



COMUNE DI MOLFETTA  
CITTA' METROPOLITANA DI BARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.14

del 8/04/2019

**Oggetto:** Realizzazione di un impianto di interesse pubblico costituito da immobili ed attrezzature sportive polivalenti su area in parte di proprietà privata e in parte di proprietà comunale. Riduzione della fasce di rispetto cimiteriale e deroga agli strumenti urbanistici, ex art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed art. 54 NTA del PRGC. – Atto di indirizzo per l'affidamento in concessione dell'area di proprietà comunale. Approvazione schema di convenzione.

L'anno duemiladiciannove il giorno otto del mese di aprile con inizio alle ore 16,54 e prosiegua, nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito a convocazione del 2 aprile 2019 prot. n.21629, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria di 1^ convocazione, sotto la presidenza del Consigliere Comunale, Sig. Nicola Piergiovanni – Presidente e con l'assistenza del Segretario Generale dott.ssa Irene Di Mauro.

Risultano presenti al momento dell'esame del provvedimento in oggetto i seguenti Componenti il Consiglio Comunale:

MINERVINI Tommaso

- SINDACO -

Presente

Consiglieri		Consiglieri	
PIERGIOVANNI NICOLA	Presente	SALVEMINI GIACOMO	Presente
DE GIOIA MADDALENA	Presente	MANCINI PASQUALE MARIA	Presente
FACCHINI GIOVANNI	Presente	TRIDENTE LUIGI	Presente
DE NICOLO' GIUSEPPE	Presente	DE BARI ISABELLA M. R.	Presente
LA FORGIA NICOLA	Presente	CASTRIOTTA ANNA SARA	Presente
RAGNO PAOLO	Presente	PISANI ANTONIO	Presente
SPADAVECCHIA VINCENZO	Presente	SPADAVECCHIA FULVIO O.	Presente
DE CANDIA SERGIO	Presente	AMATO GIUSEPPE	Presente
DE ROBERTIS DARIO	Assente	MINUTO ANNA CARMELA	Presente
BALESTRA GIUSEPPE	Assente	PORTA GIOVANNI	Presente
SECCHI ROSALBA ANNA	Presente	ZAZA ANTONELLO	Presente
BINETTI PANTALEO	Presente	NATALICCHIO PAOLA	Presente

Presenti n. 23 – Assenti n.2

Sono presenti in aula gli Assessori: Allegretta Serafina, Ancona Antonio, Azzollini Gabriella, Balducci Ottavio, Mastropasqua Pietro e Panunzio Angela.

Il Presidente, visto che il numero degli intervenuti è legale per poter validamente deliberare in prima convocazione, dichiara aperta la seduta.

E' altresì presente in aula il Dirigente del Settore Territorio, ing. Alessandro Binetti.

## IL PRESIDENTE

Passa alla trattazione del 3<sup>^</sup> punto all'o.d.g. ad oggetto: *“Realizzazione di un impianto di interesse pubblico costituito da immobili ed attrezzature sportive polivalenti su area in parte di proprietà privata e in parte di proprietà comunale. Riduzione della fascia di rispetto cimiteriale e deroga agli strumenti urbanistici, ex art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed art. 54 NTA del PRGC. Atto di indirizzo per affidamento in concessione dell'area di proprietà comunale. Approvazione schema di convenzione”* e passa la parola all'assessore Mastropasqua per relazionare in merito.

Al termine della relazione dell'Assessore si registrano i seguenti interventi dei consiglieri comunali:

- per chiarimenti: Natalicchio, Porta, La Forgia, de Bari, Castriotta per i quali vi sono le risposte del Dirigente Binetti e dell'Assessore
  - per discussione: Porta, Natalicchio, Zaza, La Forgia,
  - per il parere della Commissione Consiliare: il presidente De Nicolò,
- come riportati nel verbale della seduta reso a parte dell'odierna seduta consiliare.

Il Sindaco propone l'emendamento di aggiungere all'art. 2 dello schema di convenzione, in fine al secondo comma la seguente frase: *“oltre che per il campo di beach volley per almeno due giorni la settimana in orari pomeridiani in aggiunta a quelli mattutini”*, identica frase andrà aggiunta alla terza pagina della proposta di deliberazione, in coda al periodo che inizia con *“Rilevato che al fine di valutare e considerare l'interesse pubblico ..... dalle 9:00 alle 12:00, per tutto l'anno solare”*.

Su richiesta del consigliere Porta alle ore 20,07 la seduta viene sospesa.

Alle ore 20,41 il Presidente invita il Segretario Generale ad effettuare l'appello dei consiglieri che registra il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 18

Consiglieri assenti n. 7 (De Robertis, Balestra, Facchini, de Bari, Pisani, Amato, Minuto)

per cui il Presidente, verificata la presenza del numero legale dei consiglieri, dichiara valida la seduta e prosegue con i lavori.

Si dà atto che immediatamente dopo l'appello entrano in aula i consiglieri Facchini e Amato.

Il Sindaco propone, quindi, che l'emendamento già proposto in precedenza sia ulteriormente integrato, su proposta del consigliere De Nicolò, nel modo seguente:

aggiungere in coda all'art. 2 dello schema di convenzione il seguente ultimo comma: *“Il proprietario si impegna, altresì, a cedere al Comune le piante di ulivo di cui si dovesse rendere necessario l'espianto per la realizzazione dell'intervento, al fine di reimpiantarle in siti di proprietà comunale”*.

Seguono l'intervento del consigliere Zaza, la risposta del Dirigente Binetti e le dichiarazioni di voto dei consiglieri: Porta, Castriotta, Zaza, Natalicchio, Facchini, Mancini, come riportati nel verbale della seduta reso a parte dell'odierna seduta consiliare.

Quindi il Presidente pone in votazione il seguente emendamento:

- aggiungere all'art. 2 dello schema di convenzione, in fine al secondo comma la seguente frase: *“oltre che per il campo di beach volley per almeno due giorni la settimana in orari pomeridiani in aggiunta a quelli mattutini”*, identica frase andrà aggiunta alla terza pagina della proposta di

deliberazione, in coda al periodo che inizia con *“Rilevato che al fine di valutare e considerare l’interesse pubblico ..... dalle 9:00 alle 12:00, per tutto l’anno solare”*

- aggiungere in coda all’art. 2 dello schema di convenzione il seguente ultimo comma: *“Il proprietario si impegna, altresì, a cedere al Comune le piante di ulivo di cui si dovesse rendere necessario l’espianto per la realizzazione dell’intervento, al fine di reimpiantarle in siti di proprietà comunale”*.

che registra il seguente risultato da parte dei consiglieri presenti al momento della votazione:

Consiglieri presenti:	n. 20 (assenti De Robertis, Balestra, Pisani, Amato, de Bari)
Votanti:	n. 17
Astenuti	n. 3 (Porta, Zaza e Natalicchio)
Voti favorevoli:	n. 14
Voti contrari:	n. 3 (Minuto, Spadavecchia F., Castriotta)

e pertanto il Presidente dichiara approvato l’emendamento e procede alla votazione della deliberazione e dello schema di convenzione così come emendate che registra il seguente risultato da parte dei consiglieri presenti al momento della votazione:

Consiglieri presenti:	n. 20 (assenti De Robertis, Balestra, Pisani, Amato, de Bari)
Votanti:	n. 20
Voti favorevoli:	n. 14
Voti contrari:	n. 6 (Porta, Zaza, Natalicchio, Minuto, Spadavecchia F., Castriotta)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 96 del 04 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08 agosto 2001, è stata definitivamente approvata la “Variante generale al Piano Regolatore Comunale” di Molfetta (PRGC);
- il PRGC localizza, tra le altre, la zona destinata a Sede Cimiteriale con la relativa fascia di rispetto normata dall’art. 45 delle NTA del PRGC, determinata da una distanza di m 100 dalla recinzione del Cimitero, entro cui è vietata la costruzione di residenza (con la eccezione degli alloggi di custodia) e la costruzione di edifici di qualsiasi altro scopo destinati. E’ ammesso l’uso dell’area per parcheggi e per verde pubblico;
- confinante con la fascia di rispetto cimiteriale il PRGC individua il Comparto edilizio n. 16, suddiviso in sub-Comparto A (edilizia pubblica) ed sub-Comparto B (edilizia privata);
- per il sub-Comparto B risulta definitivamente approvato il Piano Urbanistico Esecutivo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 01 agosto 2003.
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 11 febbraio 2008 è stato approvato il progetto di infrastrutture urbane con variante finale ai Piani Esecutivi dei Comparti 15 e 16;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 19 luglio 2018, è stato approvato l’adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC ai sensi dell’art. 2, comma 5, della L.R. n. 11 del 18 maggio 2017, nel seguito (NTA);

### Osservato che:

- la Sig.ra Bartoli Teresa è proprietaria dei terreni su via Fondo Favale contrada “Grangitiello”, in catasto al foglio n.54 particelle 1237, 1265 e 1267;
- con nota assunta al protocollo comunale n. 40441 del 29 luglio 2016, la stessa ha formulato richiesta di cessione temporanea e pluriennale di relitto di suolo pubblico individuato dalle particelle 1235 e 1266 del foglio catastale 54, con successiva costituzione del diritto di superficie per la realizzazione, unendo i suoli già in proprietà, di un “Impianto sportivo polivalente”, costituito da campi da gioco, spogliatoi, zona reception/guardiola, verde e

parcheggi, previo rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ex art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed art. 54 NTA del PRGC (pratica edilizia n. 75/2016);

- le particelle di proprietà privata nn. 1237 e 1265, ricadono in area di rispetto cimiteriale (art. 45 delle NTA del PRGC) mentre la particella di proprietà privata n. 1267 ricade in area a verde privato (art. 10.43 delle NTA del PRGC), così come individuata dal P.U.E. del Sub Comparto B (edilizia privata) del Comparto, mentre le ulteriori particelle, di proprietà comunale, nn. 1235 e 1266, ricadono in area a verde pubblico (art. 19 delle NTA del PRGC);

**Preso atto che** oltre a quanto disposto dall'art. 45 delle NTA del PRGC per l'area di rispetto cimiteriale:

- le aree a “verde privato”, ai sensi dell'art. 10.43 N.T.A. del P.R.G.C., sono destinate alle nuove piantumazioni, alla conservazione di quelle esistenti e alla formazione di percorsi, spazi di sosta e di gioco, ecc. per assicurarne la fruibilità;
- le aree a “verde pubblico” ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.C. sono destinate a realizzare nuovi parchi e giardini di uso pubblico, nonché alla conservazione del verde pubblico esistente. La realizzazione e la gestione del verde pubblico e delle relative attrezzature potrà essere affidata a privati tramite apposita convenzione con il Comune;

**Visto che** l'istanza è stata esaminata, sotto il profilo edilizio-urbanistico (pratica edilizia n. 75/2016), dal Settore Territorio che, rilevando, tra l'altro, che l'intervento, non è inserito in area soggetta alle misure di salvaguardia previste dal PAI né in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 (BURP n. 40 del 23 marzo 2015) si è espresso favorevolmente circa l'applicabilità della procedura di deroga prevista dall'art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i. ed art. 54 NTA del PRGC, oltre ad un adeguamento progettuale, con nota del Settore Territorio prot. 68749 del 7 dicembre 2016;

**Viste** le integrazioni documentali per adeguamento progettuale pervenute all'Ufficio con nota acquisita al protocollo n. 70929 del 20 dicembre 2016;

**Visto** il comma 1 dell'art. 28 della L. n. 166/2002 che, modificando l'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, stabilisce la possibilità di riduzione della zona di vincolo cimiteriale, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, purché non oltre il limite di 50 metri, per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico; tale riduzione si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;

**Preso atto** dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che al comma 1 recita *“Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia”* e al comma 3 precisa: *“La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”*;

**Considerato che** per orientamento giurisprudenziale la realizzazione di una attrezzatura sportiva, ancorché di natura privata, rientra tra gli interventi per i quali è possibile attuare la procedura di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, fino al limite minimo di 50 metri, in quanto ritenuti comunque *“di interesse pubblico”* (TAR Lazio Sez. II. 5 novembre 2012, n. 9023. TAR Toscana Sez. I. 15 novembre 2017, n. 1384), oltre alla considerazione, non meno importante, che il pubblico interesse risulta garantito anche dalla riqualificazione dell'area attualmente in stato di abbandono.

**Preso atto** del parere favorevole espresso definitivamente, dopo la trasmissione, nel marzo 2017, delle integrazioni documentali richieste, con nota prot. 324/2017 del 02 maggio 2017 dal Dirigente dell'Azienda Sanitaria Locale, Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, in relazione alla riduzione a 50 mt. dell'area di rispetto cimiteriale per la realizzazione dell'impianto in parola.

**Preso atto che:**

con deliberazione del Commissario Straordinario n. 37 del 28 settembre 2016, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, è stato approvato il Regolamento per le locazioni e le concessioni di beni immobili di proprietà comunale, che disciplina l'uso dei beni immobili del Comune e le modalità di concessione e/o locazione a terzi;

il Regolamento definisce, all'art. 7, la modalità di assegnazione dei beni, di norma, mediante l'esperimento di una gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.

**Visto che:**

con Avviso del 3 agosto 2017, il Settore Territorio ha reso nota una "Manifestazione di Interesse" finalizzata all'assegnazione dell'area comunale oggetto di richiesta di concessione;

con successivo atto del 30 agosto 2017, rilevata la necessità di esperire ulteriori approfondimenti istruttori, è stato revocato l'Avviso pubblico del 3 agosto 2017.

**Rilevato che** al fine valutare e considerare l'interesse pubblico dell'intervento proposto, oltre a quanto stabilito dalla norma ed all'orientamento della giurisprudenza sopra richiamati, che definiscono quale "*attrezzatura di interesse pubblico*" un impianto sportivo anche di natura privata, tenuto conto della nota penuria di impianti sportivi cittadini, si rende necessaria la stipula di un apposito accordo convenzionale, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRGC, che regola la realizzazione degli impianti sportivi da parte dei privati, in base al quale l'attrezzatura sportiva che si realizza possa essere utilizzata per finalità pubbliche e precisamente si prevede un utilizzo gratuito in favore del Comune di Molfetta e/o del Soggetto da quest'ultimo individuato tra le Istituzioni scolastiche, Associazioni di volontariato sociale e/o Cooperative sociali, presenti sul territorio, secondo Regolamento d'uso, prevedendo comunque un utilizzo in favore del Comune non inferiore a cinque giorni alla settimana, dal lunedì al venerdì, dalle 09:00 alle 12:00, per tutto l'anno solare, oltre che per il campo di beach volley per almeno due giorni alla settimana in orari pomeridiani in aggiunta a quelli mattutini.

**Rilevato, altresì, che**, definita la natura di "interesse pubblico" per l'intervento proposto, risulta possibile attivare la procedura di deroga agli strumenti urbanistici prevista dall'art. 14 del DPR 380/2001 e che, preso atto che il progetto di impianto sportivo proposto rientra fra le destinazioni d'uso compatibili con la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie (*Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265*, come modificato ed integrato dall'art. 28 della *Legge 1° agosto 2002, n. 166*), la deroga, nel caso in esame, ha per oggetto il limite di densità edilizia, ossia l'indice di fabbricabilità superficiale dei manufatti da realizzare.

**Osservato che:**

con relazione del Dirigente del Settore Territorio, del 3 ottobre 2018, esperiti gli ulteriori approfondimenti istruttori, si esprime parere favorevole alla procedura di riduzione della zona di rispetto cimiteriale ed alla deroga ex art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i. per l'intervento in oggetto e si traccia il percorso tecnico-amministrativo per l'assegnazione in concessione dell'area comunale richiesta;

nel caso in esame l'esperimento di gara pubblica per l'assegnazione dell'area in parola presenta delle oggettive difficoltà in quanto l'intervento previsto su di essa, proposto dal privato proponente, interessa unitariamente tutto il compendio dei suoli di proprietà pubblica e privata e non risulta

possibile “scorporare” l’intervento sul suolo pubblico da quello sul suolo privato, senza modificarne sensibilmente i contenuti;

pur tuttavia, prima di poter affidare al Soggetto richiedente il suolo in esame, occorre valutare e verificare la sussistenza di un interesse, da parte di altri Soggetti, ad ottenere lo stesso suolo per svilupparvi una ipotesi progettuale che dovrà confrontarsi con quella già proposta;

in caso di esito negativo della sussistenza di interesse da parte di altri Soggetti, il suolo potrà essere assegnato alla proponente in concessione, previa stipula di Convenzione con il comune.

**Osservato**, altresì che, in caso di esito positivo, ossia in caso di interesse da parte di altro Soggetto che avrà presentato una proposta alternativa, ritenuta dall’Amministrazione più vantaggiosa sotto l’aspetto economico-gestionale, il suolo sarà assegnato a quest’ultimo soggetto, previa stipula di convenzione con il comune. In tal caso, ferme restando le statuizioni del Consiglio Comunale l’odierno proponente, Sig.ra Bartoli, dovrà rimodulare l’intervento limitandolo ai suoli di proprietà privata, laddove permanga l’interesse alla realizzazione.

**Visto** il progetto degli interventi, così come rimodulato ed integrato al fine di adeguarsi alle prescrizioni dell’Ufficio e della ASL, costituito dai seguenti elaborati:

A	Relazione tecnica illustrativa	trasmessa a dicembre 2016
A.1	Relazione tecnica integrativa	trasmessa a marzo 2017
B	Documentazione fotografica	trasmessa a luglio 2016
1.	Stralcio catastale PRGC - PUE	trasmessa a dicembre 2016
2.	Planimetria generale	trasmessa a dicembre 2016
3.	Uso delle aree	trasmessa a dicembre 2016
3.1.	Area di rispetto cimiteriale. Sviluppo attuale	trasmessa a marzo 2017
3.1.	Area di rispetto cimiteriale. Sviluppo futuro	trasmessa a marzo 2017
4.	Guardiola e Spogliatoi. Piante Prospetti Sezioni	trasmessa a luglio 2016

**Visto che**, ai sensi dell’art. 19, terzo comma, delle NTA del PRGC, *“la realizzazione e la gestione del verde pubblico e delle relative attrezzature potrà essere affidata a privati tramite apposita convenzione con il Comune”* e che, ai sensi dell’art. 20, secondo comma, delle NTA del PRGC *“la realizzazione degli interventi può essere sia pubblica sia privata, purché regolata da apposita convenzione con il Comune”*

**Visto** lo schema di Convenzione, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

**Stante** la competenza della Consiglio Comunale ad adottare il presente atto, ai sensi dell’art. 48 del D.Lgs n. 267/2000

**Preso atto** del parere espresso dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente, con verbale n. 6 del 5/04/2019.

**Visto** il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Territorio ed alla regolarità contabile dal Dirigente a.i. del Settore Servizi Finanziari e Istituzionali, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e smi.

**Visti:**

- il D.Lgs. n. 267/2000 e smi
- il DPR 380/2001 e smi
- il RD 1265/1934 e smi

**Sentiti** la relazione dell’Assessore e gli interventi in relazione al presente punto dei consiglieri comunali, come riportati nel verbale reso a parte dell’odierna seduta consiliare.

**Preso atto** dell’esito delle votazioni come sopra riportate,

## DELIBERA

per quanto esposto in narrativa che si intende parte integrante e sostanziale del presente atto

1. **Condividere e fare propria** la relazione del Dirigente del Settore Territorio, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera A.
2. **Approvare** la riduzione della zona di rispetto cimiteriale, fino al limite di 50 metri, nella zona interessata, al fine di realizzare un "Impianto sportivo polivalente", costituito da campi da gioco, spogliatoi, zona reception/guardiola e verde, sul suolo di proprietà della Sig.ra Bartoli Teresa sito in via Fondo Favale contrada "Grangitiello", in catasto al foglio n.54 particelle 1237, 1265 e 1267, secondo il progetto agli atti del Settore Territorio (pratica edilizia n. 75/2016), ai sensi e per gli effetti dell'art. 338, quinto comma, del testo unico delle leggi sanitarie (Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato ed integrato dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002, n. 166), con la precisazione che nella fascia di 50 metri dal limite cimiteriale non può essere realizzata alcuna opera salvo la recinzione della proprietà.
3. **Concedere** la deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i. ed art. 54 NTA del PRGC, al fine di realizzare l'impianto sportivo di cui al punto 1, previa stipula di apposita convenzione (Parte Prima) secondo lo schema allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera B.
4. **Disporre** l'assegnazione in concessione del suolo di proprietà comunale, di superficie pari a 1.163 mq, identificato catastalmente al Fg. 54, p.lle 1235 e 1266, in favore del proponente Sig.ra Bartoli Teresa previo esperimento di procedura di evidenza pubblica finalizzata a valutare e verificare la sussistenza di un interesse da parte di altri Soggetti, ad ottenere lo stesso suolo per svilupparvi una ipotesi progettuale che dovrà confrontarsi con quella già proposta.
5. **Stabilire** che, in caso di esito positivo della procedura di evidenza pubblica, ossia in caso di interesse da parte di altro Soggetto che avrà presentato una proposta alternativa, ritenuta dall'Amministrazione più vantaggiosa sotto l'aspetto economico-gestionale, il suolo sarà assegnato a quest'ultimo soggetto, previa stipula di convenzione secondo lo schema allegato (Parte Seconda). In tal caso, ferme restando le statuizioni di cui ai punti 1 e 2 l'odierno proponente, Sig.ra Bartoli, dovrà rimodulare l'intervento limitandolo ai suoli di proprietà privata, laddove permanga l'interesse alla realizzazione.
6. **Autorizzare** il Dirigente del Settore Territorio, ad intervenire nella stipula dell'atto in parola in nome e per conto del Comune di Molfetta, demandando allo stesso Dirigente eventuali modifiche e/o integrazioni dello schema di convenzione approvato, in relazione all'esito del procedimento di evidenza pubblica di cui ai punti precedenti, ferme restando le condizioni e termini stabiliti nello stesso schema, precisando, altresì, che le spese inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi, occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a carico esclusivo dell'assegnatario del suolo.
7. **Demandare** al Dirigente del Settore Territorio l'adozione degli atti gestionali consequenziali per l'esecuzione del presente provvedimento.

Quindi, su proposta del consigliere Facchini,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**CON VOTAZIONE** espressa per alzata di mano che dà il seguente esito:

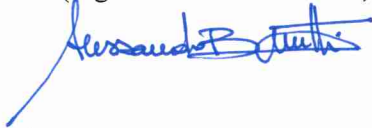
Consiglieri presenti: n. 20 (assenti De Robertis, Balestra, Pisani, Amato, de Bari)

Votanti: n. 20  
Voti favorevoli: n. 14  
Voti contrari: n. 6 (Porta, Zaza, Natalicchio, Minuto, Spadavecchia F., Castriotta)

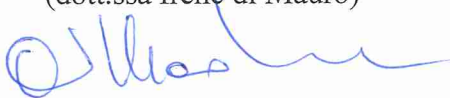
### DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del disposto dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

Parere, ex art. 49, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000  
in ordine alla regolarità tecnica: FAVOREVOLE  
il Dirigente del Settore Territorio  
(ing. Alessandro Binetti)



Parere, ex art. 49, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000  
in ordine alla regolarità contabile: FAVOREVOLE  
il Dirigente a.i del Settore  
Servizi Finanziari e Istituzionali  
(dott.ssa Irene di Mauro)







ALL. A)

## CITTA' DI MOLFETTA

### Settore Territorio

#### RELAZIONE

#### **Realizzazione di un impianto di interesse pubblico costituito da immobili ed attrezzature sportive polivalenti su area in parte di proprietà privata e in parte di proprietà comunale.**

##### **Premessa**

Con istanza acquisita al prot. 40441 del 29 luglio 2016, la Sig.ra Bartoli Teresa (nel seguito indicata anche “proponente”), premettendo di essere proprietaria di terreni situati in Via Fondo Favale – Contrada Grangitiello – in catasto al Foglio n. 54, p.lle 1265 1267 1237, di superficie complessiva pari a 3.687 mq, con l’intento di realizzare una attrezzatura sportiva, ha richiesto la cessione, in diritto di superficie, del suolo confinante con quelli di proprietà, identificato catastalmente con le p.lle 1235 e 1266, di superficie pari a 1.163 mq, di proprietà comunale.

Alla richiesta è allegata, altresì, l’istanza del Permesso di Costruire per l’intervento in oggetto, con i relativi elaborati progettuali.

L’intervento proposto sull’intero appezzamento, esteso complessivamente 4.850 mq, costituito dai suoli privati e dai suoli comunali sopra identificati, dopo l’adeguamento progettuale richiesto dall’Ufficio, prevede la realizzazione di alcuni campi da gioco (calcio e beach volley) e verde, oltre a manufatti edilizi destinati a spogliatoi e guardiana, realizzati in legno con elementi e tecnologia di facile removibilità, di superficie complessiva pari a 1.256,77 mq. Esso si configura come “attrezzatura sportiva”.

##### **Aspetti urbanistici ed edilizi dell’intervento**

La relazione di accompagnamento al progetto e la conseguente istruttoria urbanistica hanno evidenziato che l’intervento ricade in zone a diversa tipizzazione secondo le destinazioni indicate dal PRGC vigente ed, in particolare:

le particelle 1237 e 1265 ricadono in “Area di rispetto cimiteriale” normata dall’art. 45 NTA;

la particella 1267 ricade in “Area a verde privato” così individuata dal PUE del Comparto n. 16 di PRGC, approvato dal C.C. nel 2003, normata dall’art. 10.43 delle NTA di PRGC (art. 10.16 nella previgente versione delle NTA);

le particelle 1235 e 1266 (proprietà comunale) ricadono in “Area a Verde Pubblico”, così individuata dal progetto Infrastrutture Urbane – Variante finale dei Piani esecutivi comparti n.15 e n.16, approvato dal C.C. nel 2008, normata dall’art. 19 delle NTA di PRGC.

L’intervento, nel suo complesso, sotto il profilo urbanistico, risulta compatibile con le destinazioni delle particelle 1267, 1235 e 1266, salvo che per il parametro dell’indice di fabbricabilità superficaria, come si può desumere dalla lettura degli art. 10.43 e 19 delle NTA del PRGC:

*ART. 10.43 Superficie a verde – Sv. La superficie a verde è costituita dalla parte di lotto destinato alle nuove piantumazioni, alla conservazione di quelle esistenti e alla formazione di percorsi, spazi*

B

*di sosta e di gioco, ecc. per assicurarne la fruibilità.*

*ART. 19 Verde pubblico. La zona è destinata a realizzare nuovi parchi e giardini di uso pubblico, nonché alla conservazione del verde pubblico esistente.*

*Nelle zone urbanizzate e nelle nuove zone di espansione il PRG si attua su suoli allo scopo vincolati e ceduti gratuitamente al Comune. Le aree a verde pubblico, inserite entro i comparti esprimono la stessa potenzialità edificatoria delle zone entro cui è compreso il comparto stesso ma su di esse non è possibile localizzare nessuna altra opera diversa da quelle riportate negli usi previsti e consentiti. La realizzazione e la gestione del verde pubblico e delle relative attrezzature potrà essere affidata a privati tramite apposita convenzione con il Comune.*

*Usi previsti e consentiti: Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Pubblici esercizi (U16), Usi vari di tipo diffuso (U22).*

*Nelle zone destinate a verde di proprietà comunale è consentita la permanenza di attività di interesse comune, fino a diversa decisione tecnico-amministrativa. Edifici e manufatti eventualmente esistenti o da realizzare nella zona non potranno essere in contrasto con l'obiettivo di realizzare la destinazione d'uso della zona stessa: sono dunque consentiti gli interventi volti a trasformare l'esistente in funzione del verde pubblico e delle attrezzature ad esso connesse.*

*Il P.R.G.C. si attua con interventi edilizi diretti estesi all'intera zona o sottozona secondo i seguenti indici:*

$$STo^* = 0,02 \times SFp \text{ m}^2$$

$$H = 4,0 \text{ m max}$$

$$Sup = 20\% SFp$$

Viceversa lo stesso risulta non compatibile con l'art. 45 delle NTA, infatti il secondo comma dispone che: *“in queste aree è vietata la costruzione di residenza (con la eccezione degli alloggi di custodia) e la costruzione di edifici a qualsiasi altro scopo destinati. E' ammesso l'uso dell'area per parcheggi e per verde pubblico. E' consentita la conduzione agricola. Per gli edifici preesistenti è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria”.*

Al fine di superare queste criticità sovviene il quinto comma dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie (Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato ed integrato dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002, n. 166) secondo cui:

*“per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre”.*

Per orientamento giurisprudenziale, oltre che per espressa disposizione di legge, la realizzazione di una attrezzatura sportiva, ancorché di natura privata, rientra tra gli interventi per i quali è possibile attuare la procedura di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, fino al limite minimo di 50 metri, in quanto ritenuti comunque “*di interesse pubblico*” (TAR Lazio Sez. II. 5 novembre 2012, n. 9023. TAR Toscana Sez. I. 15 novembre 2017, n. 1384).

Ai fini della procedura di cui sopra risulta necessario acquisire il parere favorevole della competente ASL che, nel caso di specie, è stato richiesto ed ottenuto con nota del SISP n. 324/2017 del 2 maggio 2017, dopo la produzione delle integrazioni documentali richieste.

Pertanto laddove il Consiglio Comunale si esprima favorevolmente alla riduzione della fascia di rispetto, fino al limite dei 50 metri, la realizzazione dell’attrezzatura sportiva di cui si verte risulterebbe compatibile.

Stabilita la compatibilità dell’attrezzatura sportiva proposta, la stessa risulta non conforme sotto il profilo dei parametri urbanistici. Infatti l’intervento prevede la realizzazione di manufatti edilizi con superficie totale  $STo^*$  pari a 1.256,77 mq. Considerato che, per il complessivo lotto di intervento, la superficie fondiaria risulta pari a  $SFp = 4.850 \text{ m}^2$  si ottiene che:

$$STo^* = 0,26 SFp$$

valore superiore all’indice previsto sia dall’art. 19 delle NTA pari a  $0,02 \times SFp$  (Verde Pubblico), sia dall’art. 20 delle NTA pari a  $0,04 \times SFp$  (Impianti Sportivi).

In questo caso, definita la natura di “interesse pubblico” per l’intervento proposto, risulta possibile attivare la procedura di deroga agli strumenti urbanistici prevista dall’art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i., secondo cui:

*“1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 [ora decreto legislativo n. 42 del 2004] e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.*

... ..

*3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis [interventi di ristrutturazione edilizia], le destinazioni d’uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.”*

La deroga, nel caso in esame, ha per oggetto il limite di densità edilizia, ossia l’indice di fabbricabilità superficiaria sopra individuato.

La procedura di deroga è altresì disciplinata dall’art. 54 delle NTA del PRGC vigente, che rimanda all’art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Anche in questo caso spetta al Consiglio Comunale esprimersi sulla concedibilità della deroga valutando, nel caso di specie, l’interesse pubblico dell’intervento.

B

### **Interesse pubblico**

Al fine valutare e considerare l'interesse pubblico dell'intervento proposto, oltre a quanto stabilito dalla norma ed all'orientamento della giurisprudenza sopra richiamati che definiscono quale *“attrezzatura di interesse pubblico”* un impianto sportivo, anche di natura privata, si rende necessaria la stipula di un apposito accordo convenzionale, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRGC, che regola la realizzazione degli impianti sportivi da parte dei privati, in base al quale l'attrezzatura sportiva che si realizza possa essere utilizzata per finalità pubbliche.

A tal proposito lo schema convenzionale allegato (Parte Prima) propone un utilizzo gratuito dell'attrezzatura sportiva in favore del Comune di Molifetta e/o del Soggetto da quest'ultimo individuato tra le Istituzioni scolastiche, Associazioni di volontariato sociale e/o Cooperative sociali, presenti sul territorio, secondo Regolamento d'uso, prevedendo comunque un utilizzo in favore del Comune non inferiore a cinque giorni alla settimana, dal lunedì al venerdì, dalle 09:00 alle 12:00, per tutto l'anno solare.

### **Aspetti inerenti la disponibilità dei suoli**

Come specificato in premessa l'intervento proposto interessa anche un suolo di proprietà comunale, di superficie pari a 1.163 mq, sul quale è prevista la realizzazione di parte del manufatto adibito a spogliatoio ed una zona a verde da destinare all'uso pubblico.

Secondo le previsioni dell'art. 19 del PRGC *la realizzazione e la gestione del verde pubblico e delle relative attrezzature potrà essere affidata a privati tramite apposita convenzione con il Comune*, pertanto è prevista la possibilità di attribuire il suolo in oggetto, in concessione al privato, attraverso la stipula di apposita Convenzione.

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 37 del 28 settembre 2016, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, è stato approvato il Regolamento per le locazioni e le concessioni di beni immobili di proprietà comunale, che disciplina l'uso dei beni immobili del Comune e le modalità di concessione e/o locazione a terzi.

In particolare, ai sensi dell'art. 3, secondo comma, l'uso precario a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuato nella forma della concessione amministrativa tipica, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:

- a) l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
- b) la durata e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

In particolare la durata delle concessioni in uso precario può variare secondo le necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale (art. 4, comma 4).

Ai sensi del successivo art. 5, tutti i beni possono essere assegnati/concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini distinti da quelli propri del comune.

Il Regolamento definisce, all'art. 7, la modalità di assegnazione dei beni, di norma, mediante l'esperimento di una gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.

Nel caso che ci occupa l'esperimento di gara pubblica per l'assegnazione dell'area in parola presenta delle oggettive difficoltà in quanto l'intervento previsto su di essa, proposto dal privato, interessa unitariamente tutto il compendio dei suoli di proprietà pubblica e privata e non risulta possibile "scorporare" l'intervento sul suolo pubblico da quello sul suolo privato, senza modificarne sensibilmente i contenuti.

La concessione del suolo pubblico dovrà prevedere i seguenti elementi:

1. Realizzazione opere di sistemazione dell'area (1.163 mq) consistenti in:
  - pulizia, rimozione erbe infestanti, potatura alberature esistenti ed eventuale integrazione della vegetazione con ulteriori piantumazioni;
  - installazione di arredi ed attrezzature ludico ricreative quali panchine, bilico, scivolo, gioco a molla, ecc..
  - installazione di manufatto realizzato in legno con elementi e tecnologia di facile removibilità.
2. Destinazione alla pubblica fruizione dell'area per una superficie non inferiore al 50%, in orario identico a quello previsto per i giardini pubblici, con servizio di apertura e chiusura a carico del concessionario.
3. Manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature ed arredi installati e del verde pubblico, nonché pagamento di tutte le spese relative alle utenze necessarie al corretto funzionamento dell'area concessa, quali illuminazione, acqua, ecc.
4. Gestione dell'area da affidare in concessione per un periodo di 15 anni, eventualmente rinnovabili di ulteriori 15, a fronte di un canone ricognitorio.
5. Stima canone annuale:

Valore locativo di immobili a destinazione commerciale/magazzini (in base alle quotazioni OMI presso l'Agenzia delle Entrate – ultima quotazione disponibile 2° semestre 2017):

valore minimo € 2,00 al mq – valore massimo € 2,60 al mq → valore medio € 2,30 al mq

considerato che si tratta di un'area scoperta si applica il coefficiente di riduzione pari a: 0,20 (sulla scorta del Manuale della Banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate<sup>1</sup>, "*la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%*"), ottenendo quindi il valore di € 2,30 × 0,20 = € 0,46 al mq.

Per l'intera superficie si ha:

$0,46 \times 1.163 = 534,98 \times 12 \text{ mesi} = 6.419,76 \text{ €/annui}$

I costi di investimento di cui al punto 1. sono quantificabili in:

<sup>1</sup> [https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Manuali+e+guide/omiallegati/AGENZIA+DELLE+ENTRATE\\_Manuale+BDQ\\_OMI\\_2016\\_ALLEGATI.pdf](https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Manuali+e+guide/omiallegati/AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf)

a) pulizia, rimozione erbe infestanti, potatura alberature esistenti ed eventuale integrazione della vegetazione con ulteriori piantumazioni	€.	3.500,00
b) installazione di arredi ed attrezzature ludico ricreative quali panchine, bilico, scivolo, gioco a molla, ecc..	€.	6.500,00
c) installazione di manufatto realizzato in legno con elementi e tecnologia di facile removibilità	€.	2.500,00
Totale escluso IVA	€.	12.500,00
IVA (22%)	€.	2.750,00
Totale costi di investimento	€.	<b>15.250,00</b>

I costi di manutenzione annuale di cui ai punti 2. e 3. sono quantificabili in:

Manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature ed arredi installati e del verde pubblico, nonché pagamento di tutte le spese relative alle utenze necessarie al corretto funzionamento dell'area concessa, quali illuminazione, acqua, ecc. oltre al servizio di apertura e chiusura

€. **4.800,00**

I costi di investimento di €. 15.250,00 rapportati alla durata della concessione di 15 anni risultano pari ad €. 1.016,67 all'anno, cui vanno aggiunti i costi di gestione e manutenzione di cui ai punti 2 e 3, quantificati in €. 4.800,00 all'anno.

Si ottiene, in definitiva, una stima del canone annuo pari a:

$6.419,76 - [1.016,67 + 4.800,00] = 603,09 \text{ €/annui} \rightarrow \text{in c.t. } \mathbf{€. 600,00 \text{ all'anno.}}$

Pur tuttavia, prima di poter affidare al soggetto richiedente il suolo in esame, occorre valutare e verificare la sussistenza di un interesse, da parte di altri Soggetti, ad ottenere lo stesso suolo per svilupparvi una ipotesi progettuale che dovrà confrontarsi con quella già proposta secondo gli elementi sopra descritti.

In caso di esito negativo della sussistenza di interesse da parte di altri Soggetti, il suolo potrà essere assegnato alla proponente in concessione per un periodo di 15 anni, rinnovabili di altri 15, alle condizioni di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5, previa stipula di convenzione secondo lo schema allegato (Parte Seconda).

## Conclusioni

Considerando tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter esprimere parere favorevole, per l'intervento proposto, alla procedura di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale ed alla deroga ex art. 14 del DPR 380/2001, da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale, ricorrendone i presupposti, al fine di consentire la realizzazione dell'attrezzatura sportiva, previa stipula di convenzione secondo lo schema allegato (Parte Prima).

Lo stesso Organo si esprimerà sulla concedibilità del suolo di proprietà comunale in premessa





descritto, in favore della proponente, previo esperimento di procedura di evidenza pubblica finalizzata a valutare e verificare la sussistenza di un interesse da parte di altri Soggetti, ad ottenere lo stesso suolo per svilupparvi una ipotesi progettuale che dovrà confrontarsi con quella già proposta. In caso di esito negativo della procedura il suolo sarà assegnato al Soggetto proponente Sig.ra Bartoli Teresa, previa stipula di convenzione secondo lo schema allegato (Parte Seconda).

In caso di esito positivo, ossia in caso di interesse da parte di altro Soggetto che avrà presentato una proposta alternativa, ritenuta dall'Amministrazione più vantaggiosa sotto l'aspetto economico-gestionale, il suolo sarà assegnato a quest'ultimo soggetto, previa stipula di convenzione secondo quanto previsto nella sola Parte Seconda dello schema allegato. In tal caso, ferme restando le statuizioni del Consiglio Comunale l'odierno proponente, Sig.ra Bartoli, dovrà rimodulare l'intervento limitandolo ai suoli di proprietà privata, laddove permanga l'interesse alla realizzazione, stipulando apposita convenzione con il Comune secondo quanto previsto nella sola Parte Prima dello schema allegato.

Molfetta, 03 ottobre 2018

Supporto alla pianificazione urbanistica

ing. Mario E. de Gennaro



Il Dirigente del Settore Territorio

ing. Alessandro Binetti

SCHEMA DI CONVENZIONE  
 PER LA REALIZZAZIONE ED UTILIZZO DI IMPIANTO SPORTIVO  
 AI SENSI DELL'ART. 20 DELLE N.T.A. DEL PRGC  
 NONCHE' PER LA CONCESSIONE DI REALIZZAZIONE E GESTIONE  
 DI VERDE ATTREZZATO SU SUOLO DI PROPRIETA' COMUNALE  
 AI SENSI DELL'ART. 19 DELLE N.T.A. DEL PRGC

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso il Comune di Molfetta in via \_\_\_\_\_, ivi richiesto, innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Segretario Generale/Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Trani, senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia dei comparenti e col mio consenso, si sono costituiti i Signori:

\_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_, il quale interviene al presente atto quale:

proprietario del suolo di superficie pari a 3.687 mq, identificato catastalmente al Fg. 54 p.lle 1265, 1267 e 1237, nel seguito denominato "Proprietario" ai fini di quanto convenuto nella Parte Prima della presente convenzione;

assegnatario del suolo di proprietà comunale, di superficie pari a 1.163 mq, identificato catastalmente al Fg. 54 p.lle 1235 e 1266, nel seguito denominato "Concessionario" ai fini di quanto convenuto nella Parte Seconda della presente convenzione;

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato presso il Comune di Molfetta, il quale interviene nel presente atto nella qualità di Dirigente pro-tempore del Settore \_\_\_\_\_ del COMUNE di MOLFETTA (C.F 00306180720), facultato dalle norme di legge e dal vigente Statuto Comunale nonché agendo in esecuzione della \_\_\_\_\_ dall'altra, allegata al presente atto sotto la lettera "A", nel seguito denominato semplicemente "Comune";

PREMESSO CHE

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si stabiliva, tra l'altro:

- A. Approvare la riduzione della zona di rispetto cimiteriale, fino al limite di 50 metri, al fine di realizzare un "Impianto sportivo polivalente", costituito da campi da gioco, spogliatoi, zona reception/guardiola e verde, sul suolo sito in via Fondo Favale contrada "Grangitiello", in catasto al foglio n.54 particelle 1265, 1267 e 1237, ai sensi e per gli effetti dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie (Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato ed integrato dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002, n. 166), nonché concedere la deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i. al fine di realizzare l'impianto sportivo di cui sopra, secondo il progetto agli atti del Settore Territorio (pratica edilizia n. 75/2016), previa stipula di apposita convenzione regolante i rapporti tra Proprietario e Comune ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PRGC.



B. Esperire procedura di evidenza pubblica finalizzata a valutare e verificare la sussistenza di un interesse da parte di Soggetti Privati, ad ottenere in concessione il suolo di proprietà comunale, di superficie pari a 1.163 mq, identificato catastalmente al Fg. 54 p.lle 1235 e 1266, per svilupparvi una ipotesi progettuale di verde attrezzato, da confrontarsi con quella già agli atti del Comune;  
con successiva determinazione del Dirigente competente n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di avviso pubblico per manifestazione di interesse che risulta pubblicato all'Albo on-line per 30 giorni;  
a seguito di esperimento della procedura, è risultato assegnatario del suolo il/la Sig. \_\_\_\_\_, avendo presentato la proposta progettuale ritenuta più idonea dall'Ente sotto il profilo economico gestionale;

#### VISTO CHE

ai sensi dell'art. 20, secondo comma, delle NTA del PRGC, *“la realizzazione degli interventi può essere sia pubblica sia privata, purché regolata da apposita convenzione con il Comune”*;  
ai sensi dell'art. 19, terzo comma, delle NTA del PRGC, *“la realizzazione e la gestione del verde pubblico e delle relative attrezzature potrà essere affidata a privati tramite apposita convenzione con il Comune”*.

Per quanto sopra condizione essenziale per la realizzazione degli interventi proposti dal Sig. \_\_\_\_\_ (soggetto privato) è la stipula di apposita convenzione con il Comune;

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### PARTE PRIMA

#### REALIZZAZIONE ED UTILIZZO DI IMPIANTO SPORTIVO AI SENSI DELL'ART. 20 DELLE N.T.A. DEL PRGC

#### ART. 1 OBBLIGO GENERALE

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire quali sono i rapporti tra il Proprietario ed il Comune di Molfetta ai fini di quanto disposto nel successivo art. 2.

Il Proprietario si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi nei suoi confronti vincolante e irrevocabile.

#### ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il Sig. \_\_\_\_\_, Proprietario del suolo di superficie pari a 3.687 mq, identificato catastalmente al Fg. 54 p.lle 1265, 1267 e 1237, svilupperà l'ipotesi progettuale di impianto sportivo polivalente ritenuta meritevole di accoglimento da parte dell'Ente Comunale, in conformità alle previsioni del progetto approvato dal Settore Territorio parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non materialmente allegato, restando agli atti del Settore Territorio debitamente controfirmato dalle parti.

Il Proprietario si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare l'intervento previsto, nonché a mettere a disposizione, gratuitamente, del Comune di

Molfetta e/o del Soggetto da quest'ultimo individuato tra le Istituzioni scolastiche, Associazioni di volontariato sociale e/o Cooperative sociali, presenti sul territorio, le opere di cui sopra costituenti l'impianto sportivo polivalente e tutte le attrezzature ivi contenute, secondo Regolamento d'uso da stabilirsi tra il Proprietario della struttura ed il Comune di Molfetta, che dovrà contenere i tempi e modi di utilizzo da parte degli utenti esterni e le relative responsabilità circa l'uso delle strutture, prevedendo comunque un utilizzo in favore del Comune non inferiore a cinque giorni alla settimana, dal lunedì al venerdì, dalle 09:00 alle 12:00, per tutto l'anno solare, oltre che per il campo di beach volley per almeno due giorni alla settimana in orari pomeridiani in aggiunta a quelli mattutini.

La messa a disposizione in favore del Comune avrà inizio con l'avvenuta efficacia del titolo di agibilità del complesso.

Con la stipula della presente convenzione si prende atto che l'intervento proposto si estende anche su aree individuate dal PRGC come sede di ampliamento stradale, per le quali, in caso di necessità, saranno attivate da parte del Comune le conseguenti procedure espropriative.

Il Proprietario, in caso di esproprio, si obbliga con il presente atto a non richiedere al Comune alcuna indennità aggiuntiva rispetto a quelle previste dalla legge, in considerazione dell'intervento eseguito sulle aree e manufatti di proprietà, dipendenti dall'attuazione della presente Convenzione.

Il proprietario si impegna, altresì, a cedere al comune le piante di ulivo di cui si dovesse rendere necessario l'espianto per la realizzazione dell'intervento, al fine di reimpiantarle in siti di proprietà comunale.

### ART. 3 INADEMPIENZE E SANZIONI

Nel caso di mancata esecuzione, parziale o totale, delle opere di cui al precedente art. 2, ovvero di una non idonea esecuzione, nonché in tutti i casi di violazione degli obblighi di cui all'art. 2, il Comune non consentirà l'utilizzo di quanto realizzato fino a che non siano ripristinate le condizioni di rispetto complessivo di quanto previsto dalla Parte Prima del presente atto, entro un congruo termine stabilito dall'Ente.

Qualora il Proprietario proceda all'alienazione delle aree, gli oneri assunti con la presente Convenzione si intendono trasmessi automaticamente nei confronti degli acquirenti.

Il Proprietario ed i suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Restano comunque salve le eventuali ulteriori sanzioni previste dalla legge in caso di esecuzione di opere difformi dai titoli abilitativi edilizi.

## PARTE SECONDA CONCESSIONE DI REALIZZAZIONE E GESTIONE DI VERDE ATTREZZATO SU SUOLO DI PROPRIETA' COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLE N.T.A. DEL PRGC

### ART. 4 OBBLIGO GENERALE

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione che ha lo scopo di stabilire quali sono i rapporti tra il Concessionario ed il Comune di Molfetta ai fini di quanto disposto nel successivo art. 5.

Il Concessionario si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi nei suoi confronti vincolante e irrevocabile.

#### ART. 5 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Con il presente atto di Convenzione il Comune di Molfetta, come sopra rappresentato, concede al Sig. \_\_\_\_\_, Concessionario, l'utilizzo del suolo di proprietà comunale di superficie pari a 1.163 mq, identificato catastalmente al Fg. 54 p.lle 1235 e 1266, per svilupparvi l'ipotesi progettuale di verde attrezzato ritenuta meritevole di accoglimento da parte dell'Ente Comunale, in conformità alle previsioni del progetto approvato dal Settore Territorio parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non materialmente allegato, restando agli atti del Settore Territorio debitamente controfirmato dalle parti.

Il Concessionario, pertanto, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare i seguenti interventi:

1. Realizzazione opere di sistemazione dell'area (1.163 mq) consistenti in:
  - pulizia, rimozione erbe infestanti, potatura alberature esistenti ed eventuale integrazione della vegetazione con ulteriori piantumazioni;
  - installazione di arredi ed attrezzature ludico ricreative quali panchine, bilico, scivolo, gioco a molla, ecc..
  - installazione di manufatto realizzato in legno con elementi e tecnologia di facile removibilità.
2. Destinazione alla pubblica fruizione dell'area per una superficie non inferiore al 50%, in orario identico a quello previsto per i giardini pubblici, con servizio di apertura e chiusura a carico del concessionario.
3. Manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature ed arredi installati e del verde pubblico, nonché pagamento di tutte le spese relative alle utenze necessarie al corretto funzionamento dell'area concessa, quali illuminazione, acqua, ecc.

#### ART. 6 DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della presente concessione è fissata per un periodo di 15 anni, eventualmente rinnovabili di ulteriori 15, a far data dalla sottoscrizione del presente atto.

Alla scadenza del periodo di cui sopra il Concessionario è obbligato a restituire i suoli concessi nelle stesse condizioni in cui vengono consegnati, liberi da tutti i manufatti ed arredi installati.

#### ART. 7 CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il Concessionario si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Molfetta un canone annuo di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00), da versarsi in rate annuali anticipate che resta fisso ed invariabile per tutta la durata della Concessione.

In caso di rinnovo è facoltà del Comune procedere ad una nuova determinazione del canone concessorio.

#### ART. 8 INADEMPIENZE E SANZIONI

Nel caso di mancato rispetto, parziale o totale, di quanto previsto ai precedenti articoli, il Comune interverrà direttamente in danno revocando la concessione dell'area, con apposito provvedimento. Le eventuali opere realizzate sulle aree pubbliche resteranno di proprietà del Comune di Molfetta e non si darà luogo a qualsivoglia forma di indennizzo nei confronti del Concessionario.

Qualora il Concessionario proceda all'alienazione delle aree, gli oneri assunti con la presente Convenzione si intendono trasmessi automaticamente nei confronti degli acquirenti.

Il Concessionario ed i suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Restano comunque salve le eventuali ulteriori sanzioni previste dalla legge in caso di esecuzione di opere difformi da quelle previste nella presente Parte della Convenzione.

#### ART. 9 REVOCA PER RAGIONI DI PUBBLICO INTERESSE

La presente Concessione può, in qualunque momento, essere revocata dal Comune, con apposito provvedimento, per sopravvenute ragioni di pubblico interesse e non si darà luogo a qualsivoglia forma di indennizzo nei confronti del Concessionario.

### PATTI COMUNI ALLE PARTI PRIMA E SECONDA

#### ART 10 SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, ivi compresi eventuali atti di frazionamento, riguardanti la presente Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proprietario/Concessionario.

#### ART. 11 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

Il Proprietario/Concessionario autorizza il signor Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Servizi di pubblicità immobiliare - alla trascrizione del presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

#### ART. 12 MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Le modifiche e integrazioni al presente atto di convenzione che si rendessero necessarie per nuove disposizioni normative o di legge comporteranno l'adeguamento del presente atto.

#### ART. 13 FORMULA FINALE

La presente Convenzione, mentre impegna immediatamente il Proprietario/Concessionario diverrà operante per il Comune solo dopo che essa sarà divenuta esecutiva a termine delle vigenti disposizioni di legge.

\* \* \*

Richiesto io Segretario/Notaio ho redatto il presente atto che viene da me letto previa visione e lettura degli allegati ai costituiti che, interpellati, l'approvano in quanto conforme alla loro volontà.

IL PRESIDENTE DEL C.C.

- Nicola PIERGIOVANNI -

IL SEGRETARIO GENERALE

- dott.ssa Irene DI MAURO -

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 e 134 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 – Art. 32 della Legge n. 69 del 18/6/2009 e ss.mm.ii.)

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune [www.comune.molfetta.ba.it](http://www.comune.molfetta.ba.it) dal giorno 26 APR 2019 per quindici giorni consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Irene Di Mauro

### Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune [www.comune.molfetta.ba.it](http://www.comune.molfetta.ba.it) dal \_\_\_\_\_ per quindici giorni consecutivi;
- è divenuta esecutiva, essendo decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Irene DI MAURO

, li \_\_\_\_\_

---