

COMUNE DI MASSA DI SOMMA

PROVINCIA DI NAPOLI

Copia

Deliberazione della ~~Giunta Comunale~~ **14** ~~15/03/16~~
N. del

OGGETTO:	ESAME ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE PER LA SCUOLA E LO SPORT (PREVIO RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO DELL'AREA COMUNALE EX BOCCIODROMO CONCESSA IN LOCAZIONE) RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ED IN DEROGA PRESENTATO DALL'IMPRESA SOCIALE ASCOLTANDO I BAMBINI SRL
-----------------	--

L'anno duemila ~~SEDICI~~ il giorno ~~UNO~~ del mese di ~~QUINDICI~~ alle ore **13,20** in Massa di Somma, nella Casa Comunale, la Giunta Comunale, presieduta dal **Sindaco -dott. Antonio Zeno** con l'intervento di n. 3 assessori, nelle persone dei sigg.ri: **Olimpo, Nocerino, Madonna** adotta la presente deliberazione con l'assistenza del Segretario Comunale dott. Luigi Annunziata ai sensi del IV comma, lett. a) dell'art.97 del D.Lgs. 267/00.

L'ASSESSORE ANZIANO **OLIMPO** IL SINDACO **ZENO** IL SEGRETARIO COMUNALE **ANNUNZIATA**
F.to F.to F.to

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto premettendo che sulla proposta di deliberazione:

- il responsabile del settore interessato, per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA**;
- il responsabile del settore finanziario, per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE**;

hanno espresso parere ex art.49 D.Lgs. 18/8/2000, n.267, COME DA ALLEGATO;

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA

CAPITOLO N. _____ BILANCIO 200__

- stanziamento di bilancio	€.	
- meno impegni precedenti	€.	
- disponibilità	€.	
- presente impegno	€.	
- disponibilità residua	€.	!imp.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione ad oggetto **ESAME ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE PER LA SCUOLA E LO SPORT (PREVIO RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO DELL'AREA COMUNALE EX BOCCIODROMO CONCESSA IN LOCAZIONE) RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ED IN DEROGA PRESENTATO DALL'IMPRESA SOCIALE ASCOLTANDO I BAMBINI SRL**

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile di cui all'art.49 comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n°267 ;

Con voti unanimi, favorevolmente espressi nei modi di legge

DELIBERA

- 1)-**Di ritenere** la premessa narrativa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 2)-**Di approvare** e fare propria, integralmente e senza alcuna modifica ,l'allegata proposta di deliberazione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 3)-**Di fare rinvio** all'allegata proposta di deliberazione per la migliore intelligibilità della parte motiva e dispositiva del presente verbale.
- 4)-**Di demandare** al Responsabile del 3° Settore ogni consequenziale adempimento.1
- 5)-**DI dichiarare**, con successiva ed unanime votazione, la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 D.L.vo 267/2000.

OGGETTO:

ESAME ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE PER LA SCUOLA E LO SPORT (PREVIO RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO DELL'AREA COMUNALE EX BOCCIODROMO CONCESSA IN LOCAZIONE) RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ED IN DEROGA PRESENTATO DALL'IMPRESA SOCIALE ASCOLTANDO I BAMBINI SRL

Su proposta del Sindaco

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Massa di Somma è proprietario di un lotto di terreno con accesso dalla Via Veseri, individuato in catasto al Foglio 6 particella 1993 esteso mq. 1364, su cui insiste una tettoia di circa 300 metriquadri a copertura dell'ex bocciodromo comunale realizzato con i fondi per la ricostruzione post-terremoto L. 219/81;
- a seguito di procedura di gara, in data 9 luglio 2015 con rep. 201 è stato sottoscritto tra il Comune di Massa di Somma e l'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini S.r.l. il contratto di locazione degli immobili comunali con destinazione d'uso non residenziale siti in Via Veseri e Via De Filippo, tra i quali è compreso il suddetto lotto di terreno;
- l'art. 8 comma 2 del predetto contratto così testualmente riporta: "E' facoltà della società conduttrice proporre interventi che prevedano anche la ristrutturazione edilizia esterna, la demolizione con ricostruzione, ampliamenti e nuove volumetrie autonome che il comune si riserva comunque di autorizzare previa convenzione tra le parti e dopo valutazione dell'opportunità, dell'interesse pubblico, del vantaggio sociale e della legittimità urbanistica e paesaggistica";
- in data 13/08/2015 con prot. n. 5388 la d.ssa Furfaro Maria Rosaria, legale rappresentante pro tempore dell'Impresa, nella sua qualità di conduttrice degli immobili di proprietà comunale siti in Via Veseri e Via De Filippo, ai sensi dell'art. 8 comma 2 del suddetto contratto, ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato per i lavori di costruzione di una struttura polifunzionale per la scuola e per lo sport, previo recupero urbanistico-edilizio dell'ex bocciodromo comunale nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68 per attrezzature collettive;
- il progetto proposto consiste nella demolizione della tettoia in ferro aperta su tutti i lati, attualmente adibita a copertura del bocciodromo comunale, con la costruzione di una struttura polifunzionale per la scuola e per lo sport su unico livello meglio descritta nei seguenti elaborati progettuali di tipo definitivo che, anche se non materialmente allegati al presente atto, ne formano parte integrante e sostanziale:
 - Relazione tecnica e documentazione fotografica;
 - Tavola 1 - Stato di fatto;
 - Tavola 2 - Stato di progetto;
 - Tavola 3^a - Opere di urbanizzazione;
 - Computo metrico estimativo lavori e quadro economico d'investimento;
 - Schema di convenzione;
- il progetto proposto ha acquisito i seguenti pareri favorevoli propedeutici:
in data 13/10/2015 con prot. 6765 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 8 del 09/09/2015 dal Responsabile per la tutela del paesaggio su parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli e Provincia prot. n. 5834 del 22/05/2015;

in data 14/12/2015 con prot. 8341 è pervenuto il parere favorevole a condizione di prevenzione incendi - Attività 65.1.B - rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Napoli, prot. VVF n. 39685 del 07/12/2015;

in data 07/01/2016 con prot. 74, è pervenuto il parere igienico-sanitario favorevole prot. 4962, rilasciato dalla competente Unità Operativa di Prevenzione Collettiva UOPC 50 dell'ASL NAPOLI 3 SUD;

- il progetto proposto è stato pertanto istruito favorevolmente dal Settore Tecnico Comunale - Servizio Urbanistica - che, dopo averne verificato la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ha emesso proposta motivata di rilascio del provvedimento convenzionato con deroga in data 14/03/2016 prot. 1697;

CONSIDERATO CHE:

- l'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini S.r.l., già conduttrice del lotto di terreno di proprietà comunale con accesso dalla Via Veseri individuato in catasto al Foglio 6 particella 1993, richiede l'autorizzazione alla costruzione su tale suolo di una struttura polifunzionale per la scuola e per lo sport, con il recupero urbanistico-edilizio dell'ex bocciodromo comunale nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68 per attrezzature collettive, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e con deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 dello stesso decreto, e la concessione a canone gratuito della gestione funzionale ed economica esclusiva della struttura polifunzionale realizzata fino al giorno 08/07/2035, data di scadenza del contratto di locazione degli immobili comunali in itinere rep. 201/15 comprensivo del lotto di terreno interessato;

- per tutta la durata della concessione si applicano altresì all'Impresa gli obblighi e le condizioni indicati agli articoli 5, 6, 7, 8, 9 e 11 del contratto di locazione in itinere rep. 201 del 09/07/2015;

- entro sei mesi dalla scadenza il Comune potrà dare avvio ad una nuova procedura per l'affidamento in concessione degli immobili, in osservanza delle vigenti norme di legge in materia di scelta del contraente, alla quale potrà partecipare la stessa Impresa se interessata;

- sono a totale carico dell'Impresa le spese per la realizzazione del progetto proposto ed in generale ogni onere relativo a:

- progettazione esecutiva ad ogni livello (architettonica, strutturale, impiantistica, ecc.);
- direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi obbligatori;
- rilievi, accertamenti, indagini, costruzione edilizia e relativi impianti tecnologici;
- forniture e relativi allacciamenti (acqua, fogna, gas, energia elettrica, ecc.);
- sistemazione delle aree esterne (impianti, pavimentazioni, verde, recinzioni e cancelli);
- accatastamento delle opere realizzate in favore del Comune;
- autorizzazioni, pareri, nulla osta e simili rilasciati per la costruzione e/o l'attività;
- tasse, imposte, diritti, bolli e simili dovuti per la costruzione e/o l'attività;
- conservazione, manutenzione e adeguamento normativo delle opere realizzate per tutto il periodo concesso;

- l'Impresa si assume, altresì, l'onere finanziario di ogni eventuale maggiore spesa prevista e derivante da varianti progettuali, migliorie o imprevisti nella costruzione e successiva gestione della struttura polifunzionale;

- la concessione alla costruzione ed alla relativa gestione della struttura polifunzionale non produce effetti sulla titolarità del terreno e delle opere realizzate che restano nella piena proprietà del Comune;

- per tutta la durata della concessione il terreno e le opere realizzate resteranno nella disponibilità e utilizzo dell'Impresa ed dei propri aventi causa a qualsiasi titolo;

- alla scadenza della concessione, tale diritto si estingue e l'Impresa dovrà riconsegnare, nelle migliori condizioni di efficienza e decoro, il terreno e le opere realizzate al Comune che ne rientra nella piena disponibilità, e ciò senza che sia dovuto alcun corrispettivo, rimborso, ristoro o indennizzo da parte del Comune all'Impresa.

RITENUTO CHE:

il progetto presentato con gli allegati tecnici e lo schema di convenzione è meritevole di approvazione e può essere proposto favorevolmente in Consiglio Comunale tenuto conto delle seguenti considerazioni e opportunità:

- la realizzazione di una palestra polifunzionale è di interesse pubblico e generale;
- la finalità del progetto proposto è ridare vita ad una struttura ormai fatiscente e in disuso, riabilitando l'edificio e l'intero spazio circostante;
- l'interesse primario dell'Amministrazione è consentire la realizzazione di una struttura polivalente coperta (attualmente inesistente nel Comune di Massa di Somma) da mettere a disposizione della collettività;
- tale struttura può rappresentare una valida offerta per la collettività locale, consentendo grandi opportunità soprattutto ai più giovani;
- in tale struttura effettueranno formazione e allenamenti alcuni atleti della nazionale italiana di scherma e ciò darebbe sicuro lustro al Comune di Massa di Somma;
- le spese di progetto, direzione e costruzione, gli allacciamenti, la successiva gestione e manutenzione per tutto il periodo concesso sono a totale carico del proponente;
- alla scadenza del periodo concesso l'immobile passa di diritto e a costo zero al patrimonio immobiliare disponibile dell'Amministrazione Comunale.

VISTO l'allegato schema di convenzione urbanistica relativa al Permesso di Costruire convenzionato (pratica edilizia n. 31/15) presentato dall'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini S.r.l. di Massa di Somma.

APPURATO CHE:

- lo schema di convenzione di cui all'oggetto regolamerterà i rapporti fra le parti per quanto concerne le opere da realizzarsi e la loro gestione fino alla cessazione del contratto in essere rep. 201/15;
- nella fattispecie, l'edificazione della nuova struttura non richiede un incremento della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, pertanto non è richiesto il reperimento in loco di spazi pubblici;

RICHIAMATO l'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia":

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1 lettera g) del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

VISTI:

- il contratto di locazione degli immobili comunali sottoscritto con l'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini in data 9 luglio 2015 con rep. 201;
- il D.lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;
- il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;

VISTI i pareri, favorevolmente espressi, in ordine alla regolarità tecnica, contabile e di legittimità, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D. Lgs 267/00;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa;

CON voto unanime favorevolmente espresso nei modi e forme di legge;

PROPONE DI DELIBERARE

Per i motivi esposti in narrativa che qui si intendono integralmente trascritti e ripetuti:

di approvare definitivamente, per le ragioni di cui alle premesse che si richiamano integralmente, l'allegata convenzione urbanistica così come predisposta, di cui alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (pratica edilizia n. 31/15) presentata in data 13/08/2015 con prot. n. 5388 dall'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini S.r.l.

di proporre pertanto al Consiglio Comunale l'approvazione del suddetto Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e con deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 dello stesso decreto, che riguarda esclusivamente i limiti di densità edilizia e di distanza tra i fabbricati del progetto proposto, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

di demandare al Responsabile del 2° Settore Tecnico i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto e di quello consigliere.

di attestare che l'adozione della presente delibera non comporta spesa.

1 5 MAR 2016



IL SINDACO
DE ANTONIO ZENO

COMUNE DI MASSA DI SOMMA
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Comune di Massa di Somma
Provincia di Napoli

Tipologia: ingresso
Protocollo N. 0000122
Del : 11/01/2016 - 10:52

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE PER LA SCUOLA E LO SPORT (PREVIO RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO DELL'AREA COMUNALE EX BOCCIODROMO CONCESSA IN LOCAZIONE) SOGGETTA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ED IN DEROGA.

L'anno duemilasedici il giorno del mese di alle ore.....
in Massa di Somma e nella casa comunale, avanti a me Dr. Annunziata Luigi, Segretario Generale del Comune di Massa di Somma, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, ai sensi del D.lgs 18 Agosto 2000 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni si sono personalmente costituiti:
da una parte:

1. **COMUNE DI MASSA DI SOMMA** con sede legale in Massa di Somma (Na) alla Via Veseri n. 5, partita IVA n. 02985531215, in persona del Sindaco legale rappresentante pro tempore dott. Zeno Antonio, nato a Cercola (NA) il 25/07/1973, c.f. ZNE NTN 73L25 C495B, nel seguito "Comune";

dall'altra:

2. **IMPRESA SOCIALE ASCOLTANDO I BAMBINI S.R.L.** con sede legale in Massa di Somma (NA) alla Via G. De Filippo n. 49, partita IVA n. 05683761216, in persona del legale rappresentante pro tempore d.ssa Furfaro Maria Rosaria, nata a San Sebastiano al Vesuvio (NA) il 06/06/1959, c.f. FRF MRS 59H46 I151W, nel seguito "Impresa".

Detti componenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, espressamente e spontaneamente, di comune accordo, dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni con il mio consenso e mi chiedono di ricevere il seguente atto.

PREMESSO

1. Che il Comune di Massa di Somma è proprietario di un lotto di terreno con accesso dalla Via Veseri, individuato in catasto al Foglio 6 particella 1993 esteso mq. 1364, su cui insiste una tettoia di circa 300 metriquadri a copertura dell'ex bocciodromo comunale realizzato con i fondi per la ricostruzione post-terremoto L. 219/81;
2. Che a seguito di procedura di gara, in data 9 luglio 2015 con rep. 201 è stato sottoscritto tra il Comune di Massa di Somma e l'Impresa Sociale Ascoltando i

Bambini S.r.l. il contratto di locazione degli immobili comunali con destinazione d'uso non residenziale siti in Via Veseri e Via De Filippo, tra i quali è compreso il suddetto lotto di terreno;

3. Che l'art. 8 comma 2 del predetto contratto così testualmente riporta:
"E' facoltà della società conduttrice proporre interventi che prevedano anche la ristrutturazione edilizia esterna, la demolizione con ricostruzione, ampliamenti e nuove volumetrie autonome che il comune si riserva comunque di autorizzare previa convenzione tra le parti e dopo valutazione dell'opportunità, dell'interesse pubblico, del vantaggio sociale e della legittimità urbanistica e paesaggistica";
4. Che in data 13/08/2015 con prot. n. 5388 la d.ssa Furfaro Maria Rosaria, legale rappresentante pro tempore dell'Impresa, nella sua qualità di conduttrice degli immobili di proprietà comunale siti in Via Veseri e Via De Filippo, ai sensi dell'art. 8 comma 2 del suddetto contratto, ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato per i lavori di costruzione di una struttura polifunzionale per la scuola e per lo sport, previo recupero urbanistico-edilizio dell'ex bocciodromo comunale nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68 per attrezzature collettive;
5. Che il progetto proposto consiste nella demolizione della tettoia in ferro aperta su tutti i lati, attualmente adibita a copertura del bocciodromo comunale, con la costruzione di una struttura polifunzionale per la scuola e per lo sport su unico livello:
 - la struttura portante del nuovo fabbricato è prevista in acciaio, la copertura in travi reticolari con chiusura in lamiera coibentata, la finitura esterna delle pareti è prevista in tufo a faccia vista con ampie vetrate e finestrate;
 - la distribuzione interna è costituita da un grande ambiente adibito a sala per attività scolastiche e sportive con una superficie utile di circa mq. 370 (altezza utile m. 4,62) e da un'area a servizi di circa mq. 108 (altezza utile m. 2,40) ove sono previsti i servizi igienici, spogliatoi, locali di servizio ed un locale di primo soccorso (altezza utile m. 2,70 per prescrizione ASL); l'area a servizi risulta soppalcata per tutta la superficie con destinazione a deposito (altezza utile m. 2,10);
 - per il dettaglio dei dati edilizi dell'intervento si rimanda agli allegati progettuali;
6. Che il progetto proposto ha acquisito i seguenti pareri favorevoli propedeutici:
 - in data 13/10/2015 con prot. 6765 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 8 del 09/09/2015 dal Responsabile per la tutela del paesaggio su parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Napoli e Provincia prot. n. 5834 del 22/05/2015;

- in data 14/12/2015 con prot. 8341 è pervenuto il parere favorevole a condizione di prevenzione incendi - Attività 65.1.B - rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Napoli, prot. VVF n. 39685 del 07/12/2015;

- in data 07/01/2016 con prot. 74, è pervenuto il parere igienico-sanitario favorevole prot. 4962, rilasciato dalla competente Unità Operativa di Prevenzione Collettiva UOPC 50 dell'ASL NAPOLI 3 SUD;

7. Che il progetto proposto è stato pertanto istruito favorevolmente dal Settore Tecnico Comunale - Servizio Urbanistica - che, dopo averne verificato la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ha emesso proposta motivata di rilascio del provvedimento con deroga in data/...../..... prot.;
8. Che il progetto proposto con gli allegati tecnici e lo schema convenzione è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del/...../..... e proposto favorevolmente in Consiglio Comunale tenuto conto delle seguenti considerazioni e opportunità:
- la realizzazione di una palestra polifunzionale è di interesse pubblico e generale;
 - la finalità del progetto proposto è ridare vita ad una struttura ormai fatiscente e in disuso, riabilitando l'edificio e l'intero spazio circostante;
 - l'interesse primario dell'Amministrazione è consentire la realizzazione di una struttura polivalente coperta (attualmente inesistente nel Comune di Massa di Somma) da mettere a disposizione della collettività;
 - tale struttura può rappresentare una valida offerta per la collettività locale, consentendo grandi opportunità soprattutto ai più giovani;
 - in tale struttura effettueranno formazione e allenamenti alcuni atleti della nazionale italiana di scherma e ciò darebbe sicuro lustro al Comune di Massa di Somma;
 - le spese di progetto, direzione e costruzione, gli allacciamenti, la successiva gestione e manutenzione per tutto il periodo concesso sono a totale carico del proponente;
 - alla scadenza del periodo concesso l'immobile passa di diritto e a costo zero al patrimonio immobiliare disponibile dell'Amministrazione Comunale.
9. Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. del/...../..... è stata approvata la convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e contestualmente è stata approvata la deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che riguarda esclusivamente i limiti di densità edilizia e di distanza tra i fabbricati del progetto proposto, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Tutto ciò premesso tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Il Comune di Massa di Somma concede all'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini S.r.l., già conduttrice del lotto di terreno di proprietà comunale con accesso dalla Via Veseri individuato in catasto al Foglio 6 particella 1993, l'autorizzazione alla costruzione su tale suolo di una struttura polifunzionale per la scuola e per lo sport, con il recupero urbanistico-edilizio dell'ex bocciodromo comunale nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68 per attrezzature collettive, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e con deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 dello stesso decreto, esclusivamente per i limiti di densità edilizia e di distanza tra i fabbricati.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è esente dal pagamento del contributo di costruzione dovuto al Comune (costo di costruzione + oneri di urbanizzazione) calcolato dal Settore Tecnico in complessivi euro 15.938,00.

Art. 2 - L'Impresa si obbliga espressamente, per sé medesima e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del permesso di costruire convenzionato, meglio precisati negli articoli seguenti, che vengono dalla stessa accettati senza alcuna riserva.

Art. 3 - Il progetto convenzionato interessa l'intero lotto di terreno condotto già in locazione, ricadente in Zona 167 Aree PEEP - Attrezzature collettive - del Programma di Fabbricazione vigente, con una superficie fondiaria totale di mq. 1364.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- Superficie da urbanizzare mq. 1.364;
- Superficie coperta mq. 524,70 con richiesta di deroga all'indice di copertura pari al 38,5% (max previsto 20%);
- Volumetria totale fuori terra mc. 2.523,70 con indice di fabbricabilità 1,85 mc/mq;
- Distanze dai confini minimo 5 metri;
- Distanze dalle costruzioni minimo 10 metri con richiesta di deroga a m. 7,40 dal fabbricato censito alla particella 1446 e a m. 5,00 dalla casa comunale censita alla particella 1748;
- Altezza esterna max 4,90 metri;
- Unità immobiliari: n. 1;

- Destinazione d'uso: palestra polifunzionale (sport e attività scolastiche);
- Forma dell'edificio e delle aree di pertinenza: la composizione architettonica e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture, i materiali di finitura, per i quali si rimanda agli allegati progettuali.

Art. 4 - Il progetto convenzionato approvato nella modalità definitiva e sottoscritto dalle parti è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione tecnica e documentazione fotografica;
- Tavola 1 - Stato di fatto;
- Tavola 2 - Stato di progetto;
- Tavola 3 - Opere di urbanizzazione;
- Computo metrico estimativo lavori e quadro economico d'investimento;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 8 del 09/09/2015;
- Parere di prevenzione incendi prot. VV.F n. 39685 del 07/12/2015;
- Parere igienico-sanitario prot. 4962 U.O.P.C. 50 dell'ASL NAPOLI 3 SUD;

Art. 5 - Sono a totale carico dell'Impresa le spese per la realizzazione del progetto proposto ed in generale ogni onere relativo a:

- progettazione esecutiva ad ogni livello (architettonica, strutturale, impiantistica, ecc.);
- direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi obbligatori;
- rilievi, accertamenti, indagini, costruzione edilizia e relativi impianti tecnologici;
- forniture e relativi allacciamenti (acqua, fogna, gas, energia elettrica, ecc.);
- sistemazione delle aree esterne (impianti, pavimentazioni, verde, recinzioni e cancelli);
- accatastamento delle opere realizzate in favore del Comune;
- autorizzazioni, pareri, nulla osta e simili rilasciati per la costruzione e/o l'attività;
- tasse, imposte, diritti, bolli e simili dovuti per la costruzione e/o l'attività;
- conservazione, manutenzione e adeguamento normativo delle opere realizzate per tutto il periodo concesso.

L'Impresa si assume, altresì, l'onere finanziario di ogni eventuale maggiore spesa prevista e derivante da varianti progettuali, migliorie o imprevisti nella costruzione e successiva gestione della struttura polifunzionale.

ART. 6 - Il Comune di Massa di Somma concede all'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini S.r.l. e a canone gratuito, la gestione funzionale ed economica esclusiva della struttura polifunzionale realizzata fino al giorno 08.07.2035, data di scadenza del contratto di

locazione degli immobili comunali in itinere rep. 201/15 comprensivo del lotto di terreno interessato.

Nel caso di rinnovo della locazione, ai sensi degli articoli 3 e 4 del citato contratto rep. 201/15, si intende rinnovata anche la gestione esclusiva della struttura realizzata per la durata ulteriore di anni 6 (sei), qualora non intervenga disdetta da una delle parti notificata nelle forme di legge almeno dodici mesi prima della suddetta data di scadenza.

Alla data di scadenza contrattuale e nel caso di rinnovo, tutte le spese di progetto, costruzione, manutenzione, adeguamento e miglioria della struttura polifunzionale sostenute dall'Impresa si intendono ammortizzate ed il Comune applicherà un canone di concessione annuo pari al 20% del canone di locazione annuo rideterminato ai sensi dell'art. 4 comma 3 del citato contratto rep. 201/15.

ART. 7 - La concessione alla costruzione ed alla relativa gestione della struttura polifunzionale non produce effetti sulla titolarità del terreno e delle opere realizzate che restano nella piena proprietà del Comune.

Per tutta la durata della concessione il terreno e le opere realizzate resteranno nella disponibilità e utilizzo dell'Impresa ed dei propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Alla scadenza della concessione, tale diritto si estingue e l'Impresa dovrà riconsegnare, nelle migliori condizioni di efficienza e decoro, il terreno e le opere realizzate al Comune che ne rientra nella piena disponibilità; e ciò senza che sia dovuto alcun corrispettivo, rimborso, ristoro o indennizzo da parte del Comune all'Impresa.

Per tutta la durata della concessione si applicano altresì all'Impresa gli obblighi e le condizioni indicati agli articoli 5, 6, 7, 8, 9 e 11 del contratto di locazione in itinere rep. 201 del 09.07.2015.

Entro sei mesi dalla scadenza il Comune potrà dare avvio ad una nuova procedura per l'affidamento in concessione degli immobili, in osservanza delle vigenti norme di legge in materia di scelta del contraente, alla quale potrà partecipare la stessa Impresa se interessata.

ART. 8 - L'Impresa dichiara di ben conoscere lo stato dei luoghi in cui si trova, peraltro già condotti in locazione, e di aver attentamente esaminato l'area su cui sorgerà la struttura polifunzionale ritenendola idonea all'uso a cui intende destinarla e di non avere nulla da eccepire al riguardo.

L'Impresa garantisce, assumendone la responsabilità, lo smaltimento secondo le leggi vigenti dei materiali provenienti dai lavori di demolizione dell'ex bocciodromo comunale.

L'impresa garantisce, assumendone la responsabilità, che i lavori della nuova costruzione saranno eseguiti nel rispetto della privata e pubblica incolumità e non incideranno sulla stabilità e sicurezza dei fabbricati limitrofi.

Nell'esecuzione dei lavori e nella successiva gestione l'impresa dovrà adottare tutti i provvedimenti e le cautele atti a evitare danni a persone o cose, con obbligo di rispettare tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni.

L'impresa ha piena ed esclusiva responsabilità per eventuali danni causati a persone o beni di proprietà comunale o di terzi, imputabili direttamente o indirettamente alla medesima anche se non conseguenti all'esecuzione del contratto.

A tal fine, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa si obbliga a produrre polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia dei rischi di esecuzione, per l'importo di euro 40.000,00 (pari al 10% del costo per i lavori) con efficacia e svincolo al collaudo delle opere.

Sempre prima dell'inizio dei lavori, l'impresa si obbliga altresì a produrre polizza assicurativa con la garanzia della responsabilità civile per danni causati a terzi avente massimale unico non minore di € 500.000,00 con efficacia e svincolo alla scadenza della concessione.

ART. 9 - L'impresa si obbliga a presentare il progetto esecutivo, a richiedere ed ottenere il rilascio del permesso di costruire entro 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

I lavori dovranno iniziare entro e non oltre un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire convenzionato ed essere completati e collaudati nel termine di tre anni dall'inizio, salvo motivata proroga autorizzata dal Comune.

Eventuali varianti in corso d'opera, solo se necessarie ed ammissibili, sono sempre subordinate alla preventiva approvazione del Comune e non interrompono detti termini.

La mancata presentazione del progetto esecutivo nonché il mancato inizio dei lavori entro i termini suindicati comporta l'annullamento della concessione e la decadenza del permesso di costruire se rilasciato.

ART. 10 - Il progetto esecutivo allegato alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere costituito dai seguenti elaborati tecnici particolareggiati e in scala più dettagliata:

- Relazione tecnica e documentazione fotografica (come definitivo);
- Tavola 1 - Stato di fatto (come definitivo);
- Tavola 2 - Progetto architettonico;
- Tavola 3 - Progetto sistemazione aree esterne;

- Tavola 4 - Progetto strutturale;
- Relazione e grafico abbattimento barriere architettoniche;
- Relazione e grafico impianti tecnologici D.M. 37/08;
- Relazione sul contenimento dei consumi energetici;
- Relazione geologica/geotecnica ed altre eventuali relazioni specialistiche;
- Dichiarazione di produzione rifiuti L.R. 5/13;
- Valutazione di impatto/clima acustico;
- Studio di compatibilità geologica per il parere di conformità al P.S.A.I.;
- Piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera;
- Piano di manutenzione;
- Cronoprogramma dei lavori.

ART. 11 - L'Impresa si impegna ad ottenere tutte le autorizzazioni, nulla osta, titoli abilitativi e ogni altro atto di assenso da parte delle autorità preposte per la realizzazione e la gestione della struttura polifunzionale.

Per tutta la durata della concessione l'Impresa potrà gestire funzionalmente ed economicamente la struttura e svolgere tutte le attività e/o iniziative, in ambito sportivo e scolastico, direttamente o a mezzo suoi aventi causa.

Quindi è ammessa la sublocazione da parte dell'Impresa, ma solo agli aventi pari requisiti. L'Impresa provvederà a nominare, prima dell'inizio della gestione e per tutta la durata della stessa, un proprio referente accreditato dei rapporti con il Comune.

Almeno una volta all'anno, in data da concordare, il referente e persona delegata dal Comune provvederanno in contraddittorio ad effettuare tutte le verifiche necessarie al fine di accertare l'adempimento degli obblighi assunti dall'Impresa con il presente atto, sia in ordine alla tenuta in buono stato di manutenzione della struttura sia con riguardo alla gestione amministrativa della stessa.

L'Impresa dovrà provvedere a tutte le spese di gestione ordinaria, straordinaria e di funzionamento della struttura.

E' dovuto il pagamento della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani secondo le vigenti disposizioni di legge.

ART. 12 - Il Comune si riserva il diritto di risolvere la concessione, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c., in caso di grave o reiterato inadempimento degli obblighi contrattuali o di norme di legge o di regolamenti.

In ogni caso di risoluzione per inadempimento, il Comune procederà all'escussione della richiamata garanzia fideiussoria, fermo restando il diritto al risarcimento di ogni ulteriore danno patito in aggiunta all'ammontare della cauzione e a quello delle penalità previste.

Ai sensi dell'art. 1456 c.c. a decorrere dalla data della ricezione da parte dell'Impresa della comunicazione con cui il Comune dichiara che intende valersi della presente clausola, la concessione si risolve di diritto nei seguenti casi:

- a) mancata messa in esercizio della struttura polifunzionale entro i termini di cui all'art. 9;
- b) inosservanza di norme in materia di lavoro o di sicurezza;
- c) grave difformità dei lavori eseguiti rispetto a quelli approvati, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa edilizia;
- d) inosservanza degli obblighi relativi alla gestione, alla manutenzione, alla tenuta in efficienza, alla sicurezza e alla accessibilità pubblica della struttura;
- e) utilizzazione della struttura per finalità difformi da quelle prescritte nel presente atto;
- f) nel caso di sopravvenienza, a carico dell'Impresa, di suoi legali rappresentanti e di soggetti con responsabilità direttive (per es., direttori amministrativi, direttori tecnici, direttori sportivi, allenatori) di cause di interdizione a contrattare con la Pubblica Amministrazione o di perdita dei requisiti di ordine generale disciplinati all'art. 38 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163.

ART. 13 - Il Comune potrà in ogni momento tramite i propri uffici competenti verificare lo stato di costruzione, efficienza e manutenzione della struttura polifunzionale e disporre, in caso di comprovata negligenza, di provvedere in merito.

In caso di persistente inadempienza da parte dell'Impresa, previa diffida e costituzione in mora, il Comune potrà applicare come sanzione pecuniaria le penali di cui all'articolo 9 fino alla revoca della concessione nei casi più gravi.

Le opere realizzate saranno eseguite sotto il controllo del Comune e dovranno essere conformi al progetto esecutivo approvato.

Il controllo sarà effettuato mediante sorveglianza e/o collaudo in corso d'opera, verifica funzionale alla conclusione dei lavori e collaudo finale tecnico amministrativo.

A tal fine il Comune incaricherà un proprio tecnico di fiducia e le relative spese saranno a carico dell'Impresa.

ART. 14 - Fermo restando che tutti gli utilizzi della struttura polifunzionale, oggetto della presente convenzione, sono autonomamente pianificati e organizzati sotto la sola esclusiva responsabilità dell'Impresa, in considerazione della connotazione della stessa

quale "attrezzatura di interesse pubblico", l'Impresa si obbliga a garantire a tutti i cittadini interessati pari opportunità di accesso e di trattamento senza alcuna discriminazione per motivi attinenti l'appartenenza di genere, etnia, lingua, credo, orientamento culturale o politico, condizioni psicofisiche e socioeconomiche, previa verifica del possesso dei requisiti previsti dalle leggi in materia di tutela della salute pubblica e del pagamento delle quote di partecipazione alle attività sportive e didattiche, determinate in virtù della propria autonomia organizzativa.

In forza della connotazione dell'interesse pubblico della struttura, è esclusa ogni finalità di lucro per quanto riguarda le attività di cui alla presente convenzione.

ART. 15 - All'Impresa non è riconosciuto alcun corrispettivo da parte del Comune per la realizzazione del progetto se non il diritto di gestire funzionalmente la struttura e i relativi spazi per tutta la durata della concessione, facendo propri i proventi delle attività intraprese, ivi comprese le tariffe ed i prezzi per i servizi resi e le relative sponsorizzazioni. Il Comune si impegna a fornire all'Impresa ogni utile forma di collaborazione da parte dei propri uffici per tutte le informazioni e indicazioni tecniche di cui disponga per una migliore esecuzione e gestione dell'opera.

Il Comune si impegna altresì a consentire la pubblicità e la sponsorizzazione attinente la gestione della struttura polifunzionale, i cui introiti saranno di piena ed esclusiva spettanza dell'Impresa stessa.

ART. 16 - A tutti gli effetti della presente convenzione, compresa la notifica degli atti esecutivi, ai fini della competenza giudiziaria per qualsiasi controversia dipendente o comunque collegata alla concessione, l'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini S.r.l. elegge il proprio domicilio negli immobili condotti in locazione. Foro esclusivamente competente è il Tribunale di Nola.

ART. 17 - Sono a carico dell'Impresa le spese della presente convenzione comprese quelle per i bolli, per la sua registrazione e per la trascrizione. L'Impresa chiede i benefici e le agevolazioni fiscali, se previste dalla normativa vigente, in materia di imposte e tasse di registro, ipotecarie e catastali e quant'altro. Ai fini del presente atto il valore della convenzione è pari ad euro 400.000,00. La presente convenzione consta di n. 11 facciate, di cui complete 10 e sulla undicesima fino alle firme.

Viene letta alle parti che, trovandola conforme alla propria volontà, la sottoscrivono com

segue:

IL COMUNE: _____

L'IMPRESA: _____

Scuola Paritaria Primaria
ASCOLTANDO I BAMBINI
Via G. De Filippo 49
80040 (Massa di Somma (Na))
Telfax 081.8313148
c.m. - NA1E14600G
ascoltandobambini@libero.it
C.F. 05883761216

IL SEGRETARIO COMUNALE

dr. Luigi Annunziata

COMUNE DI MASSA DI SOMMA
PROVINCIA DI NAPOLI

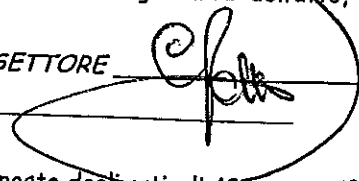
PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma del combinato disposto dagli articoli 49, comma 1° e 147-bis, comma 1° del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - T. U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali e successive modificazioni ed integrazioni, è reso parere favorevole in ordine regolarità tecnica, attestando che:

- l'atto corrisponde all'attività istruttoria compiuta e ai fatti acquisiti nell'attività istruttoria;
- l'atto è conforme a quanto disposto dalla normativa sulla formazione dei singoli provvedimenti;
- in relazione alle proprie competenze e profilo professionale, in ordine alla legittimità dell'atto, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Massa di Somma, **15 MAR 2016**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE



Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma del combinato disposto dagli articoli 49, comma 1° e 147-bis, comma 1° del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - T. U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali e successive modificazioni ed integrazioni, non è dovuto parere in ordine regolarità tecnica in quanto mero atto d'indirizzo:

Massa di Somma, li

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma del combinato disposto dagli articoli 49, comma 1° e 147-bis, comma 1° del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - T. U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali e successive modificazioni ed integrazioni, è reso parere favorevole ai fini della regolarità contabile e della copertura finanziaria.

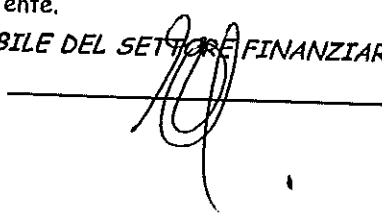
Massa di Somma, li

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

Atto non soggetto al parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria, in quanto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Massa di Somma, li **15/3/16**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dell'Ente in data 15 MAR 2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi del comma 1-art.124-D.Lgs. 267/00 –art.32 c.5 legge 69/2009- Essa medesima viene comunicata, in elenco, ai capigruppo consiliari in pari data ai sensi dell'art.125 del D.Lgs. 267/00.

Per l' Albo Pretorio
F.to dott.Cicinelli

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott. Luigi Annunziata

Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

addi _____

15 MAR 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Luigi Annunziata)

