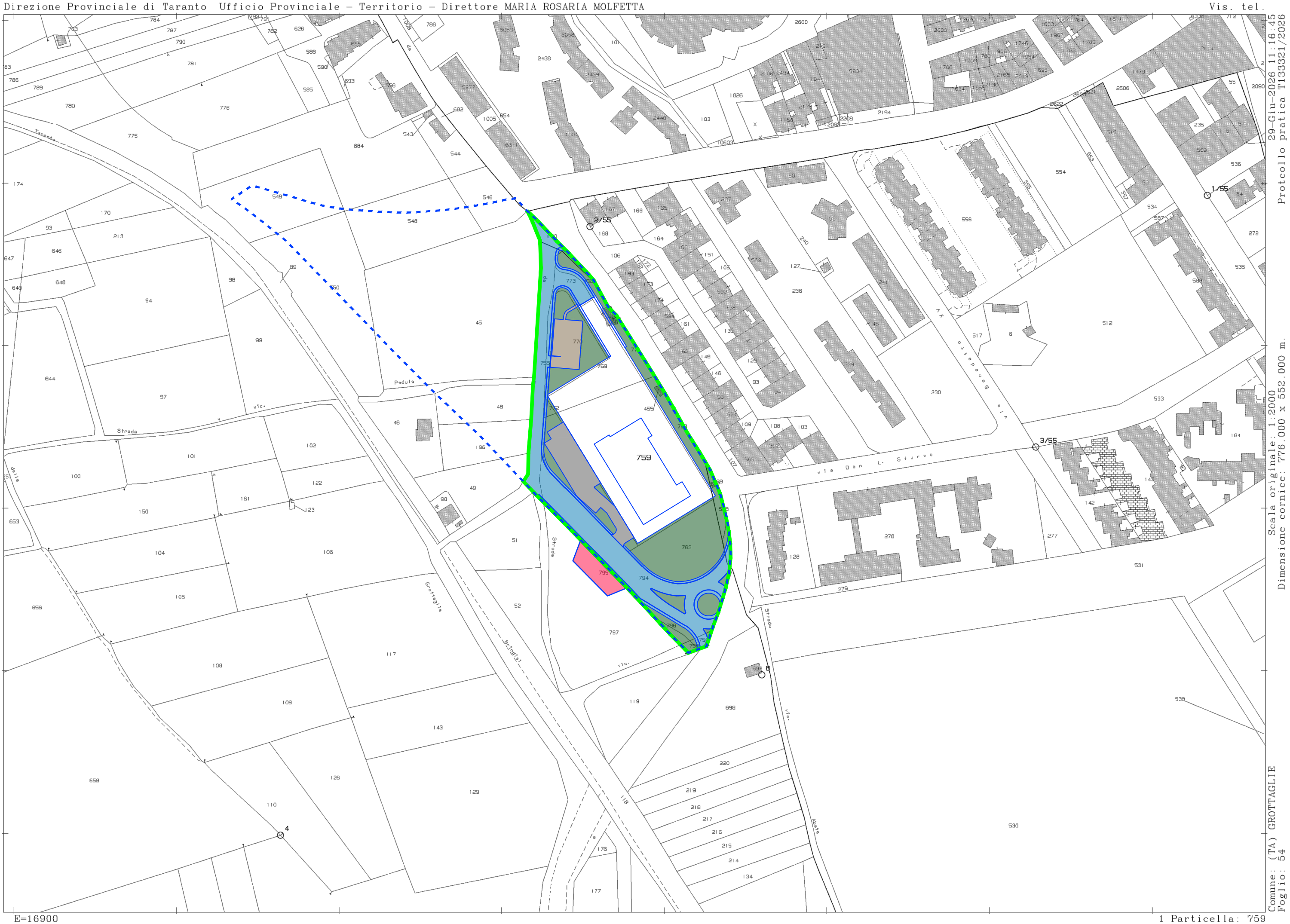
18/06/2025

Aggiornamento variante PRG e pista ciclabile

02

29/06/2026

Aggiornamento EDM dopo il frazionamento



LEGENDA

- PERIMETRO INTERVENTO DI LOTTIZZAZIONE RICADENTE IN ZONA DC3
- PERIMETRO INTERVENTO SUBCOMPARTO A
- NUOVA VIABILITA' E MARCIAPIEDI PUBBLICI
- PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE A VERDE PUBBLICO
- La particella n. 795 del Foglio 54, destinata ad area di sosta bus, sebbene esterna al Sub-comparto A, rientra tra le opere previste dal progetto e sarà pertanto oggetto di cessione.

DATI TECNICI DITTE INSERITE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE						
SUB COMPARTO A	N°	DITTA	F.llo	superfici catastali		Sup. ricadente nel Piano Mq – SI N.B. Superfici reali
				Part.Illa n°	Superficie Catastale mq	
	1	Empired R. E. D. S.R.L.	54	455	17,00	17,00
	2	Empired R. E. D. S.R.L.	54	456	209,00	209,00
	3	Empired R. E. D. S.R.L.	54	457	57,00	57,00
	4	Empired R. E. D. S.R.L.	54	794	3.028,00	3.028,00
	5	Empired R. E. D. S.R.L.	54	759	5.023,00	5.023,00
	6	Empired R. E. D. S.R.L.	54	760	409,00	409,00
	7	Empired R. E. D. S.R.L.	54	796	84,00	84,00
	8	Empired R. E. D. S.R.L.	54	762	1.464,00	1.464,00
	9	Empired R. E. D. S.R.L.	54	763	1.755,00	1.755,00
	10	Empired R. E. D. S.R.L.	54	769	1.342,00	1.342,00
	11	Empired R. E. D. S.R.L.	54	770	1.306,00	1.306,00
	12	Empired R. E. D. S.R.L.	54	771	221,00	221,00
	13	Empired R. E. D. S.R.L.	54	772	40,00	40,00
	14	Empired R. E. D. S.R.L.	54	773	519,00	519,00
	15	Empired R. E. D. S.R.L.	54	774	14,00	14,00
	Empired real estate development S.R.L. TOTALE					15.488,00
	16	Comune di Grottaglie	54	p.lle 755 – 756 - 798		1.587,00
17	Comune di Grottaglie	55	p.lle 597 – 598 – 599 – 600		255,00	
Superficie Totale SUB-COMPARTO A					17.330,00	
Particelle in cessione al Comune di Grottaglie						

COMUNE GROTTAGLIE

PROVINCIA DI TARANTO



Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE. COMPARTO DC3 - SUBCOMPARTO "A"

VIA PIO XII - PROPRIETA' ARGESE
Aggiornamento alla variante di PRG approvata nella seduta del CC del 08/04/2025 e alla determinazione di non assoggettabilità a VAS n. 1101 del 23/05/2025

N° Elaborato:

PL 13

Rev: 02

Data: 29/06/2026

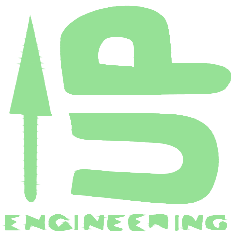
Titolo:

SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE
SU PLANIMETRIA CATASTALE

Scala: 1:2000

Committente:

Empired Real Estate
development
Via Magna Grecia 117
74121 Taranto



UPENGINEERING SRLS
Via de Flagilla 18 - 72100 Brindisi
Corso V. Emanuele 161 - 70122 Bari
0831/260290 - 080/9696650 - 392/8803927
P.IVA/CF 02557660749
mail: upengineering2018@gmail.com
pec: upengineering@pec.it

AGGIORNAMENTO		DESCRIZIONE MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO
PROGR.	DATA	
00	30/06/2024	Prima emissione
01	18/06/2025	Aggiornamento variante PRG e pista ciclabile
02	29/06/2026	Aggiornamento EDM dopo frazionamento

Progettisti:

Ing. Dario Pinto

Ing. Michele Cisternino

Arch. Diego Cellie

Arch. Marco Lomascolo



COMUNE DI GROTTAGLIE (TA)

Piano di lottizzazione – Comparto DC3 – Subcomparto “A”

Via Pio XII - Proprietà Empired Real Estate Development

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Aggiornamento post frazionamenti catastali – Rev 04 del 06/07/2026

Sommario

1.	Premesse – descrizione sintetica delle opere in progetto	2
2.	Inquadramento urbanistico dell’intervento.....	5
3.	Verifiche di compatibilità urbanistica: variante di PRG semplificata.....	7
4.	Inquadramento catastale, analisi delle proprietà, ripartizione utili e oneri.....	12
5.	Inquadramento nel PPTR	18
6.	Altri vincoli presenti nell’area (PAI, Zone SIC, Vinca ecc..)	19
7.	Valutazione Ambientale Strategica del Piano: verifica di assoggettabilità.....	20
8.	Descrizione delle opere di urbanizzazione	22
9.	Descrizione delle opere previste nel lotto A.....	25
10.	Modalità di attuazione dell’intervento.....	27
11.	Elenco elaborati	27

1. Premesse – descrizione sintetica delle opere in progetto

La presente proposta progettuale riguarda la pianificazione territoriale di dettaglio di un'area sita nel Comune di Grottaglie tra le vie Leone XIII e Pio XII.

L'area di cui trattasi lambisce l'abitato urbano del paese collocandosi tra la viabilità per San Marzano/Carosino e la Ferrovia, in una zona destinata dalla *"Variante semplificata al PRG vigente ai sensi dell'art. 12, comma 3, LR n.20 del 27/07/2001 con recepimento delle disposizioni normative introdotte dalla legge regionale 29 giugno 2022, n. 11"* all'allocatione di edifici di tipo commerciali quali medie strutture di vendita M2 (variante approvata in via definitiva dal Consiglio Comunale in seduta del 08/04/2025 con deliberazione n. 15).



Figura 1 - Inquadramento della zona di intervento

La citata variante di PRG ha suddiviso il comparto originario DC3 in due subcomparti denominati "A" e "B" ovvero DC3a e DC3b.

Il piano di lottizzazione prevede l'attuazione, e quindi la infrastrutturazione completa di una porzione di territorio di seguito denominata subcomparto "A" ovvero comparto DC3A (conformemente all'ultima variante di PRG) di proprietà della Empired Real Estate Development srl e del Comune di Grottaglie; il piano è ricomprensivo difatti anche una strada comunale.

La progettazione ricomprende quindi non solo le opere di urbanizzazione primaria già individuate da PRG, ma anche alcune opere ulteriori che il proponente ha ritenuto necessario prevedere per completare e rendere maggiormente organica e funzionale questa ampia porzione del territorio al termine dell'intervento.



Figura 2 - Planimetria generale di intervento

Il piano di lottizzazione di cui si richiede l'approvazione riguarda esclusivamente il subcomparto "A" o comparto DC3a di superficie complessiva pari a 17.330 mq.

Si precisa però che tutte le verifiche urbanistiche verranno condotte sia per l'intero comparto originario DC3 che per i subcomparti "A" e "B" (comparti DC3A e DC3B come da ultima variante di PRG), considerandoli indipendenti e autonomi.

Tanto con il duplice fine di:

- Consegnare al Comune di Grottaglie delle opere di urbanizzazioni finite, funzionali, autonome e non necessitanti di alcun intervento di completamento.
- Non precludere alcuno sviluppo della restante porzione di territorio relativa al comparto DC3b di altra proprietà. Le relative opere di urbanizzazione primaria, come previste da PRG, potranno essere realizzate in continuum con quelle del comparto DC3a di cui ne costituiscono l'estensione in conformità allo strumento urbanistico vigente.

Con l'attuazione del comparto DC3a si prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria che verranno cedute (se realizzate in sedime non già pubblico) al Comune di Grottaglie:

- Realizzazione di una rotatoria di collegamento tra le vie Pio XII, via de Gasperi, via Leone XIII, la viabilità di accesso all'intero comparto DC3 (strada comunale esistente), la viabilità di PRG prevista a nord-ovest del comparto DC3
- Realizzazione di una zona a verde con parcheggio pubblico da realizzarsi in pavimentazione drenante tipo "green block" in prossimità della rotatoria di cui sopra;
- Riqualificazione della via Pio XII mediante rifacimento completo dei marciapiedi esistenti, ricollocazione delle armature stradali, realizzazione di una pista ciclabile che andrà a collegare tutto il subcomparto "A" con l'abitato;
- Ampliamento e messa a norma secondo DM 05/11/2001 della viabilità comunale esistente mediante infrastrutturazione completa (realizzazione marciapiedi, illuminazione pubblica, reti tecnologiche ecc...) e realizzazione di pista ciclabile;
- Realizzazione di rotatoria di svincolo tra la via Pio XII, la viabilità di PRG del comparto DC3 che collega la via Pio XII alla Stazione FS e il prolungamento previsto in PRG di viale dello Sport;
- Realizzazione di porzione di competenza del subcomparto "A" della strada di PRG a ovest del comparto DC3 di collegamento tra la via Pio XII e la Stazione FS, comprensiva di tutte le reti infrastrutturali necessarie, di pubblica illuminazione e di pista ciclabile fino alla zona sosta autobus
- Realizzazione di una zona ludico-distensiva con parco giochi, un campo da street basket e un'ampia zona a verde;
- Realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente alla suddetta viabilità di PRG;
- Realizzazione una stazione di sosta per gli autobus pubblici con antistante zona attesa.

Si evidenzia che il tracciato della prevista pista ciclabile parte dalla via De Gasperi porta fino alla zona parcheggio pubblico con verde attrezzato e sosta bus proseguendo fino ad imboccare la via per Carosino, ove è previsto un futuro prolungamento. Il tutto in conformità al P.U.M.S. del Comune di Grottaglie. Tale nodo può costituire a tutti gli effetti una potenziale zona di interscambio modale (automobile/bicicletta/autobus), vista anche la collocazione periferica dell'area oggetto d'intervento.

All'interno del subcomparto "A" è previsto **un unico lotto** denominato "Lotto A", di superficie fondiaria pari a 6.370 mq circa, **con all'interno un unico immobile monopiano a destinazione commerciale** di superficie pari a circa 1.800 mq, con superficie di vendita di 1.120 mq e piazzale di pertinenza destinato a parcheggio pertinenziale e aree a verde privato pari a circa 4.200 mq, oltre a viabilità privata d'accesso di 367 mq.

2. Inquadramento urbanistico dell'intervento

L'area oggetto della presente proposta, come già riportato in premessa, è tipizzata nel PRG del Comune di Grottaglie come "EDc – Zona per Depositi ed esposizioni commerciali" ed è sottoposta a progettazione di dettaglio ex. Legge 56/80 e s.m.i (L.R. 20/2001).

Il comparto oggetto di pianificazione urbanistica è il DC3 come individuato nella seguente immagine.

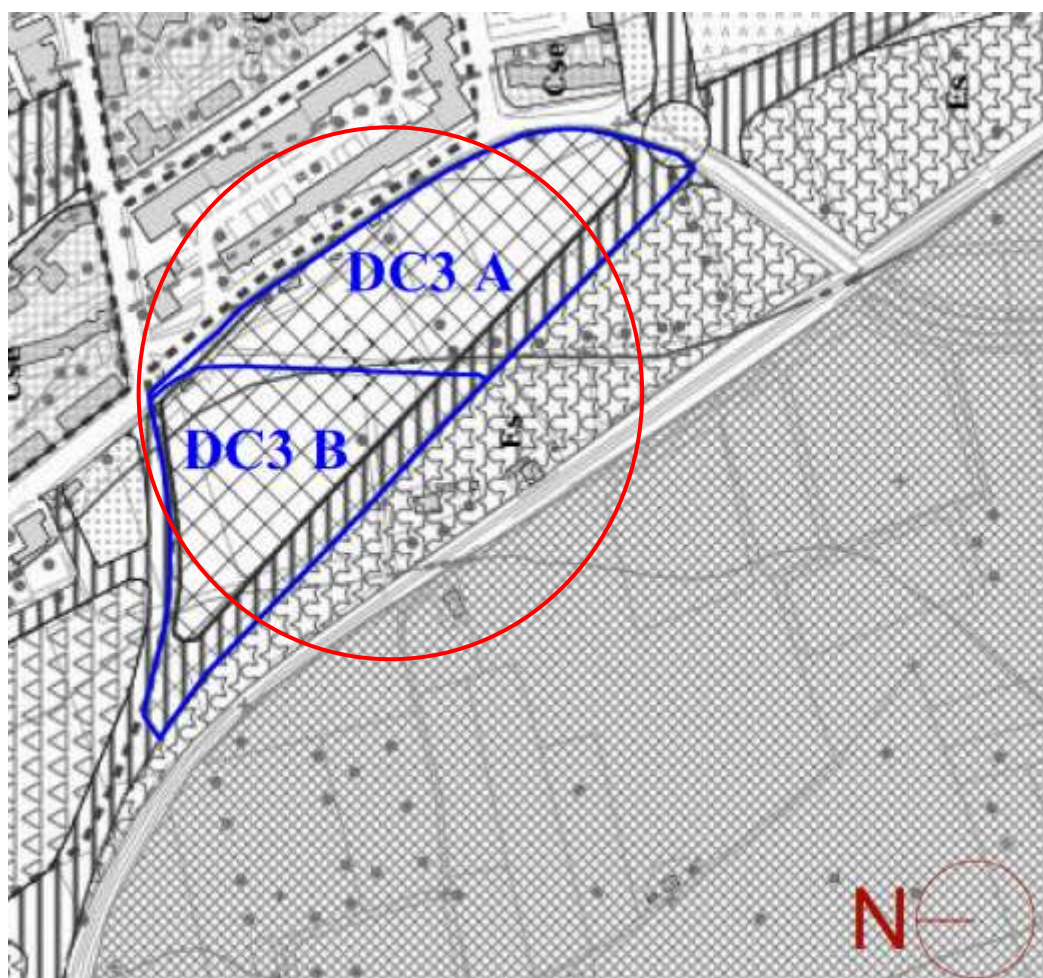


Figura 3 - Inquadramento nel PRG

La normativa del PRG vigente, come adottata dal C.C. 101/2024, ha prescritto per le zone commerciali "EDc" quando riportato nello stralcio allegato alla pagina seguente.

Non avendo difatti previsto il PRG dei parametri specifici riferiti al singolo comparto, al fine di individuare la superficie fondiaria ammissibile per l'intervento, verrà calcolato il rapporto tra la totalità

della superficie territoriale nelle zone EDC ($S_t = "EDc1" + "EDc2" + "EDc3a" + "EDc3b"$) e la totalità della superficie fondiaria consentita da PRG.

Questo rapporto è pari a $S_t/S_f = 123.240/49592 = 0.2468$.

Riportato in percentuale, ne deriva che la superficie fondiaria consentita nel comparto è pari al 40.24% della superficie territoriale.

La restante parte è destinata ai lotti di intervento.

ZONE "EDc" - ZONA PER DEPOSITI ED ESPOSIZIONI COMMERCIALI

Superficie Territoriale	Superficie Fondiaria	Superficie Viaria	Standards
$S_t = "EDc1" + "EDc2" + "EDc3A" + "EDc3B" = Ha. 12.32.40$	$S_f = Ha. 4.95.92$	$S_v = Ha. 6.06.60$	$Ha. 1.29.88$

Superficie coperta $S_{cmax} = 0,30 S_t$

Distacchi: dalla viabilità mt. 13,00
dal confine posteriore mt. 9,00
da un confine laterale mt. 8,00
dall'altro confine in aderenza

$H_{max} =$ per la parte a deposito mt. 7,00
per la parte su porticato mt. 8,20

Volume massimo: $V_{max} = mc. 3.000$
 $I_f = mc. \frac{3.000}{1.500} = 2 mc. / mq.$

Area parcheggio nell'ambito del lotto

$0,30 \times mq. 1.500 = \frac{mq. 450}{100} = 4,50 \times 80 mq. = mq. 360$

Nella tavola sostitutiva sono indicati gli spazi a parcheggio esterni a carattere pubblico. -

Sono ammessi fabbricati per depositi ed esposizioni. Sono ammessi immobili commerciali regolati dalla L.R. 16/04/2015 n. 24 e smi fino alla dimensione di media struttura di vendita M3.

Possono pure insediarsi unità per lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli da esportare sul mercato nazionale ed estero. -

E' possibile l'accorpamento di più lotti per la realizzazione di un solo edificio nel rispetto degli indici innanzi indicati. -

N.B.:

La tipologia edilizia allegata è a carattere indicativo. -

Può essere proposta altra soluzione nel rispetto degli indici soprariportati. -

Anche per la soluzione urbanistica, se non consensualmente accettata, può proporsi un diverso assetto da approvarsi come piano di lottizzazione nel rispetto della presente normativa. -

Le zone sono da attuarsi a comparto. -

Nel caso in esame il comparto Dc3 ha una superficie territoriale pari a $St\ Dc3 = 32.939\ mq$; tale superficie territoriale può generare una superficie fondiaria massima pari a $Sf\ Dc3 = 13.254,50\ mq$.

Si riportano per chiarezza i parametri minimi di comparto:

- Superficie coperta = 30% Superficie del lotto;
- Altezza massima $H = mt\ 7,00$ per la parte deposito, $8,20$ per la parte fabbricato;
- Indice di fabbricabilità fondiaria = $2\ mc/mq$;
- Superficie a parcheggio interna al lotto = 30% della superficie del lotto;
- Destinazione d'uso consentita: depositi ed esposizione commerciale;
- Distanze: dalla viabilità $mt.\ 13,00$; dal confine posteriore $mt.\ 9,00$; da confine laterale $mt.\ 8,00$; da altro confine: in aderenza.

3. Verifiche di compatibilità urbanistica

La pianificazione urbanistica oggetto della presente proposta progettuale è conforme al Piano Regolatore del Comune di Grottaglie.

La progettazione urbanistica esecutiva in esame rispetta in tutto e per tutto i parametri di PRG relativi a:

- Rapporto tra superficie territoriale e superficie fondiaria;
- Previsioni di PRG per la viabilità;
- Dotazione minima di urbanizzazioni primarie;
- Dotazione minima di standard pubblici ex. DM 1444/68;
- Superficie coperta massima consentita;
- Volume massimo consentito;
- Superficie minima di parcheggi pertinenziali;
- Altezza massima dei fabbricati;
- Distanze minime.

Come già esposto in premessa, le verifiche di tipo urbanistico sono state condotte in maniera separata sia per l'intero comparto Dc3, che per il subcomparto "A" e per il subcomparto "B".

Tale triplice verifica è tesa a dimostrare come il subcomparto "A" e il subcomparto "B", per come progettati, siano funzionalmente e urbanisticamente autonomi e indipendenti.

Poiché la pianificazione urbanistica complessiva del comparto Dc3 ipotizza la potenziale realizzazione di tre edifici a destinazione d'uso commerciale (*worst case* dal punto di vista urbanistico), sono state condotte anche le verifiche di rispetto del Regolamento Regionale 11/2018

(regolamento di attuazione del Codice del Commercio della Regione Puglia) nonché tutte le verifiche relative agli standard pubblici minimi di cui al DM 1444/68.

Tale elaborazione è stata condotta, altresì, per dimostrare come i subcomparti non costituiscano una “area commerciale integrata” così come definita dall’articolo 16 del Codice del Commercio e che quindi la competenza in merito di autorizzazioni commerciali rimarrà anch’essa in ambito comunale.

Va sottolineato inoltre come la presenza di una strada pubblica di separazione tra il lotto A e i lotti B1-B2 di per sé escluda questa occorrenza; la verifica è stata fatta seppur ridondante per fugare ogni dubbio in merito.

Le verifiche sotto riportate dimostrano l’assoluto rispetto delle previsioni di PRG, ampliando la dotazione di standard pubblici e in generale delle infrastrutture ivi previste con nuove opere funzionali ad un nuovo assetto della porzione di territorio di cui trattasi.

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO DC3 = SUBB-COMPARTI A+B					
		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St Dc3	Superficie totale comparto Dc3 = Superficie territoriale	mq	32.939,00		
if VP	Indice derivato comp. Zone Dc3 ((Af Dc3/TC Dc3)x100) (ex. NTA PRG approvato con DGR 1629/2003)	%	40,24%		
Sf Dc3	Superficie Fondiaria in zona Dc3 massima utilizzabile	mq	13.254,50		
Sf Dc3 (P)	Superficie Fondiaria in zona Dc3 di piano/progetto	mq		12.648,72	Sf DC3 < Sf Dc3(P)
St A =	Superficie territoriale subcomparto A di progetto	mq		17.330,00	
St B =	Superficie territoriale subcomparto B di progetto	mq		15.609,00	
Sf A =	Superficie fondiaria subcomparto A massima di PRG = StA x IfVP	mq	6.973,51		
Sf B =	Superficie fondiaria subcomparto B massima di PRG = StB x IfVP	mq	6.280,99		
Sf A (P) =	Superficie fondiaria subcomparto A di progetto = Superficie lotto A	mq		6.369,69	Sf A > Sf A(P)
Sf B (P) =	Superficie fondiaria subcomparto B di progetto = Superficie lotti B1+B2	mq		6.279,03	Sf B > Sf B(P)
Std	Totale superficie a standard pubblico di PRG = StDc3 - SfDc3	mq	19.684,50		
Std (P)	Totale superficie a standard pubblico di progetto			20.290,28	Sf DC3 < Sf Dc3(P)
Vp Dc3	Totale area a verde comparto Dc3 di progetto =	mq	6.242,23		
Pp Dc3	Totale area parcheggi pubblici comparto Dc3 di progetto =	mq	2.880,65		
Viab Dc3	Totale viabilità di piano comparto Dc3. Progetto e PRG	mq	11.167,40		
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,00		
Vr	Volume realizzabile = If x Sf Dc3 =	mc	26.509,00		
Rc	Rapporto di copertura	%	30%		
Sc	Superficie coperta massima realizzabile = Rc x Sf Dc3	m	3.976,35		
Sc (P)	Superficie coperta di progetto	m		3.681,00	Sc > Sc (P)
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Dv	Distanza dalla viabilità	m	13,00	13,00	ok
Dcp	Distanza dal confine posteriore	m	9,00	9,00	ok
Dcl	Distanza da un confine laterale	m	8,00	8,00	ok
Dcc	Distanza dall'altro confine	m		in aderenza	ok
Dmf	Distanza minima fabbricati	m	DM 1444/68	10,00	ok
Av MAX RR 11/2018	Superficie area vendita massima ex. RR 11/2018 per non configurarsi come area commerciale integrata	mq	2500		
Av	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = 85% x (Sc (P) Sub A + Sc (P) Sub B) =	mq		2.392,65	Av MAX > Av
Pmini(A+B)	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = 30% x (Sf A (P) + Sf B (P))	mq	3.794,62		
PminiRR(A+B)	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq	2.392,65		
Ppert-(A+B)	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotto A + B (mq 3.200,00+mq 3.505,31)	mq		6.705,31	Ppert-(A+B) > Pmini(A+B) Ppert-(A+B) > PminiRR(A+B)

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE SUBCOMPARTO A

		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St A	Superficie territoriale subcomparto A di progetto	mq	17.330,00		
Sf A	Superficie fondiaria subcomparto A massima di PRG	mq	6.973,51		
Sf A (P)	Superficie fondiaria subcomparto A di progetto = Superficie lotto A	mq		6.369,69	
Sc Sub A	Superficie coperta massima di PRG subcomparto A = $R_c \times S_f A$	mq	1.910,91		
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Sc (P) Sub A	Superficie coperta di progetto Subcomparto/Lotto A	mq		1.800,00	Sc Sub A > Sc(P) - Sub A
V Sub A	Volume massimo di PRG subcomparto A = $I_{ff} \times S_f A (P)$	mc	12.739,38		
V (P) Sub A	Volume di progetto subcomparto A = $Sc (P) \times H (P) =$	mc		10.980,00	V Sub A > V(P) Sub A
Std (Sub A)	Totale superficie a standard minime di PRG del Subcomparto A = $St A - S_f A$ (urbanizzazioni primarie + standard pubblici ex DM 1444/68)	mq	10.356,49		
Vp Sub A	Superficie a verde di pubblico - subcomparto A	mq		5.011,51	
Pp Sub A	Superficie a parcheggio pubblico - subcomparto A	mq		1.077,89	
Viab Sub A	Superficie viabilità di progetto - subcomparto A	mq		4.870,91	
Totale Std (P) - Sub A	Superficie a standard pubblico di progetto - Sub A	mq		10.960,31	Std (P) - Sub A > Std (Sub A)
Std 1444/68	Superfici a standard minime ex DM 1444/68 art. 5 comma 2 = 80% SLP (=Sc) di cui almeno il 50% destinati a parcheggi	mq	1.440,00		Vp (Sub A) + Pp (Sub A) > Std 1444/68 Pp Sub A > 50% Std 1444/68
Av - Sub A	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = $65\% \times Sc (P) Sub A =$	mq		1.170,00	
PminlottoA	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = $30\% \times S_f A (P)$	mq	1.910,91		
PminlottoRR-A	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq	1.170,00		
Ppert-A	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotto A	mq		3.200,00	Ppert-A > PminlottoA Ppert-A > PminlottoRR-A

DATI E VERIFICHE URBANISTICHE SUBCOMPARTO B (LOTTO B1 + LOTTO B2)

		U.M.	Previsioni norma (PRG + DM + RR)	Progetto	VERIFICHE
St B	Superficie territoriale subcomparto B di progetto	mq	15.609,00		
Sf B	Superficie fondiaria subcomparto B massima di PRG	mq	6.280,99		
Sf B (P)	Superficie fondiaria subcomparto B di progetto (lotto B1 + B2)	mq		6.279,03	
Sc Sub B	Superficie coperta massima di PRG subcomparto B = $R_c \times S_f B$	mq	1.883,71		
Hmax	Altezza massima	m	7,00		
H (P)	Altezza di progetto	m		6,10	
Sc (P) Sub B	Superficie coperta di progetto Lotto B (Lotto B1 = mq 942,40 + lotto B2 = mq 938,60)	mq		1.881,00	Sc Sub B > Sc(P) - Sub B
V Sub B	Volume massimo di PRG subcomparto B = $I_{ff} \times S_c B$ (Lotto B1 + B2)	mc	12.558,06		
V (P) Sub B	Volume di progetto subcomparto B = $S_c (P) \times H (P)$ (Lotto B1 + B2)	mc		11.474,10	V Sub B > V(P) Sub B
Std (Sub B)	Totale superficie a standard minime di PRG del Subcomparto B = $S_t B - S_f B =$	mq	9.328,01		
Vp Sub B	Superficie a verde di pubblico - subcomparto B	mq		1.230,72	
Pp Sub B	Superficie a parcheggio pubblico - subcomparto B (Lotto B1 + B2)	mq		1.802,76	
Viab Sub B	Superficie viabilità di progetto - subcomparto B	mq		6.296,49	
Totale Std (P) - Sub B	Superficie a standard pubblico di progetto - Sub B	mq		9.329,97	Std (P) - Sub B > Std (Sub B)
Std 1444/68	Superfici a standard minime ex DM 1444/68 art. 5 comma 2 = 80% SLP (=Sc) di cui almeno il 50% destinati a parcheggi	mq	1.504,80		Vp (Sub B) + Pp (Sub B) > Std 1444/68 Pp Sub B > 50% Std 1444/68
Av - Sub B	Area per esposizione e vendita commerciale massima di progetto = $65\% \times S_c (P) Sub B =$	mq		1.222,65	
PminlottoB	Parcheggio minimo interno al lotto di PRG = $30\% \times S_f B (P)$	mq	1.883,71		
PminlottoRR-B	Parcheggio minimo interno al lotto secondo RR 11/2018 per strutture M2 = 1 mq/mq di area vendita Av	mq	1.222,65		
Ppert-B	Parcheggio pertinenziale di progetto Lotti B (mq 1756,10 + mq 1749,21)	mq		3.505,31	Ppert-B > PminlottoB Ppert-B > PminlottoRR-B

4. Inquadramento catastale, analisi delle proprietà, ripartizione utili e oneri

Il comparto Dc3 risulta quasi interamente ricompreso nel foglio 54 del Comune di Grottaglie, come di seguito riportato.

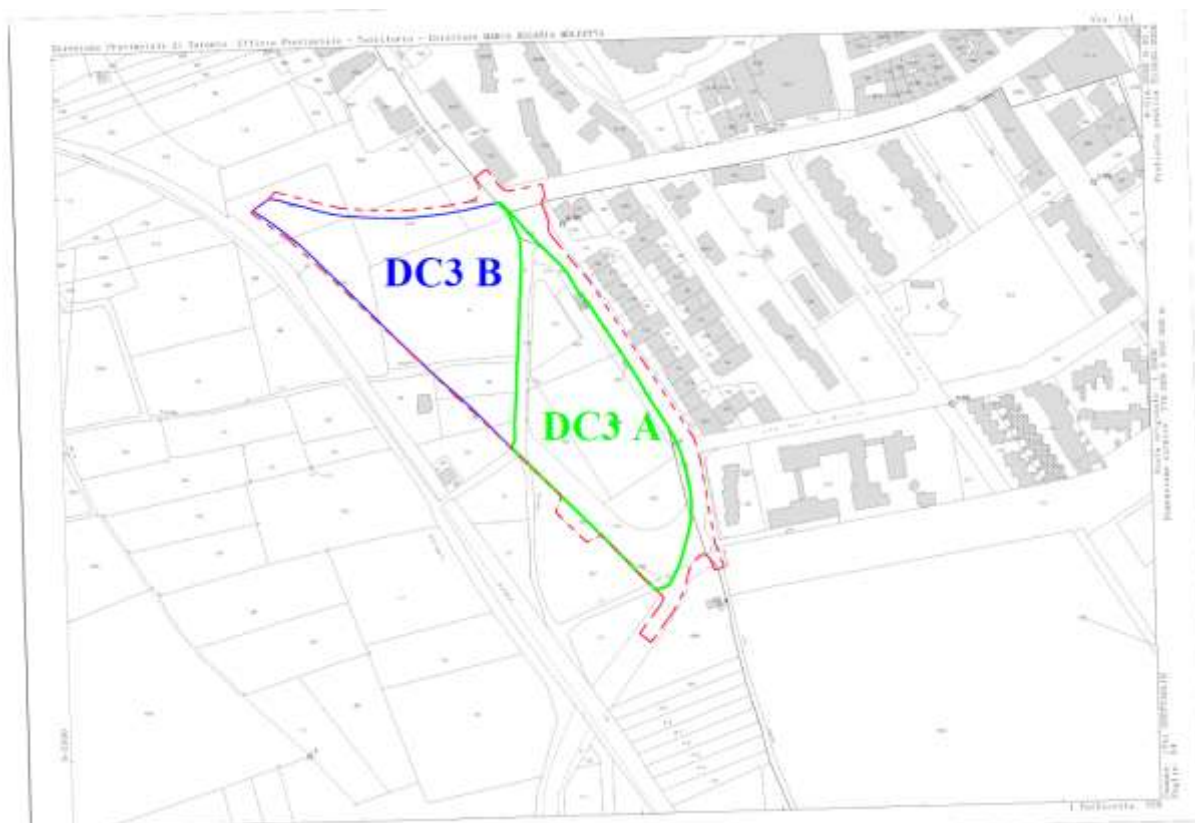


Figura 4 - Stralcio foglio 54 del Comune di Grottaglie

La superficie complessiva del comparto Dc3 è pari a mq 32.939, la superficie complessiva del Comparto DC3a è pari a mq 17.330, la superficie complessiva del Comparto DC3b è pari a mq 15.609.

Segue una tabella riepilogativa delle superfici catastali e delle Ditte intestatarie con evidenziazione delle relative proprietà.

DATI TECNICI DITTE INSERITE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE							
SUB COMPARTO A	N°	DITTA	F.llo	superfici catastali		dati ricadenti in Piano	
				Part.lla n°	Superficie Catastale mq	Sup. ricadente nel Piano Mq – SI N.B. Superfici reali	Incidenza Ditta/sup. Totale % SI/Sp
	1	Empired R. E. D. S.R.L.	54	455	17,00	17,00	47,02%
	2	Empired R. E. D. S.R.L.	54	456	209,00	209,00	
	3	Empired R. E. D. S.R.L.	54	457	57,00	57,00	
	4	Empired R. E. D. S.R.L.	54	794	3.028,00	3.028,00	
	5	Empired R. E. D. S.R.L.	54	759	5.023,00	5.023,00	
	6	Empired R. E. D. S.R.L.	54	760	409,00	409,00	
	7	Empired R. E. D. S.R.L.	54	796	84,00	84,00	
	8	Empired R. E. D. S.R.L.	54	762	1.464,00	1.464,00	
	9	Empired R. E. D. S.R.L.	54	763	1.755,00	1.755,00	
	10	Empired R. E. D. S.R.L.	54	769	1.342,00	1.342,00	
	11	Empired R. E. D. S.R.L.	54	770	1.306,00	1.306,00	
	12	Empired R. E. D. S.R.L.	54	771	221,00	221,00	
	13	Empired R. E. D. S.R.L.	54	772	40,00	40,00	
	14	Empired R. E. D. S.R.L.	54	773	519,00	519,00	
	15	Empired R. E. D. S.R.L.	54	774	14,00	14,00	
	Empired real estate development S.R.L. TOTALE					15.488,00	
	16	Comune di Grottaglie	54	p.lle 755 – 756 – 798		1.587,00	5,59%
	17	Comune di Grottaglie	55	p.lle 597 – 598 -599 – 600		255,00	
Superficie Totale SUB-COMPARTO A					17.330,00	52,61%	
SUB COMPARTO B	7	Congregazione SS Rosario Grottaglie	54	45	8.783,00	8.124,97	24,67%
	8	Laino Ciro	54	546	899,00	448,44	12,85%
	9	Laino Ciro	54	548	2.810,00	1.942,65	
	10	Laino Ciro	54	550	4.667,00	1.840,75	
	Laino Ciro TOTALE				4.231,84		
	11	Laino Gluseppina	54	549	2.778,00	933,74	2,83%
	12	Peluso Ciro	54	49	1.480,00	171,82	2,42%
	13	Peluso Ciro	54	196	1.370,00	625,08	
	Peluso Ciro TOTALE				796,90		
	14	Peluso Maria	54	48	1.279,00	1.040,01	3,16%
	15	Comune di Grottaglie	54	Superficie strada ricadente nel sub comparto B		481,54	1,46%
	Superficie Totale SUB-COMPARTO B					15.609,00	47,39%
TOTALE Superficie ricadente nel Piano "Sp"						32.939,00	100,00%
TOTALE COMPARTO						32.939,00	
Nota: La particella n. 795 del Foglio 54, destinata ad area di sosta bus, sebbene esterna al Sub-comparto A, rientra tra le opere previste dal progetto e sarà pertanto oggetto di cessione.							

Figura 5 - Dati tecnici Ditte inserite nel piano di Lottizzazione

Dall'analisi delle proprietà dei due subcomparti emergono immediatamente alcune caratteristiche peculiari del subcomparto "A".

Detto subcomparto risulta avere una dimensione in percentuale pari al 52,61% dell'intero comparto Dc3.

Lo stesso inoltre risulta essere suddiviso in due sole proprietà, ovvero quella della Ditta Empired Real Estate Development Srl (avente l'89,37% della superficie complessiva del subcomparto A) e quella del Comune di Grottaglie (avente il 10,63% della superficie complessiva del subcomparto A)-.

La proprietà del Comune di Grottaglie coincide con la strada già esistente che taglia il comparto Dc3 unendo la via Pio XII con la strada di piano che conduce alla Stazione FS e con una porzione di pertinenza di via Pio XII.

Dall'analisi della volumetria esprimibile dal subcomparto "A" (totale mc 12.739,38), si evince che la superficie della proprietà Empired esprime mc 11.385,32, pari al 89,37% della volumetria totale mentre la superficie della proprietà comunale esprime 1.354,06 mc pari al 10,63% della volumetria totale.

Dall'analisi della volumetria di progetto del subcomparto "A", riportata nelle tabelle precedenti, si evince che il volume necessario per la realizzazione del fabbricato commerciale in progetto è pari a mc 10.980.

Se ne deduce che la volumetria necessaria per l'immobile è di gran lunga inferiore a quella esprimibile dalla sola proprietà Empired ($V_{\text{immobile}} = 10980 \text{ mc} < V_{\text{Empired}} = 11.385,32 \text{ mc}$).

L'esclusione della viabilità comunale dal subcomparto "A" di fatto non avrebbe quindi alcun effetto sulle verifiche urbanistiche: il subcomparto "A" sarebbe comunque attuabile.

Il proponente, per compensare la volumetria legittimamente spettante al Comune e non espressa dal progetto, andrà a realizzare alcune opere di urbanizzazione non strettamente necessarie al subcomparto A, (alcune di queste addirittura ubicate al di fuori dello stesso), ma sicuramente utili ad una maggiore funzionalità di tutto l'agglomerato urbano.

Il valore di dette opere, come si vedrà in seguito, è ben superiore al valore della volumetria espressa dalla superficie di proprietà del Comune di Grottaglie; pertanto, la cessione della volumetria a favore del proponente sarà ampiamente compensata dal valore di dette opere di urbanizzazione.

Il valore della volumetria di proprietà del Comune di Grottaglie è stimato in € 141.250,00; detto valore è ricavato dalla differenza del valore dell'area considerata edificabile e il valore della stessa area privata di suscettibilità edificatoria.

Per determinare tale valore si è pertanto desunto dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2023, il valore degli immobili commerciali in zona semiperiferica.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: GROTTAGLIE

Fascia/zona: Periferia/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: SANTA MARIA C., MESSAPIA, MADONNA POMPEI, SAN PAOLO, DE GASPERI, OBERDANI)

Codice di zona: 02

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	640	L	2,6	4,2	L
Negozi	NORMALE	800	1250	L	5,6	7,9	L

Figura 6 - Valori OMI

Considerando il valore più elevato, questo è pari a € 1.250 per mq.

La volumetria espressa dalla superficie di proprietà del Comune di Grottaglie è pari a mc 1.355; considerando un fabbricato commerciale di altezza minima pari a mt 3.00, tale volumetria consentirebbe la realizzazione di un'immobile commerciale di superficie pari a $(1.355/3=)$ 452 mq.

Il valore di un immobile commerciale siffatto sarebbe pari a mq. 452 x €/mq 1.250, ovvero pari a € 565.000. La letteratura tecnica dell'estimo riporta che il valore di un'area è pari ad una percentuale oscillante tra il 20% e il 30% del valore dell'immobile; ipotizzando una percentuale media pari al 25% se ne deduce che il valore dell'area commerciale sarebbe pari al 25% x € 565.000,00, ovvero pari ad €141.250,00.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L049A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	L049A	10.000	22.000
Orto	L049A	6.000	12.000
Orto irriguo	L049A	12.000	26.000
Frutteto	L049H	10.000	24.000
Vigneto	L049B	9.000	26.000
Vigneto D.O.C. IGP	L049M	16.000	32.000
Uliveto	L049C	9.000	20.000
Pascolo	L049E	1.300	2.500
Bosco alto fusto	L049D	2.700	7.000
Culture floro vivaistiche -Vivaio	L049A	21.000	45.000
Agrumeto	L049H	16.000	38.000
Mandorleto	L049L	4.200	8.000
Incolto sterile	L049E	500	1.000

Figura 7 - Valori suoli agricoli

Detta area, se fosse priva di suscettività edificatoria, e quindi a destinazione agricola, avrebbe un valore massimo pari a € 38.000 per ettaro, valore medio di un suolo agricolo destinato ad agrumeto desunto dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Taranto anno 2020.

Il valore dell'area priva di suscettività edificatoria sarebbe quindi pari a €/mq 3,8 x mq 1.355 mq, ovvero pari a € 5.149.

Il valore della cubatura esprimibile da tale superficie è quindi pari alla differenza tra il valore dell'area considerata come edificabile e il valore della stessa area priva di suscettibilità edificatoria; tale valore è pertanto pari a € 136.101,00

Dal computo metrico delle opere di urbanizzazione si evince il valore totale delle opere a realizzarsi suddivise per intervento, come di seguito riepilogate:

N.	DENOMINAZIONE	IMPORTO	NOTE
1	VIA PIO XII	€ 194 896,14	Opere al di fuori del comparto
2	NUOVA ROTATORIA VIA PIO XII, VIA DE GASPERI, LEONE XII	€ 65 607,56	Opere al di fuori del comparto
3	NUOVA ROTATORIA VIA PIO XII	€ 292 087,23	Opere previste dal comparto da PRG
4	NUOVA STRADA DI PRG	€ 264 225,62	Opere previste dal comparto da PRG
5	STRADA ESISTENTE E VIABILITA DI SERVIZIO	€ 227 894,12	Opera prevista per migliore funzionalità delle infrastrutture
6	NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 146 453,02	Opere previste dal comparto da PRG
7	AREA A VERDE CON PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 93 529,38	Opera all'interno del comparto, non dovuta
8	AREA A VERDE ATTREZZATO	€ 232 096,08	Opera all'interno del comparto, non dovuta
		€ 1 516 789,15	
Totale opere di urbanizzazione "extra" (1+2+7+8)		€ 586 129,16	

Da quanto sopra riportato si desume che a fronte di una cessione di cubatura di valore stimato in € 136.101, il Comune di Grottaglie acquisirà un valore in opere di urbanizzazione pari ad € 586.129,16.

A ciò si aggiunge che:

- Il Comune di Grottaglie dovrebbe contribuire, per la sua quota percentuale, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del Comparto; il proponente al contrario si farà carico della totalità dell'importo delle opere;
- Il Comune di Grottaglie dovrebbe cedere la corrispondente superficie necessaria per le opere di urbanizzazione stesse, mentre in realtà non è prevista alcuna cessione.

Se si tiene pertanto conto degli ulteriori fattori sopra riportati, tale valore è da considerarsi "minimo", in quanto andrebbe aumentato della decurtazione spettante dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, della quota parte dovuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione proprie del comparto, oltre che del valore delle aree che andrebbero cedute per la realizzazione delle stesse.

Ne va da se che, per quanto sopra esposto, **risulta superflua ogni valutazione fatta ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 56/80, relativamente al riparto utili e oneri del piano di lottizzazione.**

Il valore della volumetria espressa dalla superficie di proprietà del Comune di Grottaglie, da sola, è ben inferiore (circa 1/4) al valore delle opere infrastrutturali che il proponente intende realizzare anche al di fuori del comparto stesso, e quindi non propriamente dovute per il completamento dell'intervento.

E' lapalissiano l'arricchimento che la realizzazione dell'intervento porterà alla comunità di Grottaglie e di conseguenza l'evidente interesse pubblico nella realizzazione dell'opera.

Preme sottolineare, da ultimo, che la "tenuta urbanistica" del subcomparto "A", qualora per ipotesi la superficie del Comune venisse stralciata dal progetto, non andrebbe inficiata: il rispetto di tutti i parametri sarebbe comunque garantito.

L'annessione di tale superficie pubblica al piano di lottizzazione pertanto è funzionale esclusivamente all'arricchimento della dotazione infrastrutturale che il proponente intende offrire al Comune di Grottaglie e alla migliore riuscita di tutto l'intervento, tale da poterlo configurare di fatto "intervento di pubblica utilità".

5. Inquadramento nel PPTR

La via PIO XII delimita il Parco Naturale Regionale delle Gravine, pertanto, il sito in oggetto rientra parzialmente nell'area buffer relativa a questo parco.

Per la precisione il sito rientra parzialmente in un "Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali", così come definita nell'art. 143 comma 1 lettera e del Codice e consiste in una fascia di 100 metri dal perimetro esterno dei parchi e delle riserve regionali.



Figura 8 - Inquadramento nel PPTR

Le aree così caratterizzate sono soggette a misure di salvaguardia e utilizzazione così come definite nell'art. 72 delle NTA del PPTR. Il progetto va dunque sottoposto ad accertamento di compatibilità paesaggistica così come definito dall'art. 91 delle NTA.

Si rimanda alla relazione paesaggistica per approfondimenti in merito.

6. Altri vincoli presenti nell'area (PAI, Zone SIC, Vinca ecc..)

L'area risulta non risultare essere rientrante nelle zone a pericolosità idraulica secondo la cartografia dell'ADB della Regione Puglia.

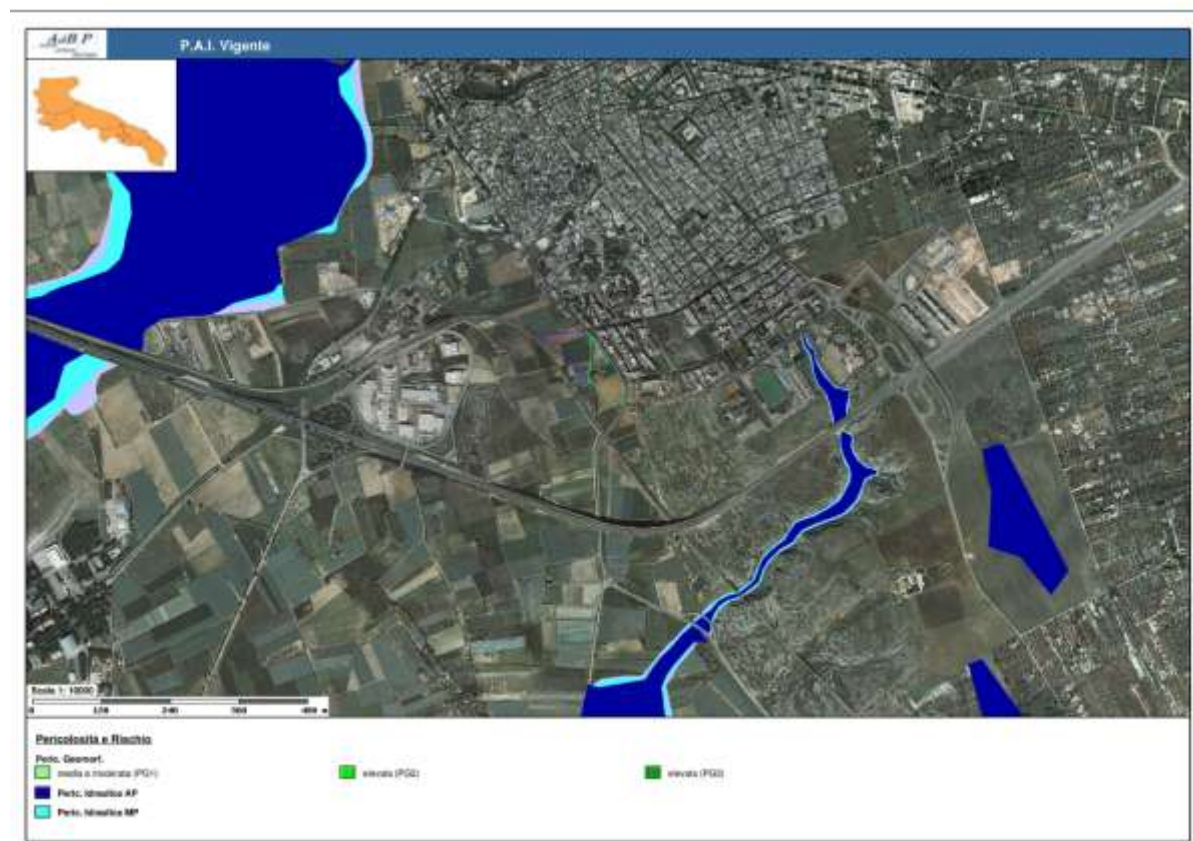


Figura 9 - Stralcio PAI

L'area non ricade in zona a pericolosità geomorfologica, ne ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267.

L'area risulta non risultare, altresì, essere interessata da altri vincoli di tipo naturalistico: aree protette, zone S.I.C., Zone Z.P.S., Zone Ramsar, Zone I.B.A.

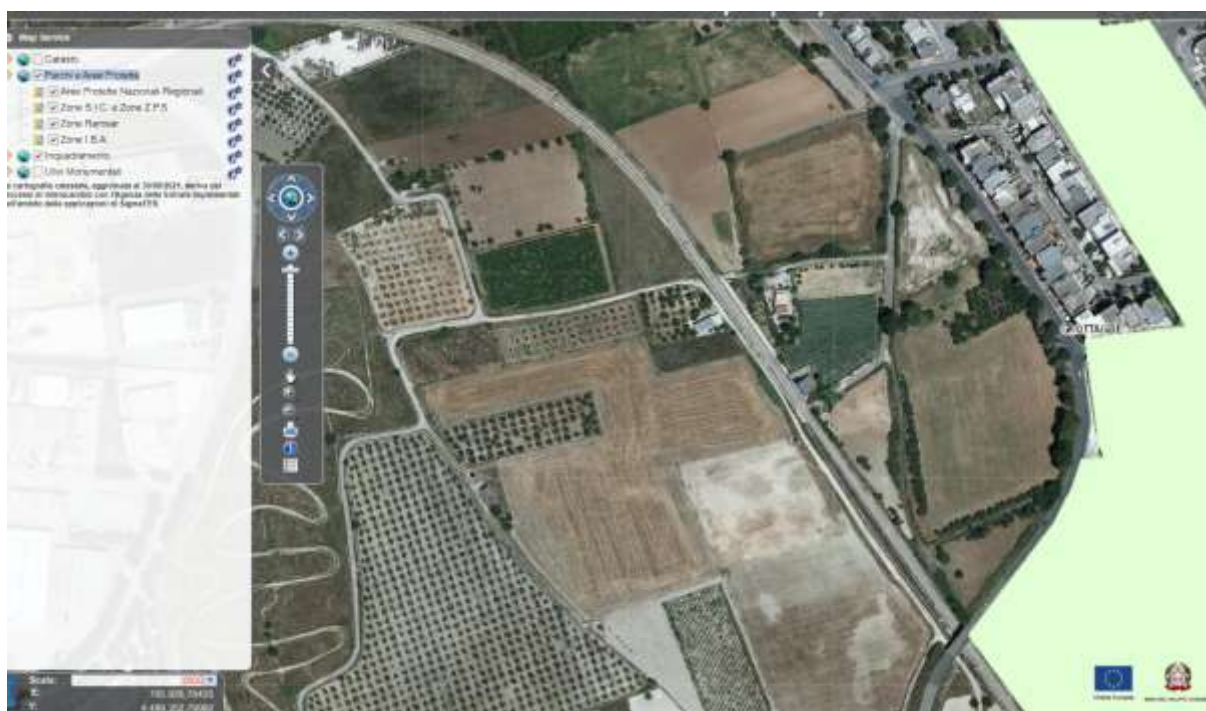


Figura 10 - Inquadramento vincoli naturalistici

7. Valutazione Ambientale Strategica del Piano: verifica di assoggettabilità

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE dell'Unione europea per i Paesi Membri, recepita a livello nazionale, e la cui regolamentazione è stata demandata alle Regioni, mira ad individuare preventivamente gli effetti sull'ambiente che scaturiscono all'attuazione di programmi e di piani sul territorio.

Il suo scopo è quello di accertare l'esistenza di condizioni di compatibilità tra l'attività antropica e la necessità di uno sviluppo sostenibile, in relazione alla capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, proponendosi il fine di raggiungere la tutela e l'utilizzo efficiente delle risorse naturali, con le quali il piano stesso è in relazione diretta o indiretta.

Il rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS verte proprio a produrre tutte le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale, elaborati in riferimento ai criteri per la determinazione di possibili conseguenze significative.

La normativa di riferimento è la seguente:

- **Normativa europea:** La Direttiva 2001/42/CE, già citata, detta V.A.S, entrata in vigore il 21/07/2001, regola la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale. Essa è un importante strumento nell'attuazione delle strategie per lo sviluppo sostenibile, sottoponendo la questione ambientale alle decisioni strategiche;

- **Normativa nazionale:** Il D. Lgs. 14/04/2006, n. 152 (parte seconda), entrato in vigore il 31/07/2007, modificato e integrato dal D. Lgs. 16/01/2008, n. 4, entrato in vigore il 13/02/2008 e dal D.lgs 29/06/2010, n. 128, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 186, in data 21/08/2010. La valutazione ambientale di piani e di programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, secondo quanto stabilito dall'Art. 4 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., *"ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e che contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile"*;

- **Normativa regionale:** Legge Regionale 14/12/2012 n. 44 *"Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica"* e al successivo Regolamento Regionale 09/10/2013 *"Regolamento di attuazione della legge regionale 14/12/2012 n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali"*. La normativa regionale recepisce quella nazionale indicando nel dettaglio quali sono le procedure che regolano il processo in riferimento anche agli strumenti urbanistici locali.

La LR 44/2012 inquadra la proposta progettuale in oggetto come "piano urbanistico comunale" (punto 2.1 comma a) <<*piani e programmi afferenti al settore della pianificazione territoriale e della destinazione d'uso dei suoli - sia generali sia attuativi, e incluse le relative modifiche - formati ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia di governo del territorio nella Regione Puglia, e per i quali sia attribuito ai Comuni il ruolo di autorità procedente ai sensi della lettera f, comma 1, articolo 2 della legge VAS;*>>, in particolare la progettualità identifica in piano come "piano urbanistico comunale di nuova costruzione" (punto 2 comma c), in quanto costituisce quadro di riferimento per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

La natura del piano non interessa funzioni urbane o ambientali sovralocali come stabiliti nel punto 4.3: il progetto non rientra tra quelli inclusi negli allegati II o III della parte II del Dlgs 152/06 oppure nell'allegato IV, quindi non è soggetto a VIA; l'ambito territoriale di riferimento, il bacino di utenza, è prettamente una parte del territorio urbano, quindi strettamente locale e non sovracomunale. Tale affermazione risulta supportata dalla stessa definizione dell'edificio in progetto: media struttura di vendita, che da RR 11/2018 afferisce esclusivamente al Comune di insediamento e non richiede pertanto autorizzazione Regionale.

Poiché il subcomparto "A", oggetto della progettualità, non è una zona ad elevata sensibilità ambientale ed ha una superficie inferiore a 20 ettari, lo stesso può definirsi **"piccola area ad uso locale"** e quindi rientrante all'art. 2 punto e) del RR 44/2012.

Il piano urbanistico, pertanto, non rientra tra quelli da sottoporre a VAS ai sensi del punto 4.1.

Il piano urbanistico invece rientra tra quelli da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 del Regolamento: *piani urbanistici comunali di nuova costruzione che interessano superfici inferiori o uguali a 20 ettari.*

Con determinazione n. 1101 del 23/05/2025 il Responsabile del Settore ha determinato che il piano non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica.

8. Descrizione delle opere di urbanizzazione

Il piano di lottizzazione del sub-comparto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

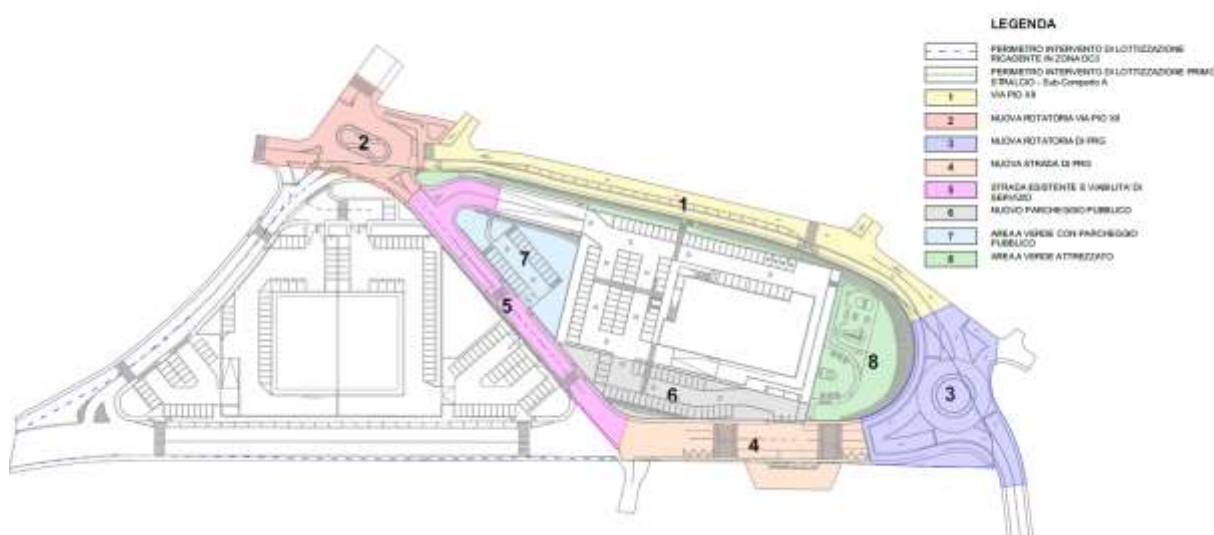


Figura 11 - Opere di urbanizzazione

1 - Realizzazione di una pista ciclabile e rifacimento dei camminamenti pedonali lungo Via Pio XII. Lungo il bordo di Via Pio XII verso i lotti oggetto di piano di lottizzazione, è previsto il rifacimento del camminamento pedonale e la realizzazione di una pista ciclabile a doppio senso di marcia rispettosa delle prescrizioni del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018.

La pista ciclabile sarà del tipo "pista su sede propria a doppio senso di marcia", dotata di apposito cordolo spartitraffico che separa fisicamente la pista dedicata al transito dei veicoli, pedoni e biciclette.

Nell'ambito delle lavorazioni di riqualificazione di Via Pio XII è previsto lo spostamento e ricollocamento dei pali di pubblica illuminazione già esistenti

2 - Realizzazione Rotatoria lungo l'intersezione Via Pio XII, Via De Gasperi e Via Leone XIII per una migliore gestione dei flussi veicolari e dell'interferenza con le viabilità previste nel piano di lottizzazione.

La nuova rotatoria consentirà l'instradamento tra le varie arterie afferenti al nodo e presenterà una pista ciclabile a doppia senso di marcia "su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale" ai sensi del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018.

E' prevista la realizzazione di impianto di pubblica illuminazione nella corona circolare interna della rotatoria e lavori di ri-configurazione dei camminamenti e delle aree a verde pertinenziali nei pressi dell'intersezione.

E' previsto il ricollocamento della rete di captazione delle acque meteoriche nel rispetto del layout di progetto del nodo stradale

3 - Realizzazione della rotatoria prevista in PRG nella porzione a sud del subcomparto A.

La rotatoria da PRG è da realizzarsi lungo l'arteria che consente il collegamento del centro abitato di Grottaglie al centro abitato di San Marzano.

La rotatoria consentirà l'instradamento verso via Pio XII e la nuova strada di PRG da realizzarsi nell'ambito del presente piano di lottizzazione.

La rotatoria di nuova realizzazione è classificabile come "rotatoria compatta" ai sensi del DM 19/04/2006 con il diametro della corona circolare esterna pari a 30 metri. L'isola centrale della rotatoria sarà in parte transitabile, per una larghezza complessiva della corsia di transito nella corona circolare pari a 8.00m. La corsia di ingresso ed uscita saranno di larghezza pari a 6.00 m.

La rotatoria sarà rispettosa delle prescrizioni previste nel DM 19/04/2006.

La rotatoria e i bracci di ingresso/uscita saranno dotati di pubblica illuminazione e rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche.

Lungo il ciglio nord tra la nuova rotatoria prevista in PRG e il parco urbano previsto dalla presente lottizzazione è prevista la realizzazione di un marciapiede e di una pista ciclabile a doppio senso di marcia in sede propria rispettosa delle prescrizioni del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018.

4 - Realizzazione della strada prevista in PRG nella porzione sud-ovest del subcomparto.

La strada di nuova realizzazione è classificata come strada di categorie "E – Urbane di quartiere" ai sensi del DM 11/05/2001. La nuova arteria stradale presenta una corsia per senso di marcia, banchina e una corsia riserva alla sosta degli autobus. Ai bordi della strada saranno presenti i marciapiedi. Sarà altresì presente su un solo bordo della strada sino all'accesso del parco urbano la pista ciclabile a doppia corsia su sede dedicata in continuità alla pista ciclabile descritta al punto 3.

Nell'area contigua agli stalli sosta bus è prevista l'allestimento di un'area attrezzata con pensiline ombreggianti, panchine e altri arredi urbani tipici delle fermate bus.

La strada sarà dotata di pubblica illuminazione, rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche, un ramo di fogna nera, sottoservizi a disposizione della rete elettrica e telefonica.

La porzione di strada di PRG prevista nel sub-comparto "A" è posizionata altimetricamente ad una quota superiore rispetto alla strada di PRG prevista nel sub-comparto "B" (non oggetto di intervento). Di conseguenza, considerato il funzionamento "a gravità" degli impianti di fognatura nera, il ramo di fogna nera potrà essere compiutamente posto in esercizio esclusivamente a seguito del completamento del tratto di fogna nera previsto nel sub-comparto "B" (non oggetto di intervento) e al collegamento di quest'ultimo al recapito finale da individuare a valle del comparto di lottizzazione;

5 - Ampliamento della strada pubblica esistente lungo il bordo ovest del subcomparto di intervento.

L'ampliamento della strada sarà tale da adeguare geometricamente la sede stradale alle geometrie delle strade di categoria F – Strade locali in ambito urbano ai sensi del DM 11/05/2001.

La strada post ampliamento presenta una corsia per senso di marcia e banchina stradale.

Sul bordo est sarà realizzata il marciapiede.

La strada sarà dotata di pubblica illuminazione, rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche, sottoservizi a disposizione della rete elettrica e telefonica.

6 - Realizzazione di un parcheggio pubblico nella porzione sud del piano di lottizzazione.

Il parcheggio pubblico presenta circa 36 posti auto e sarà dotato di pubblica illuminazione e rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche.

7 - Realizzazione di un'area a verde con parcheggio pubblico e di parco urbano nella porzione nord del piano di lottizzazione.

Il parcheggio pubblico presenta circa 18 posti auto e sarà dotato di pubblica illuminazione. La pavimentazione dell'parcheggio sarà del tipo green block, garantendo la massima permeabilità possibile del sottofondo e assicurando il miglior inserimento paesaggistico possibile.

8 - Realizzazione di un parco urbano nella porzione sud del piano di lottizzazione.

Il parco urbano adiacente presenta un'area giochi di circa 250mq dotata di pavimentazione antitrauma e giochi per bambini e un'area destinata al gioco dello street-basket. L'intero parco urbano sarà dotato di impianto di pubblica illuminazione, camminamenti, arredi urbani, panchine ed essenze arboree.

9. Descrizione delle opere previste nel lotto A

All'interno dell'unico lotto previsto nel subcomparto A è prevista la realizzazione di un immobile con destinazione d'uso commerciale, destinato alla vendita di prodotti alimentari e non (media struttura di vendita).

L'immobile avrà una superficie coperta di 1.800 mq, una altezza di mt 6.10 e sarà perimetrato da un ampio piazzale destinato a verde e parcheggio pertinenziale.

La struttura sarà del tipo prefabbricato con copertura a doppia falda a bassa pendenza con altezza massima pari a mt 7.00 e altezza di progetto (altezza utile ai fini del calcolo della volumetria come da Regolamento Edilizio) pari a mt 6,10

L'immobile avrà le seguenti caratteristiche metriche.

- Superficie fondiaria lotto "A" commerciale mq 6.370
- Superficie viabilità privata di accesso mq 369
- Superficie coperta immobile mq 1.800
- Altezza di progetto: mt 6,10
- Volume di progetto: mt 10.980
- Superficie di esposizione e vendita mq 1.120
- Superfici accessorie (magazzino, servizi per il personale ecc..) mq 680
- Superficie a standard a parcheggio ex. DM 1444/68 – Individuata all'interno del subcomparto (vedi tav. PL-11)
- Superficie a parcheggio privato pertinenziale mq. 3.112
- Superfici accessorie (marciapiedi, rampa ecc.) mq. 412
- Superficie a verde privato pertinenziale mq. 676,77

Il parcheggio pertinenziale sarà pavimentato parte in asfalto e parte in masselli autobloccanti drenanti

Le verifiche urbanistiche relative all'immobile sono riportate nei paragrafi precedenti e coincidono di fatto con quelle del subcomparto "A".

Si rimanda agli elaborati grafici per il riepilogo delle verifiche urbanistiche (vedi tavole PL10 e PL11).

Dette verifiche riguardano il rispetto, oltre che dei parametri di PRG e degli standard minimi secondo il DM 1444/68, anche i requisiti del Codice del Commercio (L.R. 16/04/2015 n. 24) e del Regolamento di Attuazione n. 11 del 10/09/2018.

All'uopo è stata redatta apposita relazione sul rispetto dei parametri minimi di insediabilità delle strutture commerciali secondo l'ultimo DSC del Comune di Grottaglie, in allegati.

10. Modalità di attuazione dell'intervento

Ad avvenuta approvazione del piano di lottizzazione l'intervento potrà essere attuato mediante l'attivazione di tre differenti procedimenti edilizi:

- Richiesta di Permesso di Costruire ordinario per le opere di urbanizzazione all'interno del comparto ex. art. 10 del DPR 380/01 (rotatoria e viabilità di PRG, viabilità accessoria, parcheggio pubblico ecc.);
- Richiesta di Provvedimento Autorizzativo Unico per la realizzazione dell'immobile commerciale mediante attivazione del procedimento ex. art. 7 del DPR 160/2010;
- Richiesta di Permesso di Costruire convenzionato ex. art. 28 bis del DPR 380/01 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione localizzate al di fuori del comparto urbanistico (rotatoria via Pio XII – Via de Gasperi, riqualificazione via Pio XII, realizzazione delle aree a verde per parcheggio pubblico e delle aree a verde attrezzato)

11. Elenco elaborati

Elenco elaborati Piano di lottizzazione

PR	N	TITOLO
PL	1	Inquadramento - Stralci urbanistici
PL	2	Inquadramento - Stralci P.P.T.R.
PL	3	Inquadramento - Stralci PAI Carta Idrogeomorfologica
PL	4	Inquadramento - Mappe di vincoli aeroportuale
PL	5	Rilievo celerimetrico e ortofoto
PL	5 a	Planimetria stato dei luoghi
PL	6	Rilievo LiDAR su ortofoto
PL	7	Rilievo fotografico
PL	8	Rilievo dei muri a secco e alberature esistenti
PL	9	Planimetria generale piano di lottizzazione - Individuazione dei subcomparti
PL	10	Verifica parametri urbanistici
PL	11	Planimetria generale - Subcomparto A
PL	12	Sovrapposizione Progetto-Ortofoto
PL	13	Superfici da cedere al Comune su planimetria catastale
PL	14	Sezioni – Subcomparto A
PL	15	Tipologia edilizia subcomparto A – Piante, Prospetti e sezioni
PL	16	Fotoinserimenti e render di progetto

Progetto opere di urbanizzazione

OU	1	Opere di urbanizzazione – Planimetria generale. Localizzazione interventi
OU	2a	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato dei luoghi
OU	2b	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato di progetto
OU	2c	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato di progetto. Segnaletica
OU	2d	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	2e	Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Planimetria impianto acque meteoriche
OU	3a	Riquadificazione Via Pio XII - Stato dei luoghi
OU	3b	Riquadificazione Via Pio XII - Stato di progetto
OU	3c	Riquadificazione Via Pio XII - Stato di progetto. Segnaletica
OU	4a	Rotatoria PRG - Stato dei luoghi
OU	4b	Rotatoria PRG - Stato di progetto
OU	4c	Rotatoria PRG - Stato di progetto. Sezioni e particolari costruttivi.
OU	4d	Rotatoria PRG - Stato di progetto. Segnaletica
OU	4e	Rotatoria PRG - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	4f	Rotatoria PRG - Planimetria impianto acque meteoriche
OU	5a	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato dei luoghi
OU	5b	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato di progetto
OU	5c	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato di progetto. Sezioni e particolari costruttivi
OU	5d	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Segnaletica
OU	5e	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	5f	Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Planimetria impianto acque meteoriche
OU	6a	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato dei luoghi
OU	6b	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato di progetto
OU	6c	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato di progetto. Sezioni e Particolari costruttivi
OU	6d	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio – Segnaletica
OU	6e	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	6f	Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Planimetria impianto acque meteoriche
OU	7a	Parco urbano - Stato dei luoghi
OU	7b	Parco urbano - Stato di progetto
OU	7c	Parco urbano - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU	8	Profili stradali
OU	9	Planimetria impianto elettrico e telefonico
OU	10	Schema unifilare impianto elettrico
OU	11	Planimetria impianto idrico fognante

Allegati

R	1	Elenco elaborati
R	2	Relazione tecnica generale e urbanistica
R	3a	Computo metrico estimativo
R	3b	Elenco prezzi
R	4	Schema di Convenzione
R	6	Relazione geologica
R	7	Relazione paesaggistica
R	8	Relazione agronomica
R	9	Rapporto preliminare ambientale - Verifica di assoggettabilità a VAS
R	10	Relazione tecnica impianto elettrico
R	11	Relazione tecnica impianto illuminazione pubblica
R	12	Relazione tecnica impianto raccolta e trattamento acque meteoriche
R	13	Relazione tecnica impianto idrico e fognante
R	14	Relazione tecnica sul rispetto del DSC (artt. 6 e 9)

Il progettista
Ing. Dario Pinto



Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE EDILIZIA - PIANO DI LOTTIZZAZIONE - COMPARTO DC3 -
SUBCOMPARTO "A" VIA LEONE XIII - VIA PIO XII
CESSIONE GRATUITA AL COMUNE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi....., il giorno _____ del mese di

-

In Grottaglie (TA), nel presso la sede del Comune di Grottaglie,
alla via Martiri d'Ungheria n. 2, ove richiesto.

Innanzi a me dott., Notaio in, iscritto nel Ruolo
del Collegio Notarile del Distretto di e con la presenza
dei testimoni aventi i requisiti di legge

sono presenti

nato a

il

nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale -
Ufficio Urbanistica e come tale in rappresentanza del Comune di
Grottaglie (TA), con sede in Grottaglie (TA), alla via Martiri
d'Ungheria n. 2, codice fiscale 00117380733, giusta i poteri a lui
derivanti dai vigenti Regolamenti Comunali degli Uffici e dei
Servizi nonché in forza di:

- nonché Determinazione del Responsabile del Settore - Urbanistica
in data

che, in copia si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**
di seguito "Civico Ente" o "Comune" o "Amministrazione";

- CINQUEGRANA Enrico, nato a Taranto (TA) il 20 novembre 1980,
codice fiscale CNQNR80S20L0490, domiciliato per la carica presso
la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al
presente atto non in proprio, bensì in qualità di Amministratore
Unico e legale rappresentante della società **"EMPIRED REAL ESTATE
DEVELOPMENT S.R.L."** a socio unico, con sede in Taranto (TA), al
Viale Magna Grecia n. 117, numero di iscrizione al Registro Imprese
di Brindisi-Taranto, Partita Iva e codice fiscale 02994050736, REA
TA-184875 a quanto infra legittimato ai sensi di legge e di statuto
(d'ora in avanti, per ragioni di sinteticità, semplicemente
"Proponente" o "Lottizzante").

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri
io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto
al quale concordemente

PREMETTONO

a) che con scrittura privata sottoscritta in data 18 maggio 2023
e successiva scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio
Patrizia Speranza di Altamura in data 3 dicembre 2025, Rep. n.
98919, Racc. n. 38084, registrata a Bari il 4 dicembre 2025 al n.
54654/1T, trascritto a Taranto il 4 dicembre 2025 ai nn.
31668/23476, la Società "Empired Real Estate Development S.r.l.",
sopra meglio generalizzata, ha stipulato con la Signora ARGESE Anna
Rita Carmela (o Anna Rita), nata il giorno 01 agosto 1959 a Mesagne

(BR), (C.F. RGS NRT 59M41 F152V) un contratto preliminare per l'acquisto di un compendio immobiliare sito nel Comune di Grottaglie (Ta) Via Pio XII, e precisamente di un'area con sovrastanti vecchi fabbricati della superficie tra coperto e scoperto di mq. 20.792 (ventimilasettecentonovantadue) reali circa e mq. 20.387 (ventimilatrecentottantasette) catastali, di cui attualmente mq. 15.488 (quindicimilaquattrocentottantotto) con destinazione "EDc3 - Zona per depositi ed esposizioni commerciali" e mq. 4.899 (quattromilaottocentonovantavove) con destinazione "Es - Zona agricola speciale", confinante nell'insieme con via Pio XII e con Strada Vicinale Comunale per due lati; il tutto allora riportato nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie al foglio 54 particelle:

- 455 (già p.lla 50), ente urbano, ca 17;
- 456 (già p.lla 50), ente urbano, are 36.37;
- 457 (già p.lla 50), ente urbano, ca 71;
- 717 (già p.lla 50), vigneto 2, ha 1.31.99, RD € 255,63 RA € 122,70;

- 718 (già p.lla 50), vigneto 2, are 34.63, RD € 67,07 RA € 32,19;

nel Catasto Fabbricati del Comune di Grottaglie al foglio 54, particelle:

- 455 sub.1, Via Pio XII n. SN, Piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 13, sup. cat. mq. 17, RC € 26,86;
- 456 graffata p.lla 457, Via Pio XII n. SN, Piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 43, sup. cat. mq. 70, RC € 399,74; di cui attualmente mq. 15.488 (quindicimilaquattrocentottantotto) ricadenti nel sub comparto "A" - vedere TAV. PL10;

b) che in virtù di tale contratto la società "Empired Real Estate Development S.r.l." aveva titolo a presentare tutte le istanze necessarie all'acquisizione di qualsivoglia titolo abilitativo per la realizzazione ed il funzionamento di quanto in seguito meglio specificato;

c) che in ragione di tanto, il Proponente, nell'ambito del piano di lottizzazione del comparto DC3, ha presentato in data 29 novembre 2024, prot. n. 43851, una proposta prevedente:

- la suddivisione del medesimo comparto di Piano Regolatore Generale in due sub-comparti funzionalmente autonomi e indipendenti tra di loro, sia dal punto di vista urbanistico che infrastrutturale, denominati sub-comparto "A" e sub-comparto "B";
- l'ammissibilità della realizzazione di immobili commerciali normati dalla L.R. 16 aprile 2015 n. 24, fino alla dimensione di media struttura di vendita della tipologia (M3);

c1) che, nello specifico, l'istanza formulata dal Proponente era finalizzata all'approvazione di una variante semplificata, ai sensi dell'art. 12, comma 3 punto e-bis ed e-quater, L. R. Puglia n. 20/2001, allo strumento urbanistico generale;

c2) in data 08 aprile 2025 è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15, la variante semplificata dello strumento urbanistico generale vigente in attuazione della Legge Regionale n. 11, di modifica dell'art 12 della L.R. 20/2001, che ha variato

la destinazione d'uso del territorio delle zone omogenee "D" destinate ad insediamenti produttivi, conferendo la nuova destinazione d'uso commerciale e per la distribuzione;

c3) con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale è stata approvata la delimitazione di due comparti urbanistici (sub-comparto "A" e sub-comparto "B") intesi come "unità minima di intervento", esplicitamente prevista al punto e-bis dell'art. 12 della LR 20/2001;

d) il Proponente, con prot. n. 25829 del 09 luglio 2024, ha presentato al Comune di Grottaglie un'istanza per l'approvazione del piano di lottizzazione relativo al sub-comparto "A" del comparto di PRG "DC3" nell'area sita nel Comune di Grottaglie tra le vie Leone XIII e Pio XII;

e) che il predetto sub-comparto "A" risulta avere una dimensione in percentuale pari al 52,61% (cinquantadue virgola sessantuno per cento) dell'intero comparto Dc3.

Lo stesso inoltre risulta essere suddiviso in due sole proprietà, ovvero quella della Ditta "Empired Real Estate Development S.r.l.", avente l'89,37% (ottantanove virgola trentasette per cento) della superficie complessiva del sub-comparto "A" e quella del Comune di Grottaglie, avente il 10,63% (dieci virgola sessantatre per cento) della superficie complessiva del sub-comparto "A".

La proprietà del Comune di Grottaglie (TA) coincide con la strada già esistente che taglia il comparto Dc3 unendo la via Pio XII con la strada di piano che conduce alla Stazione FS e con una porzione di pertinenza di via Pio XII.

Dall'analisi della volumetria esprimibile dal sub-comparto "A", costituito in totale da mc 12.739,38 (dodicimilasettecentotrentanove virgola trentotto), si evince che la superficie della proprietà "EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L." esprima mc 11.385,32 (undicimilatrecentoottantacinque virgola trentadue), pari all'89,37% (ottantanove virgola trentasette per cento) della volumetria totale, mentre la superficie della proprietà comunale esprime 1.354,06 (milletrecentocinquantaquattro virgola zero sei) mc pari al 10,63% (dieci virgola sessantatre per cento) della volumetria totale.

Precisamente rientrano tra le proprietà del Comune facenti parte del predetto Sub-comparto le seguenti:

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq.1241 (milleduecentoquarantuno) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **54**, particella **755**, relit strad, are 12, centiare 41;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq.63 (sessantatre) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **54**, particella **756**, relit strad, di ettari 00, are 00, centiare 63;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq.34 (trentaquattro) confinante con
con e con
riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **54**, particella **798**, relit strad, centiare 34;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq.3 (tre) confinante con
con e con
riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **55**, particella **597**, relit strad, centiare 03;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq. 127 (centoventisette) confinante con
con e con
riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **55**, particella **598**, relit strad, are 01, centiare 27;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq. 125 (centoventicinque) confinante con
con e con
riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **55**, particella **599**, relit strad, are 01, centiare 25;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq. 168 (centosessantotto) confinante con
con e con
riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **55**, particella **600**, relit strad, are 01, centiare 68.

Dall'analisi della volumetria di progetto del sub-comparto "A", dunque, si evince che il volume necessario per la realizzazione del fabbricato commerciale in progetto è pari a mc 10.980 (diecimilanovecentoottanta). Da ciò ne discende che la volumetria necessaria per la realizzazione dell'immobile è, in ogni caso, inferiore a quella esprimibile dalla sola proprietà EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. (Volumetria per realizzazione immobile pari a mc. 10.980 (diecimilanovecentoottanta), mentre la volumetria spettante alla medesima società "EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L." è pari a mc 11.385,32 (undicimilatrecentototantacinque virgola trentadue).

L'eventuale esclusione della viabilità comunale dal sub-comparto "A", di fatto, non avrebbe quindi alcun effetto sulle verifiche urbanistiche: il sub-comparto "A" sarebbe comunque attuabile; tuttavia il Comune di Grottaglie, in qualità di proprietario delle aree ricomprese nel sub-comparto "A" ed al fine di perseguire il migliore assetto urbanistico dell'area interessata, aderisce all'attuazione unitaria del medesimo e consente che la capacità edificatoria complessivamente generata dalle aree comprese nel sub-comparto di titolarità dello stesso, sia ceduta alla società EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. ed utilizzata sulle particelle alla medesima spettanti, non oggetto della cessione di cui infra.

Il valore della volumetria di proprietà del Comune di Grottaglie è stato stimato in complessivi Euro 136.101,00 (centotrentaseimila

centouno virgola zero zero), così come risultante dalla relazione tecnica generale approvata in data

che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Il Proponente, quale controprestazione della predetta cessione della volumetria legittimamente spettante al Comune sulle delle aree comunali partecipanti al sub-comparto in oggetto, si obbliga a realizzare opere di urbanizzazione [alcune delle quali ricadenti all'interno del sub-comparto "A" e non dovute da Piano Urbanistico Generale, meglio specificate e descritte ai successivi subb. g.7) e g.8)] ed altre finanche ubicate al di fuori del sub-comparto "A" e meglio indicate ai successivi subb. g.1) e g.2), non strettamente necessarie al sub-comparto in oggetto ed, altresì, manifestamente utili ed indispensabili per una maggiore e migliore funzionalità di tutto l'agglomerato urbano.

Il valore delle opere che il Proponente intende realizzare è pari ad Euro 586.129,16 (cinquecentoottantaseimila centoventinove virgola sedici), valore meglio dettaglio nella relazione tecnica generale già allegata sub "B". Tale valore, dunque, risulta essere manifestamente superiore al valore della volumetria espressa dalla superficie di proprietà del Comune di Grottaglie che sarà oggetto di cessione alla società EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L."; pertanto, la cessione della volumetria a favore del proponente sarà ampiamente compensata dal valore di dette opere di urbanizzazione. e.1) che, peraltro, sempre ai fini della suddetta cessione, le Parti danno atto:

- che il Comune di Grottaglie, in qualità di ulteriore lottizzante, dovrebbe contribuire, per la sua quota percentuale, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del sub-comparto "A", ma che il Proponente, al contrario, si farà carico della totalità dell'importo delle opere;
- che il Comune di Grottaglie dovrebbe cedere la corrispondente superficie necessaria per le opere di urbanizzazione stesse, mentre in realtà non è prevista alcuna cessione;
- che la "tenuta urbanistica" del sub-comparto "A", quand'anche fosse stata stralciata dal progetto l'area di proprietà Comunale, non sarebbe stata inficiata: il rispetto di tutti i parametri sarebbe comunque garantito;
- che l'annessione di tale superficie pubblica al sub-comparto "A" è funzionale esclusivamente all'arricchimento della dotazione infrastrutturale che il Proponente intende offrire al Comune di Grottaglie e alla migliore riuscita di tutto l'intervento, tale da poterlo configurare di fatto "intervento di pubblica utilità";
- che le circostanze di cui sopra concorrono a giustificare la cessione effettuata dal Comune in relazione alla volumetria al medesimo spettante, atteso l'evidente interesse pubblico sotteso alla scelta del Civico Ente. Interesse risiedente nel manifesto arricchimento di cui il Comune beneficerà in conseguenza della realizzazione degli interventi aggiuntivi da realizzare a carico dal Proponente;

f) che il progetto urbanistico del comprensorio (Piano di Lottizzazione convenzionato) "Sub-Comparto A del Comparto DC3", presentato dal Proponente relativo al sub-comparto "A" è composto dalla seguente documentazione:

Elenco elaborati Piano di lottizzazione PL 1 Inquadramento - Stralci urbanistici PL 2 Inquadramento - Stralci P.P.T.R.
PL 3 Inquadramento - Stralci PAI Carta Idrogeomorfologica
PL 4 Inquadramento - Mappe di vincoli aeroportuale
PL 5 Rilievo celerimetrico e ortofoto
PL 5a Planimetria stato dei luoghi
PL 6 Rilievo LiDAR su ortofoto
PL 7 Rilievo fotografico
PL 8 Rilievo dei muri a secco e alberature esistenti
PL 9 Planimetria generale piano di lottizzazione - Individuazione dei subcomparti
PL 10 Verifica parametri urbanistici
PL 11 Planimetria generale - Subcomparto A
PL 12 Sovrapposizione Progetto-Ortofoto
PL 13 Superfici da cedere al Comune su planimetria catastale
PL 14 Sezioni - Subcomparto A
PL 15 Tipologia edilizia Subcomparto A - Piante, Prospetti e sezioni
PL 16 Fotoinserimenti e render di progetto
Progetto opere di urbanizzazione
OU 1 Opere di urbanizzazione - Planimetria generale. Localizzazione interventi
OU 2a Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato dei luoghi
OU 2b Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato di progetto
OU 2c Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Stato di progetto. Segnaletica
OU 2d Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU 2e Rotatoria intersezione Via de Gasperi, Via Pio XII, Via Leone XXIII - Planimetria impianto acque meteoriche
OU 3a Riqualificazione Via Pio XII - Stato dei luoghi
OU 3b Riqualificazione Via Pio XII - Stato di progetto
OU 3c Riqualificazione Via Pio XII - Stato di progetto. Segnaletica
OU 4a Rotatoria PRG - Stato dei luoghi
OU 4b Rotatoria PRG - Stato di progetto
OU 4c Rotatoria PRG - Stato di progetto. Sezioni e particolari costruttivi.
OU 4d Rotatoria PRG - Stato di progetto. Segnaletica
OU 4e Rotatoria PRG - Planimetria impianto pubblica illuminazione
OU 4f Rotatoria PRG - Planimetria impianto acque meteoriche
OU 5a Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato dei luoghi
OU 5b Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato di progetto
OU 5c Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Stato di progetto. Sezioni e particolari costruttivi

OU 5d Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Segnaletica
 OU 5e Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Planimetria impianto pubblica illuminazione
 OU 5f Strada PRG e Parcheggio Pubblico - Planimetria impianto acque meteoriche
 OU 6a Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato dei luoghi
 OU 6b Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato di progetto
 OU 6c Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Stato di progetto. Sezioni e Particolari costruttivi
 OU 6d Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Segnaletica
 OU 6e Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Planimetria impianto pubblica illuminazione
 OU 6f Viabilità di collegamento e Area a verde con parcheggio - Planimetria impianto acque meteoriche
 OU 7a Parco urbano - Stato dei luoghi
 OU 7b Parco urbano - Stato di progetto
 OU 7c Parco urbano - Planimetria impianto pubblica illuminazione
 OU 8 Profili stradali
 OU 9 Planimetria impianto elettrico e telefonico
 OU 10 Schema unifilare impianto elettrico
 OU 11 Planimetria impianto idrico fognante
 Allegati
 R 1 Elenco elaborati
 R 2 Relazione tecnica generale e urbanistica
 R 3a Computo metrico estimativo
 R 3b Elenco prezzi
 R 4 Schema di Convenzione
 R 5 Norme tecniche di Attuazione
 R 6 Relazione geologica
 R 7 Relazione paesaggistica
 R 8 Relazione agronomica
 R 9 Rapporto preliminare ambientale - Verifica di assoggettabilità a VAS
 R 10 Relazione tecnica impianto elettrico
 R 11 Relazione tecnica impianto illuminazione pubblica
 R 12 Relazione tecnica impianto raccolta e trattamento acque meteoriche
 R 13 Relazione tecnica impianto idrico e fognante;
 R 14 Relazione sul rispetto del Documento Strategico del Commercio (DSC);
 g) che, ai fini dell'attuazione del ridetto sub-comparto "A", si è stabilito di eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come risultanti dagli elaborati grafici allegati, da realizzarsi sulle aree oggetto di cessione al Civico Ente, alcune delle quali esterne al Comparto medesimo e precisamente:
 g.1) realizzazione di una pista ciclabile e rifacimento dei

camminamenti pedonali lungo Via Pio XII. Lungo il bordo di Via Pio XII verso i lotti oggetto di piano di lottizzazione, è previsto il rifacimento del camminamento pedonale e la realizzazione di una pista ciclabile a doppio senso di marcia rispettosa delle prescrizioni del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018.

La pista ciclabile sarà del tipo "pista su sede propria a doppio senso di marcia", dotata di apposito cordolo spartitraffico che separa fisicamente la pista dedicata al transito dei veicoli, pedoni e biciclette.

Nell'ambito delle lavorazioni di riqualificazione di Via Pio XII è previsto lo spostamento e ricollocamento dei pali di pubblica illuminazione già esistenti;

g.2) realizzazione di una rotatoria lungo l'intersezione Via Pio XII, Via De Gasperi e Via Leone XIII per una migliore gestione dei flussi veicolari e dell'interferenza con le viabilità previste nel piano di lottizzazione.

La nuova rotatoria consentirà l'instradamento tra le varie arterie afferenti al nodo e presenterà una pista ciclabile a doppio senso di marcia "su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale" ai sensi del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018. E' prevista la realizzazione di impianto di pubblica illuminazione nella corona circolare interna della rotatoria e lavori di riconfigurazione dei camminamenti e delle aree a verde pertinenziali nei pressi dell'intersezione.

E' previsto il ricollocamento della rete di captazione delle acque meteoriche nel rispetto del layout di progetto del nodo stradale.

g.3) realizzazione della rotatoria prevista in PRG nella porzione a sud del sub-comparto "A".

La rotatoria da PRG è da realizzarsi lungo l'arteria che consente il collegamento del centro abitato di Grottaglie al centro abitato di San Marzano di San Giuseppe.

La rotatoria consentirà l'instradamento verso via Pio XII e la nuova strada di PRG da realizzarsi nell'ambito del presente piano di lottizzazione.

La rotatoria di nuova realizzazione è classificabile come "rotatoria compatta" ai sensi del DM 19 aprile 2006, con il diametro della corona circolare esterna pari a 30 (trenta) metri. L'isola centrale della rotatoria sarà in parte transitabile, per una larghezza complessiva della corsia di transito nella corona circolare pari a 8,00 (otto virgola zero zero) mt. Le corsie di ingresso ed uscita saranno di larghezza pari a 6,00 (sei virgola zero zero) mt.

La rotatoria sarà rispettosa delle prescrizioni previste nel DM 19 aprile 2006.

La rotatoria e i bracci di ingresso/uscita saranno dotati di pubblica illuminazione e rete di fogna bianca per la captazione,

trattamento e smaltimento delle acque meteoriche.

Lungo il ciglio nord, tra la nuova rotatoria prevista in PRG e il parco urbano di cui al successivo sub. g.8), è prevista la realizzazione di un marciapiede e di una pista ciclabile "a doppio senso di marcia in sede propria" rispettosa delle prescrizioni del Decreto 557/1999 e del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Grottaglie, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 05 settembre 2018;

g.4) realizzazione della strada prevista in PRG nella porzione sud-ovest del sub-comparto in oggetto. La strada di nuova realizzazione è classificata come strada di categorie "E - Urbane di quartiere" ai sensi del DM 11/05/2001. La nuova arteria presenta una corsia per senso di marcia, banchina e una corsia riserva alla sosta degli autobus. Ai bordi della strada saranno presenti i marciapiedi. Sarà altresì presente su un solo bordo della strada sino all'accesso del parco urbano, la pista ciclabile "a doppia corsia su sede dedicata" in continuità alla pista ciclabile descritta al punto precedente g.3).

Nell'area contigua agli stalli sosta bus è prevista l'allestimento di un'area attrezzata con pensiline ombreggianti, panchine e altri arredi urbani tipici delle fermate bus.

La strada sarà dotata di pubblica illuminazione, rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche, un ramo di fogna nera, sottoservizi a disposizione della rete elettrica e telefonica.

La porzione di strada di PRG prevista nel sub-comparto "A" è posizionata altimetricamente ad una quota superiore rispetto alla strada di PRG prevista nel sub-comparto "B" (non oggetto di intervento). Di conseguenza, considerato il funzionamento "a gravità" degli impianti di fognatura nera, il ramo di fogna nera potrà essere compiutamente posto in esercizio esclusivamente a seguito del completamento del tratto di fogna nera previsto nel sub-comparto "B" (non oggetto di intervento) e al collegamento di quest'ultimo al recapito finale da individuare a valle del comparto di lottizzazione;

g.5) ampliamento della strada pubblica esistente lungo il bordo ovest del sub-comparto d'intervento.

L'ampliamento della strada sarà tale da adeguare geometricamente la sede stradale alle geometrie delle strade di categoria "F - Strade locali in ambito urbano" ai sensi del DM 11 maggio 2001. La strada post ampliamento presenterà una corsia per senso di marcia e banchina stradale.

Sul bordo est sarà realizzato il marciapiede.

La strada sarà dotata di pubblica illuminazione, rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche, sottoservizi a disposizione della rete elettrica e telefonica;

g.6) realizzazione di un parcheggio pubblico nella porzione sud del piano di lottizzazione.

Il parcheggio pubblico presenta circa n. 36 (trentasei) posti auto

e sarà dotato di pubblica illuminazione e rete di fogna bianca per la captazione, trattamento e smaltimento delle acque meteoriche; g.7) realizzazione di un'area a verde con parcheggio pubblico nella porzione nord del piano di lottizzazione.

Il parcheggio pubblico presenta circa n. 18 posti auto e sarà dotato di pubblica illuminazione. La pavimentazione del parcheggio sarà del tipo "green block", garantendo la massima permeabilità possibile del sottofondo e assicurando il miglior inserimento paesaggistico possibile;

g.8) realizzazione di un parco urbano nella porzione sud del piano di lottizzazione. Il parco urbano adiacente presenta un'area giochi di circa 250 mq, dotata di pavimentazione antitrauma e giochi per bambini e un'area destinata al gioco dello "street-basket". L'intero parco urbano sarà dotato di impianto di pubblica illuminazione, camminamenti, arredi urbani, panchine ed essenze arboree;

h) che, giusta D.G.C. n. 271 del 14 ottobre 2025, la Giunta Comunale del Comune di Grottaglie (a seguito di adozione da parte della Giunta Comunale con deliberazione n. 237 del 09 settembre 2025 e, dopo il deposito e le rituali pubblicazioni) approvava in via definitiva la proposta del piano di lottizzazione per il sub-comparto "A", ritenendo la stessa utile e coerente al perseguimento del pubblico interesse. E ciò, anche in ragione dell'importante incremento occupazionale di cui il territorio grottagliese beneficerebbe in virtù sia della realizzazione che dell'avvio della media struttura di vendita di cui al successivo sub. i);

i) che, all'interno dell'approvato sub-comparto "A" è stata prevista la realizzazione, da parte del Proponente (o suoi aventi causa), di un unico lotto denominato "Lotto A", di superficie fondiaria pari a circa mq. 6.370 (seimilatrecentosettanta), con un unico immobile monopiano a destinazione commerciale - Media Struttura di vendita di tipo M2 per la vendita di generi alimentari e non - di superficie pari a circa mq. 1.800 (milleottocento) (di cui 1.120 (millecentoventi) mq di superfice di vendita) e piazzale di pertinenza destinato a parcheggio con parte a verde di superficie pari a mq. 4.200 (quattromiladuecento), oltre a viabilità privata di accesso di mq.369 (trecentosessantanove);

l) che in data 22 novembre 2025, con prot. REP_PROV_TA/TA-SUPRO 0439083/22-11-2025, il Proponente ha presentato al Civico Ente istanza finalizzata al rilascio del PAU per la realizzazione e l'esercizio della suddetta struttura commerciale, oltre alla richiesta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al sub-comparto "A";

m) che il Civico Ente, a seguito dell'istruttoria condotta relativa alla pratica di cui sopra, con prot. n. 4497 del 30 gennaio 2026, ha rilasciato Provvedimento Autorizzativo n. 02 del 20 gennaio 2026, ai sensi del D.PR. n. 160/2010 e con prot. n. 4502 del 30 gennaio 2026 ha rilasciato autorizzazione commerciale n. 1267;

n) che, pertanto, per mezzo della presente convenzione, la Parti

regoleranno i rispettivi obblighi discendenti tanto dall'approvato piano di lottizzazione del sub-comparto "A", quanto dal Provvedimento Autorizzativo n. 02 del 20 gennaio 2026;

o) che la società EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. con atto di compravendita a rogito del Notaio Patrizia Speranza, di Altamura, in data 25 marzo 2026, Rep. n. 99298, Racc. n. 38324, registrato a Bari il 26 marzo 2026 al n. 13617/1T e trascritto a Taranto il 26 marzo 2026 ai nn. 8227/6125, è divenuta piena proprietaria del compendio immobiliare, oggetto in parte del sub-comparto "A", sito nel Comune di Grottaglie (Ta) Via Pio XII, di circa mq 20.387 (ventimilatrecentottantasette) catastali, originariamente identificato al Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al Fg. 54 p.lle 717 - 718 ed al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Fg. 54 p.lle 455 - 456 - 457, come meglio descritto al punto a) della premessa;

p) che, a seguito di frazionamento, i dati identificativi degli immobili innanzi meglio descritti al punto a) della premessa sono stati in parte soppressi e sono stati generati i seguenti dati identificativi:

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Grottaglie:
- foglio **54**, particella **455**, subalterno **1**, via Pio XII, n. SN, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.13, R.C. Euro 26,86;
- foglio **54**, particella **456**, subalterno **1** (graffata con la particella 457, sub 1), via Pio XII, n. SNC, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza mq.35, R.C. Euro 325,37;
- foglio **54**, particella **774**, subalterno **1**, via Pio XII, n. SNC, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 12, R.C. 111,55; l'area su cui insiste il fabbricato è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie al foglio 54, particella 774, ente urbano.
- nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA):
- foglio **54**, particella **759**, vigneto, are 50, centiare 23, R.D. Euro 97,28, R.A. Euro 46,69;
- foglio **54**, particella **760**, vigneto, are 04, centiare 09, R.D. Euro 7,92, R.A. Euro 3,80;
- foglio **54**, particella **762**, vigneto, are 14, centiare 64, R.D. Euro 28,35, R.A. Euro 13,61;
- foglio **54**, particella **763**, vigneto, are 17, centiare 55, R.D. Euro 33,99, R.A. Euro 16,31;
- foglio **54**, particella **769**, rel ente ur, are 13, centiare 42;
- foglio **54**, particella **770**, rel ente ur, are 13, centiare 06;
- foglio **54**, particella **771**, rel ente ur, are 02, centiare 21;
- foglio **54**, particella **772**, rel ente ur, centiare 40;
- foglio **54**, particella **773**, rel ente ur, are 05, centiare 19;
- foglio **54**, particella **794**, vigneto, are 30, centiare 28, R.D. Euro 58,64, R.A. Euro 28,15;
- foglio **54**, particella **795**, vigneto, are 06, centiare 75, R.D. Euro 13,07, R.A. Euro 6,27;
- foglio **54**, particella **796**, vigneto, are 00, centiare 84, R.D. Euro 1,63, R.A. Euro 0,78;
- foglio **54**, particella **797**, vigneto, are 42, centiare 24, R.D.

Euro 81,81, R.A. Euro 39,27;

q) il lottizzante si impegna, altresì, per sé e per i suoi aventi diritti a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al "Comune" le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, aree indicate nella relazione tecnica già allegata al presente atto sub "B", della superficie complessiva di mq. 9.109 (novemilacentonove) contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione;

r) che, pertanto, il Proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili su elencati e, di conseguenza, di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione nel rispetto delle norme contenute nel D. Lgs. 36/2023, ove applicabile;

s) che il Proponente garantisce che le aree da cedere saranno prive di pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli, nonché gravami o altre trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà;

t) che le Parti, per mezzo della presente convenzione, intendono regolare i propri rapporti al fine di disciplinare la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria - a scomputo degli oneri dovuti - e delle aree a standard;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto le parti, come rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

CONVENZIONE

ART. 1 - VALORE DELLA PREMESSA E SPECIFICAZIONE DEI NEGOZI GIURIDICI OGGETTO DI CONVENZIONE

1.1 La premessa, in uno con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

1.2 Come specificato al sub t) delle premesse, le Parti, per il tramite della presente convenzione, intendono disciplinare i rispettivi obblighi, da un lato, discendenti dall'approvato Piano di lottizzazione del sub-comparto "A" di cui alla D.C.C. n. 271 e, dall'altro, relativi al Provvedimento Autorizzativo n. 02 del 20 gennaio 2026. E ciò, in ragione del fatto che le opere oggetto del predetto Provvedimento Autorizzativo, benché saranno realizzate al di fuori del sub-comparto "A" oggetto di pianificazione esecutiva, risultano strettamente connesse e funzionali a quelle che saranno realizzate all'interno del ridetto piano.

ART. 2 - OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

2.1 Le parti si danno reciprocamente atto che il Sub-comparto "A" del Comparto DC3 è costituito da aree di proprietà privata e da aree di proprietà del Comune di Grottaglie, queste ultime coincidenti con la viabilità pubblica esistente meglio individuata nella relazione tecnica allegata sub "B" e precisamente dei seguenti beni:

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq.1241 (milleduecentoquarantuno) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **54**, particella **755**, relit strad, are 12, centiare 41;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq.63 (sessantatre) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **54**, particella **756**, relit strad, di ettari 00, are 00, centiare 63;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq.34 (trentaquattro) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **54**, particella **798**, relit strad, centiare 34;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq.3 (tre) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **55**, particella **597**, relit strad, centiare 03;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq. 127 (centoventisette) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **55**, particella **598**, relit strad, are 01, centiare 27;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq. 125 (centoventicinque) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **55**, particella **599**, relit strad, are 01, centiare 25;

- zona di terreno adibita a strada dell'estensione di circa mq. 168 (centosessantotto) confinante con

con e con

riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA) al foglio **55**, particella **600**, relit strad, are 01, centiare 68.

2.2 Le parti danno atto che alle predette aree di proprietà del Comune di Grottaglie ricomprese nel Sub-comparto "A" del Comparto DC3 è attribuita una capacità edificatoria pari a mc 1.354,06 (milletrecentocinquantaquattro virgola zero sei), come risultante dagli elaborati urbanistici approvati e dalla documentazione tecnica richiamata nelle premesse della presente convenzione.

In attuazione delle deliberazioni comunali intervenute e delle previsioni del Piano Urbanistico Esecutivo, il Comune di Grottaglie, come rappresentato, trasferisce ed attribuisce alla società "EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.", che come rappresentata, accetta, la predetta capacità edificatoria pari a mc. 1.354,06 (milletrecentocinquantaquattro virgola zero sei) delle predette aree di sua titolarità facenti parte del Sub-comparto "A", autorizzandone l'utilizzazione sulle aree di proprietà del medesimo Soggetto Proponente che non saranno oggetto delle cessioni di cui infra, all'interno del medesimo Sub-comparto

e precisamente sulle aree identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Grottaglie (TA) al foglio 54, particella 774, subalterno 1, via Pio XII, n. SNC, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 12, R.C. 111,55; mentre l'area su cui insiste il fabbricato è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie al foglio 54, particella 774, ente urbano, nonché sulle aree riportate nel Catasto Terreni del medesimo Comune al:

- foglio 54, particella 759, vigneto, are 50, centiare 23, R.D. Euro 97,28, R.A. Euro 46,69;

- foglio 54, particella 769, rel ente ur, are 13, centiare 42.

Le parti danno atto che il valore della capacità edificatoria trasferita è stato determinato in Euro 136.101,00 (centotrentaseimilacentouno virgola zero zero), secondo quanto risultante dalla relazione tecnico-estimativa allegata alla presente convenzione sub "B".

A fronte del trasferimento della capacità edificatoria di cui sopra, la società "EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.", come rappresentata, o suoi aventi causa, quale controprestazione della cessione della predetta volumetria legittimamente spettante al Comune sulle delle aree comunali partecipanti al Sub-comparto, si obbliga nei confronti del Comune di Grottaglie, che come rappresentato, accetta, a realizzare opere di urbanizzazione (alcune delle quali ricadenti all'interno del sub-comparto "A" non dovute da Piano Urbanistico Generale e meglio specificate e descritte ai precedenti punti subb. g.7) e g.8) ed altre finanche ubicate al di fuori del sub-comparto "A" e meglio indicate ai precedenti punti subb. g.1) e g.2), non strettamente necessarie al sub-comparto in oggetto ed, altresì, manifestamente utili ed indispensabili per una maggiore e migliore funzionalità di tutto l'agglomerato urbano, il tutto come meglio risultante dagli elaborati progettuali e nella Relazione Tecnica Generale allegata alla presente convenzione sotto la lettera "B".

Il valore delle opere che il Proponente realizzerà è pari ad Euro 586.129,16 (cinquecentoottantaseimila centoventinove virgola sedici), valore meglio dettaglio nella relazione tecnica generale già allegata sub "B". Tale valore, dunque, risulta essere manifestamente superiore al valore della volumetria espressa dalla superficie di proprietà del Comune di Grottaglie oggetto della cessione di cui sopra.

Le parti riconoscono, pertanto, che l'esecuzione delle predette opere costituisce pieno ed integrale adempimento del corrispettivo dovuto.

Con il collaudo favorevole delle opere e la loro acquisizione al patrimonio comunale, il Comune dichiarerà integralmente soddisfatto il proprio credito derivante dal trasferimento della capacità edificatoria di cui al presente articolo, senza null'altro avere a pretendere a tale titolo dal Soggetto Proponente.

Il Comune di Grottaglie prende atto della circostanza secondo cui le opere ai subb. g.1), g.2), g.7) e g.8) delle premesse co-

stituiscono un effettivo e notevole arricchimento della dotazione urbanistica che verrà conferita all'Ente.

Resta fermo l'obbligo del Proponente di adempiere a tutti gli ulteriori obblighi urbanistici, edilizi, contributivi e convenzionali previsti dalla normativa vigente e dalla presente convenzione.

2.3 Il Lottizzante, o suoi aventi causa, si impegnano a realizzare - in conformità al progetto approvato - tutte opere di cui al sub. g (da g.1 a g.10) delle premesse. Al riguardo, si ribadisce che le opere di cui ai subb. g.1) e g.2) siano opere ricadenti all'esterno del sub-comparto "A", pur non essendo strettamente necessarie al ridetto sub-comparto, mentre le opere di cui ai subb. g.7) e g.8) siano opere ricadenti all'interno del sub-comparto "A" che, pur non essendo dovute da Piano Urbanistico Generale, risultano manifestamente utili ed indispensabili per una maggiore e migliore funzionalità di tutto l'agglomerato urbano.

Si specifica che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, allegato I.12, d.lgs. n. 36/2023, saranno realizzate direttamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

2.4 Il Lottizzante si obbliga a realizzare le predette opere, entro e non oltre 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

2.5 Il Civico Ente ha rilasciato in data 20 gennaio 2026 il Provvedimento Autorizzativo n. 02, relativo alla realizzazione dell'immobile monopiano a destinazione commerciale di superficie complessiva pari a circa mq. 1.800 (milleottocento), con superficie di vendita di mq. 1.120 (millecentoventi) ed un piazzale di pertinenza destinato a parcheggio con parte a verde di superficie pari a mq. 4.200 (quattromiladuecento), oltre a viabilità privata di accesso di mq.369 (trecentosessantanove);

2.6 É comunque facoltà del Lottizzante, o suoi aventi causa, dare inizio ai lavori di realizzazione del fabbricato assentito con il Provvedimento Autorizzativo n. 02 prima dell'ultimazione delle opere di cui al precedente art. 2.3. In tal caso la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile commerciale realizzato potrà essere protocollata al Comune solo dopo l'avvenuta realizzazione delle opere di cui sopra.

2.7 Per l'effetto, a fronte della cessione di volumetria di cui sopra, il Lottizzante si impegnerà a ad eseguire le seguenti opere di cui alle succitate premesse:

g.1) realizzazione di una pista ciclabile e rifacimento dei camminamenti pedonali lungo Via Pio XII (opere esterne al sub-comparto "A");

g.2) realizzazione di una rotatoria lungo l'intersezione Via Pio XII, Via De Gasperi e Via Leone XIII (opera esterna al sub-comparto "A");

g.7) realizzazione di un'area a verde con parcheggio pubblico nella porzione nord del piano di lottizzazione (opera interna al ridetto sub-comparto "A", ma non strettamente necessaria);

g.8) realizzazione di un parco urbano nella porzione sud del piano di lottizzazione, dotata di un'area giochi bambini e di un campo di street-basket (opera interna al ridetto sub-comparto "A", ma non strettamente necessaria);

La società "EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L." si impegna altresì a farsi carico della quota percentuale, posta in capo al Comune di Grottaglie in quanto ulteriore soggetto lottizzante, degli oneri dovuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del sub-comparto "A", oltre ad esimere lo stesso Comune dalle cessioni di sua spettanza.

Lottizzante si obbliga, altresì, per sè e per i suoi aventi diritti a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al "Comune" le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree indicate nella relazione tecnica già allegata al presente atto sub "B", in colore.....della superficie complessiva di mq. 9.109 (novemilacentouno).

ART. 3 - RAPPORTI FRA I SUBCOMPARTI ED EFFETTI DELL'APPROVAZIONE DEL SUBCOMPARTO "A"

3.1 Come evincibile dagli elaborati tecnici allegati al piano di lottizzazione, il comparto DC3 è composto da due sub-comparti funzionalmente autonomi ed indipendenti tra di loro sia dal punto di vista urbanistico che infrastrutturale, denominati sub-comparto "A" e sub-comparto "B";

3.2 A tal riguardo, le Parti danno atto e convengono che la piena attuazione del sub-comparto "A" non potrà essere, in alcun modo, inficiata e/o limitata dalla mancata attuazione dell'autonomo ed indipendente sub-comparto "B" e, in particolare, non potrà essere subordinata all'esecuzione di opere e/o adempimenti relativi a quest'ultimo sub-comparto;

3.3 Allo stesso modo, le Parti danno atto e convengono che la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del fabbricato commerciale oggetto del Provvedimento Autorizzativo n. 02, da produrre alla fine dei lavori di realizzazione dello stesso, sarà da ritenersi valida ed efficace indipendentemente dall'eventuale attuazione del sub-comparto "B" essendo, a tal uopo, sufficiente l'avvenuta esecuzione delle opere di cui all'art. 2.3 della presente convenzione e l'adozione del certificato di collaudo.

ART. 4 - VALORE DELLE OPERE DI STANDARD ED URBANIZZAZIONE CEDUTE

Il costo complessivo delle opere a standard e delle urbanizzazioni, delle quali il Lottizzante - o suoi aventi causa - assumono l'onere della realizzazione con il presente atto, risultano essere pari ad Euro 1.516.789,15 (un milione cinquecentosedicimila settecentoottantanove virgola quindici), oltre IVA.

ART. 5 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1 In virtù di quanto stabilito dall'art. 5, allegato I.12, d.lgs. n. 36/2023, per le opere oggetto della presente convenzione non

trovano applicazione le norme del Codice dei Contratti Pubblici trattandosi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria strettamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ed aventi importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 14, co. 1, lett, a), d.lgs. n. 36/2023. Pertanto, tali opere verranno realizzate in esecuzione diretta a carico del Lottizzante, o suoi aventi causa;

5.2 Allo stesso modo, anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria è esclusa dall'ambito di applicazione del D.lgs. n. 36/2023 in quanto saranno eseguite gratuitamente a cura e spese del Lottizzante, o suoi aventi causa.

ART. 6 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DA CEDERE AL COMUNE

6.1 Le opere individuate nel precedente art. 2.3 dovranno essere ultimate, così come risultante dal certificato di cui al successivo art. 8, prima del rilascio del certificato di agibilità del realizzando fabbricato commerciale oggetto del Provvedimento Autorizzativo n. 02 in titolarità del soggetto Lottizzante, o suoi aventi causa e, comunque, entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;

6.2 Il grado di avanzamento delle opere, in ogni caso, deve essere effettuato in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità della struttura.

ART. 7 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE A STANDARD E DI URBANIZZAZIONE

7.1 I lavori di cui al precedente art. 6 saranno eseguiti direttamente dal Lottizzante, o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo validato dal Settore 3 "LL.PP. Manutenzione e Ambiente" con nota del 12 agosto 2025, prot. 30386/2025.

7.2 Previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune, il Lottizzante potrà eseguire varianti in corso d'opera che prevedano modifiche e/o integrazioni alle opere da eseguirsi;

7.3 Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dal Lottizzante con oneri a proprio carico e le relative nomine saranno comunicate al Responsabile del procedimento;

7.4 Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo del Lottizzante, o suoi aventi causa.

ART. 8 - CERTIFICATO DI COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE A STANDARD E DI URBANIZZAZIONE

8.1 L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del Lottizzante, o dei suoi aventi causa;

8.2 La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra la società lottizzante/esecutrice dei lavori, il Responsabile del procedimento e il Direttore dei lavori;

8.3 I lavori oggetto del presente atto sono di importo pari ad Euro

1.516.789,15 (un milione cinquecentosedicimila settecentoottantanove virgola quindici) e sono afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

8.4 Il Proponente, a sua cura e spese, dovrà effettuare il collaudo delle opere di cui all'art. 2.3 e la redazione del verbale di consegna. Il Civico Ente si obbliga alla presa in carico delle opere realizzate entro 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 8.2;

8.5 Tutti gli oneri di sistemazione, gestione e/o manutenzione, nonché le responsabilità civili e penali, saranno a carico del Lottizzante, o suoi aventi causa, fino alla presa in carico del Comune delle opere di cui sopra;

8.6 Resta inteso che tutte le opere di cui all'art. 2.3 che il Lottizzante, o suoi aventi causa, andranno a realizzare sulle aree già cedute con il presente atto al Comune saranno di esclusiva proprietà del Civico Ente;

8.7 Il Lottizzante tuttavia, si riserva per sé o suoi aventi causa - previa verifica da parte del Civico Ente - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento di cui al Provvedimento Autorizzativo n. 02;

8.8 A seguito del rilascio del certificato di collaudo, il Civico Ente procederà immediatamente allo svincolo della fideiussione prevista dal successivo dall'art. 9;

8.9 La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo;

8.10 Il Lottizzante, o suoi aventi causa, sono tenuti a prestare, a favore del Comune, per i manufatti e per le opere eseguite, la garanzia secondo gli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

ART. 9 - GARANZIE - INADEMPIMENTI

9.1 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Lottizzante - o suoi aventi causa - consegna al rappresentante del Comune, in originale, polizza fideiussoria di primaria compagnia assicurativa contenente la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art. 1944 del Codice Civile, di importo proporzionale al valore complessivo delle opere a standard e di urbanizzazione come sopra indicate che risulteranno dal progetto esecutivo e dal relativo quadro economico.

9.2 La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse;

9.3 L'importo della suddetta polizza fidejussoria è soggetto a riduzione man mano che le opere verranno realizzate ed a richiesta dello stesso. In tal caso il RUP comunicherà al soggetto Lottizzante, entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della relativa richiesta, il valore delle opere realizzate, autorizzando la Compagnia di Assicurazione a portare in detrazione il relativo importo;

9.4 Ove il Lottizzante, o suoi aventi causa, si rendano inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui al successivo art. 10;

9.5 La garanzia deve includere la possibilità di escussione della polizza, da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 10 - RESPONSABILITÀ DELLA SOCIETÀ' - SANZIONI

10.1 La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto del presente atto resta a totale carico del Lottizzante o suoi aventi causa;

10.2 Il Lottizzante, o suoi aventi causa, si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con il presente atto o, comunque, in diretta dipendenza della convenzione stessa;

10.3 Tutte le obbligazioni qui assunte dal Lottizzante si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo;

10.4 In caso di inosservanza da parte del Lottizzante - o suoi aventi causa - agli obblighi assunti con il presente atto, il Comune contesta la stessa (inosservanza) per iscritto assegnando al Lottizzante un termine non inferiore a giorni 10 (dieci) per la formulazione di eventuali osservazioni. Scaduto tale termine senza che il quest'ultimo abbia formulato osservazioni o nel caso in cui le stesse vengano ritenute infondate, il Civico Ente intimerà al lottizzante, o suoi aventi causa, di adempiere agli obblighi assunti entro il termine di 30 (trenta) giorni. Scaduto tale termine senza che il Lottizzante abbia ottemperato, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni. Decorso anche tale termine, il Comune procederà alla escussione della fideiussione per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate e/o cedute, quantificata dal responsabile del procedimento.

ART. 11 - CONTRIBUTO - VALORE DELLE OPERE - ONERI DI URBANIZZAZIONE

11.1 Le opere di urbanizzazione - il cui ammontare complessivo è di Euro 1.516.789,15 (un milione cinquecentosedicimila settecentoottantanove virgola quindici), oltre IVA - verranno realizzate a cura e spese del soggetto Lottizzante, o suoi aventi causa, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie dovuti.

11.2 Le opere di urbanizzazione secondarie verranno realizzate a

cura e spese del Lottizzante, o suoi aventi causa, a scomputo sugli oneri concessori.

ART. 12 - VIGILANZA

12.1 Il Comune, in ragione degli interessi pubblici coinvolti, può esercitare il proprio potere di vigilanza durante la realizzazione delle opere destinate a standard e di urbanizzazione;

12.2 Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere;

12.3 Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della legge n. 241 del 1990 e ss.mm.ii. il Responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 13 - CESSIONE AL COMUNE

13.1 In adempimento dell'obbligo assunto al precedente art. 2 la società EMPIRED REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., come rappresentata, con la sottoscrizione della presente convenzione, cede gratuitamente al Comune di Grottaglie, che come rappresentato accetta ed acquista le seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Grottaglie come segue:

- foglio **54**, particella **455**, subalterno **1**, via Pio XII, n. SN, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.13, R.C. Euro 26,86;
- foglio **54**, particella **456**, subalterno **1** (graffata con la particella 457, sub 1), via Pio XII, n. SNC, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza mq.35, R.C. Euro 325,37;

nonchè le seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Terreni del Comune di Grottaglie (TA):

- foglio **54**, particella **760**, vigneto, are 04, centiare 09, R.D. Euro 7,92, R.A. Euro 3,80;
- foglio **54**, particella **762**, vigneto, are 14, centiare 64, R.D. Euro 28,35, R.A. Euro 13,61;
- foglio **54**, particella **763**, vigneto, are 17, centiare 55, R.D. Euro 33,99, R.A. Euro 16,31;
- foglio **54**, particella **770**, rel ente ur, are 13, centiare 06;
- foglio **54**, particella **771**, rel ente ur, are 02, centiare 21;
- foglio **54**, particella **772**, rel ente ur, centiare 40;
- foglio **54**, particella **773**, rel ente ur, are 05, centiare 19;
- foglio **54**, particella **794**, vigneto, are 30, centiare 28, R.D. Euro 58,64, R.A. Euro 28,15;
- foglio **54**, particella **795**, vigneto, are 06, centiare 75, R.D. Euro 13,07, R.A. Euro 6,27;
- foglio **54**, particella **796**, vigneto, are 00, centiare 84, R.D. Euro 1,63, R.A. Euro 0,78;

13.2 Tutte le suddette aree vengono cedute libere da qualsivoglia peso e vincolo, da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non, da usi e servitù, nonché da oneri gravanti e vincoli di ogni genere.

Dette cessioni di aree vengono effettuate gratuitamente e senza corrispettivo, ma escluso ogni spirito di liberalità, trovando, la propria causa nell'adempimento dell'obbligo assunto con la sopra estesa convenzione urbanistica.

Ai fini fiscali la parte dichiara che gli immobili come sopra ceduti hanno un valore di Euro 172.019,66 (centosettantadue mila diciannove virgola sessantasei) e precisamente Euro/mq 18,88 (diciotto virgola ottantotto), come da perizia di valore giurata in data 12 febbraio 2026, a firma del Dott. Ing. Piero Campidoglio, codice fiscale CMP PRI 80A15 L049S, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Taranto al n. 2343, con studio tecnico in Taranto alla via Presicci n. 11.

ART. 14 - CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi dell'art.29 comma 1-bis della L. 27 febbraio 1985 n.52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari graficamente rappresentate nelle planimetrie regolarmente depositate in Catasto che, previa visione ed approvazione da parte dei contraenti, si allegano al presente atto sotto le lettere "C";
- la parte cedente espressamente dichiara ed attesta, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e le corrispondenti planimetrie sono conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.

ART. 15 - PRECISAZIONI

Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni relativa accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza e con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti.

ART. 16 - GARANZIE E PROVENIENZA

La parte cedente dichiara e garantisce che quanto alienato è di sua assoluta proprietà e disponibilità, per esserle pervenuto come meglio riportato in premessa; al predetto atto di provenienza le parti si riportano per l'ulteriore provenienza, per tutti i diritti inerenti e correlativi e per quanto in detto atto convenuto in ordine alle riserve, limitazioni, esclusioni.

La parte cedente presta le garanzie di legge e dichiara e garantisce che quanto in oggetto è libero da pesi, vincoli, oneri, anche fiscali, diritti di prelazione, nonché da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere.

La parte acquirente consegue oggi stesso il possesso giuridico e la materiale detenzione di quanto in oggetto, come pure da oggi si verificheranno, in suo favore e carico, tutti gli altri effetti utili ed onerosi derivanti dal presente atto.

ART. 17 - IPOTECA LEGALE

La parte cedente rinuncia all'ipoteca legale e dispensa il Dirigente del competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da eventuali iscrizioni d'ufficio.

ART. 18 - POSSESSO

La parte cessionaria consegue oggi stesso il possesso giuridico e la materiale detenzione di quanto in oggetto, come pure da oggi si verificheranno, in suo favore e carico, tutti gli altri effetti utili ed onerosi derivanti dal presente atto.

ART. 19 - MEDIAZIONE

Ai sensi di legge le parti, quale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n.445/2000, da me Notaio rese edotte sulle responsabilità anche penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiarano:
1) che ad oggi non è stata corrisposta alcuna somma di denaro;
2) che non si sono avvalse per la conclusione del presente contratto dell'operato di alcun mediatore;

ART. 20 - URBANISTICA

La parte cedente, quale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, da me Notaio resa edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiara che la costruzione dei fabbricati oggetto presente atto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;

la medesima parte cedente, come rappresentata, dichiara altresì che in riferimento all'area in oggetto sono stati rilasciati dal Comune di Grottaglie:

- provvedimento autorizzativo n. 02 del 20 gennaio 2026 relativo al permesso di costruire per "Realizzazione di una media struttura di vendita M2 per la vendita di generi alimentari e non, piazzali pertinenziali, opere di urbanizzazione in via Pio XII, in attuazione del Piano di Lottizzazione sub-comparto "A" del comparto di PRG "DC3" approvato con D.G.C. n.271 del 14/10/2025";

- autorizzazione n. 1267 del 30.01.2026 a nome di EUROSPIN PUGLIA S.P.A. con sede legale in San Pietro Vernotico (BR) via S.P. per Torchiarolo, C.da Cornacchia, P.IVA e n. Isc. Registro Imprese di Brindisi n. 03117590756, relativa "all'autorizzazione per l'esercizio di media struttura di vendita al dettaglio alimentare, beni alla persona e altri beni con superficie totale lorda, comprensiva di servizi e depositi (es. magazzini), superiore a 400 mq."

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, le parti, come rappresentate, mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalle competenti autorità del Comune di Grottaglie in data , contenente le prescrizioni urbanistiche

relative alla zone di terreno oggetto del presente atto, dichiarando, altresì, ciascuna per quanto di propria spettanza, sotto la propria responsabilità, che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici da esso risultanti. Tale certificato si allega al presente atto sotto lettera "D".

Ove occorrer possa la parte cessionaria, come rappresentata, dichiara di aver ricevuto dalla parte cedente, prima del presente atto, tutta la documentazione e le informazioni attinenti alla prestazione energetica, nonché l'Attestato di Prestazione Energetica previsto dalla normativa in materia di rendimento energetico dei fabbricati, come da D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, relativo all'unità immobiliare in oggetto, redatti da in data , scaricato direttamente dalla piattaforma "APE PUGLIA" della Regione, che si allegano al presente atto sotto le lettere " ". La parte cedente dichiara inoltre che dal momento del rilascio dei suddetti Attestati non si è verificata alcuna delle condizioni incidenti sulla validità dello stesso in relazione a quanto prescritto dall'art.6, comma 5, D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 21 - CLAUSOLE FINALI

21.1 Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte Lottizzante.

21.2 Per quanto non previsto nel presente atto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

21.3 Qualsiasi controversia inerente il presente atto è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Taranto.

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura, alla presenza dei testimoni, ai comparenti che, da me interpellati, in tutto lo approvano. Dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mio pugno su

facciate intere e quanto della fin qui di fogli, il presente atto viene sottoscritto alle ore