CITTÀ DI LECCE

Settore 05 - Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Ufficio Edilizia Produttiva

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 297 DEL 12/11/2026

OGGETTO: **PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX MANIFATTURA TABACCHI" SITO IN LECCE AL VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA DORSO E VIA MEL-CARNE, PROPOSTO DALLA SOCIETÀ DEGHI S.P.A. – RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO E ATTO DI IN-DIRIZZO DEL CONSIGLIO COMUNALE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE UNICA ZES AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.L. 19 SETTEMBRE 2023, N. 124, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA L. 13 NOVEMBRE 2023, N. 162.**

Premesso che:

- il decreto-legge 20 giugno 2017 n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2017 n. 123 e ss.mm.ii., nell'ambito degli interventi urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno, ha previsto e disciplinato la possibilità di istituzione delle Zone Economiche Speciali (ZES) all'interno delle quali le imprese già operative o di nuovo insediamento possono beneficiare di agevolazioni fiscali e di semplificazioni amministrative;

- il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 6 giugno 2019 ha istituito, ai sensi dell'art. 4, comma 5, del decreto-legge n. 91 del 2017, la Zona Economica Speciale Ionica interregionale Puglia – Basilicata;

- il decreto-legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 13 novembre 2023 n. 162, ha istituito, a partire dal 1° gennaio 2024, la Zona economica speciale per il Mezzogiorno "ZES unica" che comprende i territori delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna e che sostituisce le precedenti Zone economiche speciali frammentate in 8 diverse strutture amministrative;

- il decreto-legge n. 124 del 2023, prevede l'individuazione di settori da promuovere e quelli da rafforzare, gli investimenti e gli interventi prioritari per lo sviluppo della ZES unica e le modalità di attuazione nell'ambito del Piano Strategico triennale e istituisce lo Sportello Unico Digitale S.U.D. ZES presso la Struttura di Missione nel quale confluiscono gli sportelli unici digitali già attivati presso ogni Commissario straordinario e operante per tutti i nuovi territori facenti parte della ZES unica (art. 13);

- la Struttura di missione ZES, istituita presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri dall' art. 10 del decreto-legge n. 124 del 2023, opera quale amministrazione procedente ai fini del rilascio

dell'autorizzazione unica e ad essa sono trasferite le funzioni di titolarità dei Commissari straordinari di cui all'articolo 4, comma 6-bis del decreto-legge n. 91 del 2017, convertito dalla legge n. 123 del 2017;

- ai sensi del comma 1 dell'art. 14 del decreto-legge n. 124 del 2023 *"[…] i progetti inerenti alle attività economiche ovvero all'insediamento di attività industriali, produttive e logistiche di cui al comma 2 del presente articolo all'interno della ZES unica, non soggetti a segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 19 e 19-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero in relazione ai quali non è previsto il rilascio di titolo abilitativo, sono soggetti ad autorizzazione unica, rilasciata ai sensi dell'articolo 15 su istanza di parte, nel rispetto delle normative vigenti in materia di valutazione di impatto ambientale. L'autorizzazione unica di cui all'articolo 15 sostituisce tutti i titoli abilitativi e autorizzatori comunque denominati, necessari alla localizzazione, all'insediamento, alla realizzazione, alla messa in esercizio, alla trasformazione, alla ristrutturazione, alla riconversione, all'ampliamento o al trasferimento nonché alla cessazione o alla riattivazione delle attività economiche, industriali, produttive e logistiche […]";*

- ai sensi del comma 3 dell'art. 14 del decreto-legge n. 124 del 2023 *"[…] sono di pubblica utilità, indifferibili e urgenti i progetti di soggetti pubblici o privati inerenti alle attività economiche ovvero all'insediamento di attività industriali, produttive e logistiche all'interno della ZES unica, purché relativi ai settori individuati dal Piano strategico di cui all'articolo 11 […]".*

- ai sensi del comma 5 dell'art. 15 del decreto-legge n. 124 del 2023, *"[…] la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi sostituisce ogni altra autorizzazione, approvazione e parere comunque denominati e consente la realizzazione di tutte le opere, prestazioni e attività previste nel progetto. Ove necessario, essa costituisce variante allo strumento urbanistico e comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità dell'intervento. La determinazione motivata comprende, recandone l'indicazione esplicita, la valutazione di impatto ambientale e i titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione e l'esercizio del progetto […]";*

- la società Deghi S.p.A. è proprietaria del complesso immobiliare, distinto in catasto al foglio 210 part. 649, 114, 79, 74, 32, 24, 51 e foglio 211 part. 500, 1810, 1811 e 1859, posto tra viale della Repubblica, via Dorso e via Melcarne costituito dai fabbricati "Ex Manifattura Tabacchi" e aree contermini e adiacenti.

  La società, operante nel settore dell'*e-commerce* di prodotti per l'arredo bagno, il giardino e gli ambienti interni, nonché nei correlati settori della logistica, del magazzinaggio e del deposito, svolge la propria attività all'interno della Zona Industriale di Lecce.

  Al fine di realizzare l'espansione della propria attività aziendale, anche in considerazione dell'esaurimento della disponibilità di ulteriori aree funzionalmente idonee all'interno della Zona Industriale, la società ha acquisito nel mese di aprile 2023 il compendio immobiliare denominato "Ex Manifattura Tabacchi" distinto nel catasto del Comune di Lecce al foglio 211 part. 500, oltre all'adiacente area esterna all'attuale muro di cinta e distinta in catasto al foglio 211 part. 1810.
  L'intero complesso immobiliare era in stato di decennale abbandono.
  La società ha pertanto provveduto a interventi di bonifica e igienizzazione dell'area, nonché alla demolizione di alcune superfetazioni e alla rifunzionalizzazione di parte del complesso immobiliare. In particolare, è stato riutilizzato il corpo centrale al piano terra, avente superficie di circa mq. 18.000 e altezza utile interna di circa ml. 5,50. È stata realizzata una piattaforma di carico e scarico merci, corredata da n. 7 baie di carico a servizio delle aree recuperate ed è stato ristrutturato il locale guardiania posto all'ingresso di via Dorso. Il blocco multipiano a "C", adiacente al corpo centrale, rimane nelle condizioni preesistenti.

Successivamente, al fine della redazione di un progetto sostenibile dal punto di vista tecnico - economico, la società ha acquisito altre aree contermini al compendio immobiliare "Ex Manifattura Tabacchi" e distinte in catasto al foglio 210 part. 649, 114, 79, 74, 32, 24, 51 e foglio 211 part. 1811 e 1859.
La consistenza complessiva del compendio interessato dalla proposta progettuale, come sopra catastalmente individuato, è pari a mq. 250.366 di superficie fondiaria;

- con istanza telematica presentata presso lo Sportello Unico Digitale S.U.D. ZES, recante prot. ZES_MEZZOGIORNO/LE 0066323/13/07/2026, la società Deghi S.p.A. ha trasmesso, ai sensi dell'art. 15 D.L. 19 settembre 2023, n. 124, convertito con modificazioni dalla L. 13 novembre 2023, n. 162, istanza avente per oggetto il *progetto di ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio "Ex Manifattura Tabacchi" sito in Lecce al viale della Repubblica, via Dorso e via Melcarne*, in conformità degli elaborati redatti a firma dell'ing. Fausto Giancane e dell'ing. Antonio De Luca;

- con nota acquisita allo Sportello Unico Digitale S.U.D. ZES prot. ZES_MEZZOGIORNO/LE 0081744 del 07/09/2026 e al protocollo generale del Comune in data 08/09/2026 col n. 161205, è stata indetta la Conferenza dei Servizi decisoria da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14 bis e seguenti L. n. 241/90 e ss.mm.ii.;

- con nota prot. gen. n. 176387 del 25/09/2026 il Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ha richiesto al soggetto proponente di "*integrare la soluzione progettuale relativa agli standard urbanistici assicurando la concreta funzionalità, accessibilità e fruibilità delle aree e la loro integrazione con il sistema degli spazi pubblici e della viabilità esistente. La soluzione modificata dovrà essere accompagnata da un progetto organico di sistemazione degli spazi pubblici e delle relative connessioni con il sistema viario e pedonale esistente, tale da consentire al Consiglio Comunale di verificarne non soltanto la conformità quantitativa alla disciplina degli standard urbanistici, ma anche l'effettiva funzionalità urbanistica e la coerenza con il contesto insediativo di riferimento"*;

- la società proponente ha integrato la proposta progettuale con nota prot. ZES_MEZZOGIORNO/LE 0088987 del 27/09/2026;

- la proposta progettuale è finalizzata al recupero, rifunzionalizzazione e ampliamento del complesso immobiliare denominato "Ex Manifattura Tabacchi" sito in Lecce al viale della Repubblica, via Dorso e via Melcarne, attraverso interventi di ristrutturazione, demolizioni parziali, ricostruzioni e ampliamenti, nonché di adeguamento e potenziamento della viabilità pubblica in corrispondenza di via Dorso e via Melcarne e delle infrastrutture connesse;

- l'intervento, in particolare, prevede:
  - modifica layout interno dell'area produzione (fabbricato centrale) con inserimento di due nuove linee di assemblaggio e inscatolamento mobili di arredo, oltre a deposito su scaffalature metalliche di semilavorati e componentistica;
  - interventi vari sulla porzione di edificio multipiano a "C" dell'area produzione che rimarrà comunque per il momento con destinazione di deposito, ed in particolare, modifiche alle partizioni interne, realizzazione di nuovi vani scala interni (con predisposizione di due nuovi vani ascensore) al fine di facilitare il collegamento con le nuove strutture in ampliamento, realizzazione di nuova tettoia sul prospetto di via Dorso, parziale demolizione di una porzione di fabbricato su via Dorso, modifiche dei prospetti;
  - ampliamento con realizzazione di nuova area logistica con una superficie coperta di circa 54.330 mq. Il nuovo corpo di fabbrica (altezza interna netta pari a 12 ml.), collegato all'area

produttiva esistente, sarà diviso in otto diversi compartimenti e ospiterà, sulla sua copertura, un ampio parcheggio auto per una superficie di circa mq 38.200, con parcamento di n. 792 auto e n. 115 moto. Sulla restante porzione della copertura, per circa mq 14.600, è previsto un impianto fotovoltaico da 700 kWp, che si integrerà in perfetta sinergia con l'impianto fotovoltaico già esistente sulla copertura dell'attuale area produzione (pari a circa 907 kWp), elevando la capacità complessiva del sito a oltre 1,6 MWp. Ciò configurerà il polo aziendale in oggetto come un vero e proprio hub energetico autosufficiente a zero emissioni;

- realizzazione di due tunnel pedonali sopraelevati di collegamento tra il parcheggio sopraelevato e la struttura multipiano;
- realizzazione di tutte le sistemazioni esterne all'interno del lotto, inclusa la rete viaria (e i relativi sottoservizi) per la movimentazione di auto e mezzi per il trasporto merci, oltre alle aree a verde e a parcheggio. In tutta l'area è previsto un incremento delle alberature con la messa a dimora di 203 nuove unità distribuite nelle varie aree a verde oltre a una vasta superficie destinata ad accogliere cespugli sempre verdi;
- ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione del fabbricato ad uso direzionale sito su viale della Repubblica. Il fabbricato di che trattasi, nella sua consistenza finale risultante dall'intervento di ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione, sarà destinato in parte a uffici amministrativi della stessa Deghi S.p.A. e in parte ad accogliere un plesso dell'Istituto Italiano di Tecnologia (I.I.T.) che ospiterà l'infrastruttura del Polo di Innovazione GENESI;
- interventi di demolizione di corpi di fabbrica esistenti sul lotto, tra cui il fabbricato a uso residenziale (in fase di recupero) posto in angolo tra viale della Repubblica e via Dorso e i fabbricati a uso deposito, officina meccanica, ex centrale termica, volumi tecnici, tettoie;
- ampliamento della rete viaria comunale di via Dorso, a partire dall'attuale ingresso esistente all'altezza dell'incrocio con via Medaglie d'Oro, fino all'intersezione con viale della Repubblica, previa demolizione del fabbricato multipiano esistente, posto in angolo tra via Dorso e viale della Repubblica;
- rimodulazione della rotatoria su viale della Repubblica, traslazione della pista ciclabile all'interno dell'area di proprietà e realizzazione di nuovi accessi al lotto. Nell'ambito di tale intervento è prevista la cessione di un'area di mq. 3.511 che includerà anche spazi a verde prospicienti viale della Repubblica ed il fabbricato direzionale;
- ampliamento della rete viaria comunale di via Melcarne in corrispondenza di tutto il fronte di proprietà con realizzazione di nuovi accessi al lotto e conseguente cessione delle aree destinate alla viabilità. Il progetto contempla altresì un'ipotesi di completamento della viabilità di via Melcarne fino al ricongiungimento con via Ettore Muti e via Ignazio Chiaia, in prossimità dello scalo ferroviario;

- con riferimento alla vigente disciplina urbanistica del P.R.G., il compendio complessivamente interessato dalla proposta progettuale, avente superficie fondiaria di mq. 250.366, risulta articolato nelle seguenti destinazioni urbanistiche:
  - Zona D.1 – Zone industriali e di completamento, art. 77 N.T.A., per mq. 135.468;
  - Zona E.1 – Zone agricole produttive normali art. 83 N.T.A., per mq. 82.994;
  - Zona F.11 - Attrezzature per l'istruzione art. 89 N.T.A. e zona F.12 – Attrezzature civili di interesse comune art. 90 N.T.A., per complessivi mq. 13.696;
  - Zona F.29 – Attrezzature a servizio delle zone industriali ed artigianali art. 106 N.T.A., per mq. 4.970;
  - Viabilità di previsione, per mq. 4.522;
  - Zona ferroviaria di previsione e relativa fascia di rispetto, per mq. 8.716.

Rilevato che:

- In data 27/10/2026 si è svolta la prima Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14-ter della L. n. 241/90 per l'istanza di Autorizzazione Unica di che trattasi, le cui risultanze sono contenute nel relativo verbale. In particolare la prima seduta della Conferenza dei Servizi si è conclusa con

la sospensione al fine di consentire al soggetto proponente di avviare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (ex D. Lgs. n. 152/06, L.R. n. 44/2012, R.R. n. 18/2013);

- In seno alla Conferenza dei Servizi è stato trasmesso il parere sotto il profilo tecnico urbanistico reso dal Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio (parere prot. gen. n. 198623 del 23/10/2026) dal quale sono emersi i seguenti profili di **non conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente come di seguito riportato**:
  "*Il lotto d'intervento deriva dalla sommatoria di aree a diversa destinazione urbanistica, quali:*
    - *Zona D.1 – Zone industriali e di completamento art. 77 NTA per mq. 135.468;*
    - *Zona E.1 – Zone agricole produttive normali art. 83 NTA per mq. 82.994;*
    - *Zona F.11-12 - Attrezzature per l'istruzione art. 89 NTA - Attrezzature civili di interesse comune art. 90 N.T.A per complessivi mq. 13.696;*
    - *Zona F.29 – Attrezzature a servizio delle zone industriali ed artigianali art. 106 N.T.A per mq. 4.970;*
    - *Viabilità di previsione art. 115 NTA per mq. 4.522;*
    - *Zona ferroviaria di previsione e relativa fascia di rispetto art. 119 NTA per mq. 8.716.*

  - *La proposta progettuale considera l'intera superficie fondiaria di mq. 250.366 come zona omogenea di tipo D.1 – Zone industriali e di completamento, suscettibile di esprimere un indice di fabbricabilità fondiaria di 4 mc/mq, secondo i parametri prescritti dall'art. 77 N.T.A. Tale impostazione comporta il mutamento della disciplina urbanistica delle aree attualmente a diversa destinazione di zona (zone E.1, F.11, F.12, F.29, viabilità di previsione, zona ferroviaria di previsione e relativa fascia di rispetto) ponendosi in contrasto con le prescrizioni di cui agli artt. 83,89,90,106,115,119 delle NTA del vigente PRG.*
  - *A ciò si aggiunga che l'area di sedime del nuovo corpo di fabbrica in ampliamento interessa, oltre alla zona di tipo D.1, anche porzioni di area tipizzata come zona di tipo E.1 e di tipo F.29, ponendosi in contrasto con le relative prescrizioni di cui agli artt. 83 e 106 delle N.T.A.*
  - *Il cambio di destinazione d'uso del fabbricato sito su viale della Repubblica, limitatamente alla porzione che si intende destinare a uso direzionale per accogliere un plesso dell'Istituto Italiano di Tecnologia (I.I.T.) che ospiterà l'infrastruttura del Polo di Innovazione GENESI, non è ammissibile, in quanto tale funzione, intesa quale autonoma e distinta funzione direzionale, non risulta riconducibile ad alcuna delle destinazioni proprie e consentite nella zona urbanistica tipizzata D.1";*

- gli elementi progettuali e urbanistici sono richiamati ai fini dell'espressione dell'indirizzo politico-amministrativo del Consiglio comunale. La ricognizione svolta dagli uffici comunali per la predisposizione della presente proposta non costituisce conclusione dell'istruttoria dell'Autorizzazione Unica, né attestazione di assentibilità del progetto. Restano ferme le valutazioni tecniche e le determinazioni di competenza comunale da rendere nel procedimento unico;
  - la proposta considera unitariamente il compendio di mq 250.366, interessato da differenti destinazioni di PRG, ai fini dell'insediamento produttivo. Il rapporto tra l'ambito d'intervento, le destinazioni vigenti, le superfici computabili e i parametri edificatori dovrà essere verificato nel procedimento unico; l'indirizzo favorevole dell'amministrazione comunale non attribuisce automaticamente all'intero compendio la destinazione D.1 né un indice edificatorio di 4 mc/mq;
  - secondo quanto rappresentato nella proposta, il nuovo corpo di fabbrica interessa anche aree attualmente tipizzate E.1 e F.29; l'eventuale modifica della disciplina urbanistica dovrà essere puntualmente individuata e valutata nel procedimento ZES, con la partecipazione del Comune e degli altri enti competenti;

- le destinazioni funzionali rappresentate nella proposta devono essere valutate unitariamente nel procedimento competente, quanto al loro inquadramento urbanistico, alla riconducibilità alla disciplina ZES e alle eventuali modifiche della disciplina vigente necessarie alla loro attuazione;

- il progetto prevede il reperimento e la cessione degli standard urbanistici, nelle quantità minime prescritte dall'art. 5 D.M. n. 1444/68 punto 1), nonché dagli artt. 8 lett. b) e 77 delle vigenti N.T.A. In particolare, secondo quanto rappresentato negli elaborati progettuali, è prevista la seguente dotazione di aree per attrezzature e servizi:
  - superficie minima da destinare a verde pubblico, pari al 10% della superficie fondiaria: mq 25.037;
  - superficie di progetto destinata a verde pubblico: mq 25.760 > 25.037;
  - superficie minima da destinare a parcheggi pubblici, pari al 5% della superficie fondiaria: mq 12.518;
  - superficie di progetto destinata a parcheggi pubblici: mq 13.256 > 12.518.

  La dotazione complessiva rappresentata dal progetto ricomprende altresì una quota di standard riferita al fabbricato prospiciente viale della Repubblica da destinare a uso direzionale.
  Il fabbisogno complessivo di standard urbanistici sarà verificato in relazione alle destinazioni effettivamente autorizzate nell'ambito del procedimento;

- con riferimento alla integrazione della soluzione progettuale relativa agli standard urbanistici, formulata al fine di assicurare la concreta funzionalità, accessibilità e fruibilità delle aree nonché la loro integrazione con il sistema degli spazi pubblici e della viabilità esistente, si rileva che la proposta progettuale conferma la suddivisione delle aree destinate a standard in due ambiti distinti e sostanzialmente autonomi, costituiti dall'area destinata a parcheggio pubblico, collocata lungo il fronte di via Dorso, e dall'area destinata a verde pubblico, collocata lungo il fronte di via Melcarne, entrambe localizzate ai margini del compendio oggetto di intervento.
  Con particolare riferimento all'area destinata a verde pubblico lungo via Melcarne, la piena integrazione della stessa con il sistema degli spazi pubblici e della viabilità del contesto urbano risulterebbe significativamente migliorata e funzionalmente assicurata in caso di realizzazione dell'ipotesi di completamento della viabilità di via Melcarne sopra richiamata, consentendo in tal modo anche la connessione della viabilità di via Melcarne con il più ampio sistema viario esistente.
  Si rileva, altresì, che la progettazione di dettaglio delle aree destinate a standard risulta, allo stato, sviluppata per le aree a parcheggio pubblico, per le quali sono stati previsti il posizionamento degli stalli e le relative aree di manovra, mentre non risulta ancora compiutamente definita la progettazione di dettaglio delle aree destinate a verde pubblico, con particolare riferimento alle sistemazioni, alle dotazioni vegetazionali, ai percorsi, agli accessi e alle modalità di effettiva fruizione da parte della collettività.
  Tale circostanza dovrà essere oggetto di specifico approfondimento nell'ambito delle successive fasi progettuali e procedimentali, al fine di assicurare che le aree destinate a standard, oltre a risultare quantitativamente conformi alle dotazioni minime richieste, presentino effettive caratteristiche di autonomia funzionale, accessibilità, fruibilità, sicurezza e integrazione con il sistema degli spazi pubblici e della viabilità comunale;

- gli interventi di adeguamento e potenziamento della viabilità pubblica in corrispondenza di via Dorso e via Melcarne costituiscono, sotto il profilo urbanistico e funzionale, interventi distinti rispetto alla dotazione degli standard urbanistici e dovranno essere valutati autonomamente in relazione alla loro effettiva necessità, utilità e coerenza con la programmazione comunale delle opere di urbanizzazione primaria e con le esigenze di sicurezza e funzionalità della rete viaria anche alla stregua dell'interesse pubblico qui riconosciuto nel relativo rapporto con l'intervento principale;

- l'eventuale completamento della viabilità di via Melcarne sopra richiamato costituisce un'ipotesi di carattere infrastrutturale di più ampia portata, la cui eventuale attuazione resta rimessa alle autonome valutazioni, programmazioni e determinazioni dell'Amministrazione comunale anche alla stregua dell'interesse pubblico qui riconosciuto nel relativo rapporto con l'intervento principale; tale completamento non è approvato, finanziato né posto a carico del Comune con il presente atto;
- ogni eventuale cessione di aree e realizzazione di opere pubbliche o di urbanizzazione dovrà essere disciplinata mediante gli strumenti amministrativi e negoziali previsti dalla normativa vigente e secondo le competenze degli organi comunali. Resta ferma la necessità di verificare, nell'ambito del procedimento, la coerenza delle opere proposte con la programmazione e con le esigenze infrastrutturali dell'Amministrazione comunale, nonché di definire, ove ne ricorrano i presupposti, le modalità di realizzazione, cessione e presa in carico delle relative aree e opere;

- nell'ambito del procedimento, sono stati acquisiti i seguenti pareri da parte dei Settori comunali coinvolti:
  - parere favorevole prot. 205695 del 02/11/2026 rilasciato dal Settore Mobilità e Viabilità per gli aspetti legati alla viabilità;
  - parere positivo con prescrizioni prot. 208569 del 05/11/2026 rilasciato dal Settore Lavori Pubblici;
  - parere favorevole con prescrizioni prot. 208090 del 05/11/2026 rilasciato dal Settore Ambiente in merito alle opere a verde.

Considerato che:

- la circostanza della **non conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente** non esclude, nell'ambito della disciplina speciale applicabile agli interventi ricadenti nella ZES unica, la possibilità di sottoporre il progetto alla procedura di Autorizzazione Unica ZES ai sensi dell'art. 15 del D.L. 19 settembre 2023, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 novembre 2023, n. 162;

- la proposta si colloca nell'ambito della disciplina speciale della ZES unica, il cui obiettivo è favorire lo sviluppo delle imprese e l'insediamento di nuove attività attraverso condizioni più favorevoli sotto il profilo amministrativo, economico e finanziario;

- la proposta, per la sua dimensione territoriale e per le opere di recupero, trasformazione e infrastrutturazione previste, presenta caratteristiche suscettibili di produrre ricadute positive non soltanto per il soggetto proponente, ma anche per il contesto urbano nel quale l'intervento si inserisce, apparendo pertanto coerente con un obiettivo di rigenerazione urbana e produttiva, volto a favorire il riuso di aree e manufatti esistenti, il rafforzamento delle attività produttive e il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e ambientali del contesto;

- la componente produttiva e logistica dell'intervento risulta, per caratteristiche e finalità dichiarate, direttamente riconducibile all'attività economica esercitata dalla società proponente e costituisce il presupposto funzionale dell'espansione aziendale oggetto della proposta;

- l'interesse pubblico riconoscibile dal Comune risiede, pertanto, nell'interesse generale alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del compendio dell'Ex Manifattura Tabacchi, al consolidamento e sviluppo dell'attività produttiva e logistica esistente, al miglioramento delle

infrastrutture e della viabilità connesse all'insediamento, all'incremento delle dotazioni di spazi pubblici e alla qualificazione ambientale ed energetica dell'area;

- tale interesse pubblico è riconosciuto alla proposta progettuale, sulla base delle finalità rappresentate e dei benefici attesi per il territorio, ferme le verifiche e le determinazioni delle amministrazioni competenti nell'ambito del procedimento di Autorizzazione Unica ZES;

- il riconoscimento dell'interesse pubblico non equivale ad attestazione della conformità urbanistico-edilizia delle opere e delle destinazioni proposte o della loro automatica inclusione nell'Autorizzazione Unica; le relative determinazioni saranno assunte nel procedimento ZES sulla base delle valutazioni delle amministrazioni competenti;

- l'eventuale adeguamento della disciplina urbanistica del compendio, costituendo elemento funzionale alla realizzazione dell'investimento, dovrà essere limitato a quanto necessario a rendere urbanisticamente compatibile l'intervento produttivo e logistico proposto; esso dovrà riguardare le sole aree e destinazioni effettivamente necessarie, essere definito sulla base degli elaborati progettuali definitivamente assentiti nell'ambito della specifica procedura di Autorizzazione Unica ZES e non potrà determinare un'estensione generalizzata della destinazione produttiva oltre quanto necessario alla realizzazione dell'investimento;

- l'eventuale modifica dell'assetto urbanistico deve essere pertanto esaminata nell'ambito del procedimento amministrativo competente, senza che la presente deliberazione possa essere interpretata quale anticipata approvazione della variante urbanistica, la quale, ove necessario, dovrà essere definita e produrre i propri effetti secondo le modalità previste dalla disciplina speciale di Autorizzazione Unica ZES ai sensi dell'art. 15 del D.L. 19 settembre 2023, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 novembre 2023, n. 162.

Ritenuto che:

- la proposta progettuale presenti un interesse pubblico comunale per le ricadute attese in termini di recupero e riuso di un compendio produttivo, sviluppo delle attività economiche, potenziale incremento occupazionale, qualificazione delle attività e dei servizi insediati, miglioramento delle connessioni viarie e delle dotazioni pubbliche, nonché delle prestazioni ambientali ed energetiche, sulla base delle finalità rappresentate dal proponente e ferme le verifiche nel procedimento competente;

- sussistano i presupposti per esprimere un indirizzo politico-amministrativo favorevole alla proposta progettuale e all'eventuale adeguamento della disciplina urbanistica necessario alla sua realizzazione, ferme restando le verifiche e le determinazioni delle amministrazioni competenti nell'ambito del procedimento di Autorizzazione Unica ZES;

- tale riconoscimento costituisca espressione dell'indirizzo politico-amministrativo del Comune nell'ambito delle proprie competenze e debba essere valutato dagli organi e dalle Amministrazioni competenti nell'ambito del procedimento di Autorizzazione Unica ZES, nel rispetto delle rispettive attribuzioni e della normativa vigente.

Valutati gli aspetti sostanziali del presente provvedimento, si dichiara che lo stesso ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente.

Tanto premesso, rilevato, considerato e ritenuto,

si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Consiglio Comunale, al fine del riconoscimento dell'interesse pubblico e dell'atto di indirizzo di competenza nell'ambito della procedura di Autorizzazione Unica ZES ai sensi dell'art. 15 del D.L. 19 settembre 2023, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla L. 13 novembre 2023, n. 162.

Il R.U.P.
dott. Riccardo Loiacono

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istruttoria che precede;

VISTI:
- il P.R.G. vigente e le relative N.T.A.;
- il P.P.T.R. vigente;
- la Legge n. 1150/42 e ss.mm.ii.;
- il D.M. n. 1444/68;
- il Decreto-Legge 20 giugno 2017, n. 91 e ss.mm.ii.;
- il Decreto-Legge 19 settembre 2023, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 13 novembre 2023, n. 162;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTA la proposta progettuale presentata dalla società Deghi S.p.A. e le relative integrazioni, in conformità degli elaborati redatti a firma dell'ing. Fausto Giancane e dell'ing. Antonio De Luca consultabili al link https://lecce.pluridoc.it/#/canale/documenti?cartella=13913 ;

VISTI:
- il parere favorevole prot. 205695 del 02/11/2026 rilasciato dal Settore Mobilità e Viabilità per gli aspetti legati alla viabilità;
- il parere positivo con prescrizioni prot. 208569 del 05/11/2026 rilasciato dal Settore Lavori Pubblici;
- il parere favorevole con prescrizioni prot. 208090 del 05/11/2026 rilasciato dal Settore Ambiente in merito alle opere a verde;

DATO atto della propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

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

VISTO il parere della competente Commissione Consiliare Urbanistica reso in data …;

DELIBERA

1. di richiamare le premesse, nonché le sezioni "rilevato", "considerato" e "ritenuto", quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

2. di riconoscere, per le motivazioni esposte in narrativa, l'interesse pubblico comunale alla proposta di recupero, rifunzionalizzazione e ampliamento del complesso “Ex Manifattura Tabacchi”, quale indirizzo politico-amministrativo fondato sui benefici attesi per il territorio;

3. di esprimere indirizzo favorevole, per quanto di competenza del Comune di Lecce, alla prosecuzione del procedimento di Autorizzazione Unica ZES promosso dalla società Deghi S.p.A. ai sensi degli artt. 14 e 15 del decreto-legge n. 124/2023 con l’istanza innanzi richiamata;

4. di esprimere indirizzo favorevole, per quanto di competenza comunale, alla proposta progettuale presentata dalla soc. Deghi S.p.A. e all'eventuale adeguamento della disciplina urbanistica necessario alla sua realizzazione, ferme restando le verifiche e le determinazioni delle amministrazioni competenti nell'ambito del procedimento di Autorizzazione Unica ZES, senza attribuire con il presente atto una nuova destinazione urbanistica o ulteriori diritti edificatori;

5. di dare atto che il Settore Mobilità e Viabilità, con nota prot. n. 205695 del 02/11/2026, ha reso parere favorevole per gli aspetti legati alla viabilità e di recepire tale parere con riguardo alle opere di ampliamento e adeguamento della viabilità di via Dorso e via Melcarne;

6. di precisare che tali opere, pur costituendo interventi distinti rispetto all’intervento principale, concorrono alla realizzazione del progetto e sono ricomprese nell’interesse pubblico riconosciuto con il presente atto, il quale si riferisce al progetto nella sua totalità;

7. di rimandare al procedimento di Autorizzazione Unica ZES la loro autonoma valutazione sotto il profilo della necessità, funzionalità, sicurezza, sostenibilità e coerenza con la programmazione delle opere pubbliche e delle infrastrutture comunali, senza che ciò pregiudichi il riconoscimento dell’interesse pubblico sul progetto complessivo e ferme restando le valutazioni di competenza degli altri settori interessati e quanto stabilito al successivo punto 12 in ordine al completamento di via Melcarne;

8. di indicare quale obiettivo comunale il reperimento degli standard nella misura richiesta per tutte le destinazioni previste e con effettive caratteristiche di accessibilità, autonomia funzionale, sicurezza e fruibilità pubblica. Le superfici dichiarate dal proponente sono richiamate senza attestazione di conformità; la verifica quantitativa e funzionale dovrà essere effettuata nel procedimento ZES dalle amministrazioni competenti, compreso il Comune per le proprie attribuzioni, prima della conclusione del procedimento per gli aspetti necessari all'assentibilità;

9. di precisare che la presente deliberazione ha natura di atto di indirizzo e non costituisce approvazione del progetto edilizio, attestazione di conformità, approvazione di variante urbanistica, autorizzazione al cambio d'uso o assenso tecnico conclusivo del Comune, né sostituisce i pareri e gli atti di competenza delle amministrazioni coinvolte;

10. di demandare al dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio il

coordinamento della partecipazione comunale alla conferenza di servizi, con il coinvolgimento degli altri settori interessati e secondo le modalità di rappresentanza previste dalla legge, nonché la trasmissione del presente atto all'amministrazione procedente ZES e l'espressione delle determinazioni di competenza comunale. Restano ferme l'autonomia e la responsabilità delle valutazioni tecniche e l'obbligo di rappresentare eventuali motivi ostativi, condizioni o prescrizioni previsti dalla legge;

11. di stabilire che le modifiche sostanziali del progetto che incidano sugli indirizzi espressi, sulle destinazioni, sulla viabilità o sugli standard siano sottoposte agli organi comunali competenti nei casi previsti dalla legge; eventuali cessioni, convenzioni, opere e oneri a carico del Comune saranno disciplinati con separati atti, senza che il presente provvedimento comporti obblighi di finanziamento o realizzazione del completamento di via Melcarne;

12. di dichiarare, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. n. 267/2000, in ragione dell'esigenza di trasmettere tempestivamente gli indirizzi comunali nell'ambito del procedimento di Autorizzazione Unica ZES in corso.