



COMUNE DI MASSA DI SOMMA PROVINCIA DI NAPOLI

Copia

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **7** DEL **12/04/16**

OGGETTO: Approvazione della 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) con rilascio del permesso di costruire in deroga all'impresa sociale Ascoltando i Bambini s.r.l.

L'anno duemila **sedici**, addì **dodici** del mese di **aprile** alle ore 18,00 nella sala consiliare della Casa Comunale, a seguito di invito diramato dal Sindaco in data 05/04/16, prot. 2135, nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in seduta pubblica di 2^a convocazione.

All'appello nominale risultano presenti n. 11 consiglieri comunali e assenti, sebbene debitamente convocati, n. 2 consiglieri, come segue:

N°	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	ZENO Antonio - Sindaco	X	
2	OLIMPO Rosa	X	
3	MADONNA Gioacchino	X	
4	NOCERINO Agostino	X	
5	PASQUA Ciro	X	
6	BATTAGLIA Sebastiano		X
7	MANZO Nicola	X	
8	DI FIORE Pier Luigi	X	
9	OLIVIERO Aniello		X
10	VICEDOMINI Giulio	X	
11	BOCCARUSSO Pasquale	X	
12	OLIVIERO Carmine	X	
13	IORIO Giuseppina	X	

Presiede la seduta il dott. Antonio Zeno - Sindaco

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. a) del DLgs.vo 267/2000, il Segretario Comunale, dott. Luigi Annunziata. Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, ai fini della legittimità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e passa alla discussione dell'argomento in oggetto indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione datata 5/05/2016 ad oggetto: " **Approvazione della 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) con rilascio del permesso di costruire in deroga all'impresa sociale Ascoltando i Bambini s.r.l.**

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art.49, comma 1, del DLGS 267/00;

SENTITI gli interventi dei consiglieri comunali di cui all'estratto del verbale che si allega;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione;

Con voti favorevoli 8, contrari 3 (Boccarusso, Iorio e Vicedomini) espressi nelle forme di legge e per alzata di mano,

DELIBERA

1)-Di ritenere la premessa narrativa parte integrante e sostanziale della presente delibera.

2)-Di approvare integralmente l'allegata proposta di deliberazione.

3)-Di onerare il Responsabile del 2° Settore di tutti gli adempimenti connessi e consequenziali alla presente .

Il Consiglio Comunale

con voti favorevoli 8, contrari 3 (Boccarusso, Iorio e Vicedomini) conferisce alla presente deliberazione **l'IMMEDIATA ESEGUIBILITA'** ai sensi dell'art. 134, comma 4, del DLGS 267/00.

OGGETTO:

APPROVAZIONE DELLA 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) CON RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALL'IMPRESA SOCIALE ASCOLTANDO I BAMBINI SRL

Su proposta del Sindaco

IL CONSIGLIO 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 - 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 e 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 e 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.

PRESO ATTO CHE il progetto proposto con gli allegati tecnici e lo schema convenzione è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 15/03/2016 e viene 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.

VISTA l'allegata convenzione urbanistica relativa al Permesso di Costruire convenzionato (pratica edilizia n. 31/15) presentata dall'Impresa Sociale Ascoltando i Bambini S.r.l. di Massa di Somma, opportunamente integrata e corretta dal Settore Tecnico comunale.

APPURATO CHE:

- la 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;

DATO ATTO CHE:

- il progetto è stato assentito con i relativi pareri acquisiti dagli enti competenti sotto il profilo ambientale, igienico-sanitario, urbanistico-edilizio e di sicurezza antincendio;
- l'indice di copertura della nuova costruzione risulta pari al 38,50%, pertanto maggiore allo standard prescritto del 20%, e le distanze del nuovo edificio dalla particella 1746 (casa comunale) e dal vertice nord della particella 1446 risultano rispettivamente di m. 5,00 e di m. 7,40 anziché m. 10,00 come stabilito dal vigente regolamento edilizio;
- la realizzazione della nuova costruzione non comporta limitazioni al diritto dei terzi in ordine alle norme che regolano le distanze dai confini di proprietà, ma necessita di deroga in ordine alle norme che regolano la distanza tra le costruzioni e i distacchi delle pareti finestrate, che in due casi risultano inferiori ai 10 m.;
- l'intervento risulta quindi ammissibile, previa approvazione della deroga agli strumenti urbanistici, riguardante la densità edilizia e le distanze tra i fabbricati, come stabilito dall'art. 92 del regolamento edilizio vigente e dall'art. 14 del DPR 380/01, preceduta dall'avvio del procedimento per la ricezione di eventuali note e documenti da parte dei controinteressati;
- in data 17/03/2016 prot. 1803 è stata pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente, nonché trasmessa direttamente ai controinteressati, la comunicazione di avvio del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga e che alla scadenza del trentesimo giorno, non risulta pervenuta alcuna osservazione;

ATTESO CHE:

- il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici può essere rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del consiglio comunale;
- il rilascio del Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici è per sua stessa natura un provvedimento eccezionale, assunto per soddisfare gli interessi pubblici sulla base di valutazioni contingenti che giustificano, nella situazione concreta, l'inosservanza delle prescrizioni dettate dagli strumenti di programmazione; la deroga nello specifico riguarda il mancato rispetto della distanza di 10 m. dall'edificio sito sul confine della particella 1748 (attuale casa comunale) e dall'edificio sito sul confine della particella 1446, nonché la deroga alla maggiore densità edilizia.

RICHIAMATI gli artt. 14 e 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

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;

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 l'allegata convenzione urbanistica così come predisposta, relativa 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 approvare definitivamente il suddetto Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 dello stesso decreto, esclusivamente per i suddetti 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.

di dichiarare il presente provvedimento urgente ed immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18/08/2000 n. 267.

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 svolgervi 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 come

segue:

IL COMUNE: _____

L'IMPRESA:

Surfaro *Massa di Somma* *Libero*

Scuola Paritaria Primaria
ASCOLTANDO I BAMBINI
Via G. De Filippo 49
80040 Massa di Somma (Na)
Tel/fax 081 5313145
c.m. - NA1E14600G
ascoltandobambini@libero.it
C.F. 05683781216

IL SEGRETARIO COMUNALE

dr. Luigi Annunziata

COMUNE DI MASSA DI SOMMA

PROVINCIA DI NAPOLI

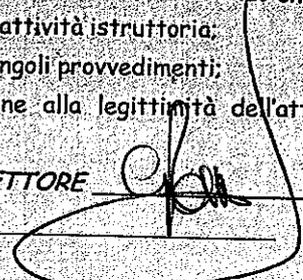
PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

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, li 5 APR 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

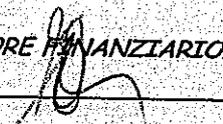
IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

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

5 APR 2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO



PUNTO 7) all'o.d.g. ad oggetto: "Approvazione della 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) con rilascio del permesso di costruire in deroga all'impresa sociale Ascoltando i Bambini srl".

Il Sindaco illustra l'argomento di cui alla proposta di deliberazione.

INTERVENTO BOCCARUSSO: Questa è una delibera un poco particolare. Noi già abbiamo fatto un regalo dando una struttura per 1.200 euro ad Ascoltando Bambini srl e l'Assessore Madonna disse che bisognava permettere il recupero dei soldi a chi investiva sul territorio. Non è così perché non è che il privato deve recuperare sui soldi del cittadino. E' il privato che deve mettere i soldi e guarda caso, forse fu un caso, proprio il mio intervento al riguardo in CC non venne registrato. E' assurdo dare 1.200 mq. Ad una struttura ...daccene 2.500 l'avrebbe presa comunque perché l'investimento lo deve fare l'imprenditore non lo dobbiamo fare noi. Poi con quei soldi la come dissi l'altra voltaperché poi evitiamo di fare brutte figure, perché quando vedo che dei giovani massesi aggiustano il teatro non va bene perché è compito dell'amm.ne provvedere alla manutenzione degli edifici pubblici. Perché poi la parola che viene sempre detta è che non ci sono i soldi per fare la manutenzione; non, non è vero noi non li vogliamo recuperare i soldi perché dare una struttura così importante di 1.200 mq. Invece di darla a 1.300 euro la davamo a 2.000 recuperavamo così 24 mila euro che per 30 anni avremmo recuperato circa 600 mila euro. Invece aspettiamo i ragazzi che lo fanno gratis comunque sono da ringraziare e lo faccio di cuore. Adesso cosa stiamo facendo, stiamo facendo ancora qualcosa di peggio almeno dal nostro punto di vista. Noi stiamo regalando 2.500 mq. All'associazione Ascoltando i Bambini (AB) per 20 anni loro non ci daranno niente ..per 20 anni !! Se avessimo detto vicino ad un imprenditore, e di questo ne sono convintissimo, di darci 2 o 3 mila euro al mese, avrebbe accettato e noi avremmo incassato altri 2 o 300 mila euro in 20 anni. Invece la diamo ad uso gratuito. E' l'imprenditore che deve portarci i soldi non è che è il Comune che toglie soldi ai cittadini per darli all'imprenditore. Ma la cosa più grave e qui vorrei l'attenzione del Segretario Comunale, nella delibera che voi avete fatto non c'è la licenza edilizia. In tutto questo c'è una deroga al piano urbanistico. Ci sono tutte le autorizzazioni però, poi, per autorizzare alla realizzazione delle opere abbiamo dato anche una licenza edilizia e la licenza edilizia l'abbiamo regalata anche quella, nemmeno i soldi della licenza edilizia abbiamo incassato? Non lo so ma è normale per voi?! Non nella delibera che voi voterete ma sta scritto nel contratto. Sinceramente questa è la cosa più assurda da quando sto qui, mi fermo qui votatevela voi fate quello che volete (**SEGRETARIO COMUNALE:** chiedo scusa, è un permesso di costruire in deroga sostanzialmente, forse il Sindaco e l'assessore potranno meglio spiegare. Alla base di questo permesso di costruire in deroga, c'è un interesse pubblico ed è per questo che sono previste queste agevolazioni. E' una scelta politica, poi, decidere il quantum di agevolazioni questo è fuori discussione. Non è un permesso di costruire privato ma è un permesso di costruire pubblico e per una struttura pubblica a servizio pubblico) lo chiedo al CC ...mi piacerebbe ascoltare anche il segretario del PD lui sa la stima che ho per lui, io non so come sia stata potuta fare questa delibera, vorrei ascoltare gli assessori Nocerino, Madonna anche la Vice Sindaco in merito per questo regalo che facciamo ad AB. Noi dobbiamo fare gli interessi dei massesi e almeno fate entrare qualcosa di soldi.

INTERVENTO MADONNA: Consigliere Boccarusso nel passato CC o in quello ancora precedente, le ho esplicitato le modalità di assegnazione di quell'immobile. Lo dico a tutti i presenti che quell'immobile è un immobile acquisito per abusivismo edilizio alla Curia. Siamo stati uno dei primi Comuni della Campania ad avere il coraggio di acquisire e valorizzare quell'immobile affinché la cittadinanza potesse in qualche modo usufruirne anche in maniera economica. E' giusto dire le cose come stanno. Noi Il CC nella passata legislatura, assegnò a quel bene pubblico una precisa destinazione che era quella dell'associazionismo scolastico e per le attività ludico sportive ; quindi non potevamo assegnare altre tipologie d'uso. Fatto questo, l'immobile, nelle condizioni in cui era, non era assolutamente affittabile in quanto non aveva gli infissi, non era a norma e, prima di procedere al bando, l'Ufficio Tecnico ha quantificato...forse Lei non ha letto tutti gli atti, le opere che l'ente doveva fare per rendere fruibile l'immobile. Non avendo quelle somme a disposizione , abbiamo fatto un bando che prevedeva l'accollo da parte del vincitore del bando, le spese di ripristino ed adeguamento normativo dell'immobile. In realtà, il bando prevede un affitto di 40 mila euro , al termine dei 20 anni e non 26 o 30 come Lei ha detto, dopo i 20 anni per i restanti 6, come dice la legge, ritornerà a 40 mila euro + gli adeguamenti istat. E' assolutamente congruo ed è stato fatto seguendo le indicazioni dell'OIM (osservatorio immobiliare) e ,quindi, non vedo quale tipo di regalo è stato fatto. Poi Lei quando dice: abbiamo dato. Noi abbiamo fatto un bando pubblico dove è stato presentato un progetto tecnico ed economico e dove la società che si è presentata , ha vinto. Altro non c'è da aggiungere. Non dica cose che non corrispondono alla verità.

INTERVENTO BOCCARUSSO: Lei dice che non c'è altro da aggiungere. Mi lasci invece aggiungere che sappiamo benissimo come vengono fatti i bandi (**MADONNA:** Cosa vuole dire ?!) Voglio dire che, come anche l'altra volta, non diamo tempo (**MADONNA:** Consigliere si danno i termini di legge ! non facciamo i bandi a 5 giorni ma l'abbiamo pubblicato 30 giorni ,c'era tutto il tempo, nessuna richiesta di proroga del bando è stata fatta) No ,Lei non c'era quando ho chiesto la proroga e sono andato io dall'architetto giù (**MADONNA:** Lei sta parlando di un altro bando e di un'altra situazione) Ma sempre un bando è (**MADONNA:** Lei sta confondendo consigliere. I giorni che furono dati al bando della Villa Comunale erano esattamente quelli che prevedeva la legge. In un secondo momento fu fatta la richiesta di proroga dei termini) L'ho fatta io comunque la richiesta . Io parlo politicamente e secondo me è stato fatto un regalo. L'altra volta vi chiesi di chiedere di più in modo da destinare, vi dissi, i soldi a chi ne ha bisogno, ai più deboli e bisognosi, ma questa volta è stato fatto un regalo .

INTERVENTO NOCERINO: Allora consigliere, noi parliamo di un'impresa sociale e stiamo facendo per la prima volta a Massa di Somma una demolizione e ricostruzione di un immobile, e tutti quanti ci dicono che stiamo facendo gli imbrogli. Questa è una convenzione urbanistica con uno scopo prettamente pubblico , a prevalente interesse pubblico. La legge prevede esattamente quello che adesso andiamo ad approvare . Ora, se urbanisticamente Lei ha dei dubbi io ho i miei dubbi che Lei mi possa capire urbanisticamente . Allora, La invito, anche domani, con un suo tecnico di fiducia capace di capire urbanisticamente, andiamo in ufficio, apriamo tutti i documenti e le spiego la convenzione urbanistica perché non ho la capacità di ritornare sugli argomenti quando non sono capito (**BOCCARUSSO** : E Lei che ne sa che non ho capito ?!) Mi prendo la responsabilità di quello che ho detto. E' una convenzione urbanistica. Si vada a vedere la legge anche il 380 !! Allora, se Lei non ne ha contezza perché fa un altro mestiere, dobbiamo parlare con persone che ci capiscono (**BOCCARUSSO:** No qui Lei mi deve rispondere politicamente !) No, Lei mi ha detto che vuole un parere urbanistico. Io sono disposto anche domani mattina alle 10 ci vediamo anche con una persona, però, che ne

capisce urbanisticamente ...mi faccia la domanda urbanistica !! (**BOCCARUSSO**: e gliel'ho fatta !!!) Ed io l'ho risposta dicendo che le leggi attuali in materia urbanistica è precisa e corretta come è proposta la delibera urbanisticamente parlando (**BOCCARUSSO**: cioè Lei mi sta dicendo che urbanisticamente neanche la licenza gli dobbiamo far pagare !) La legge prevede che con la convenzione urbanistica per una struttura polifunzionale ad interesse pubblico è possibile che il richiedente chieda di non pagare gli oneri previsti e sta scritto qui dentro ! (**BOCCARUSSO**: Sindaco, mi rivolgo a Lei che stranamente stasera è il più calmo .Allora a me mi portate una delibera ed io dalla delibera devo capire tutto quello che prevede. Io chiedo politicamente poi l'assessore il geometra lo fa fuori dal CC come anche io per il mio mestiere .Io sto facendo il mio ruolo politico e sto facendo delle domande politiche . La licenza la si poteva far pagare ? Gentilmente se mi rispondete.

INTERVENTO SINDACO: Le rispondo su tutto però non continui ad usare questa parola " regalo" ...no io i regali non li faccio e non li ho mai fatti e soprattutto con l'attenzione di Corte dei Conti i questi anni ...è l'unico ente del quale io ho veramente paura ; quindi stia sicuro che tutto quello che facciamo rispetto a Corte dei Conti è limpido e candido ,stiamo sempre a limite delle norme.....ma, come diceva Lei, ci sono sempre vantaggi e svantaggi politici Poi dopo Le rispondo ma prima voglio far intervenire la consigliera Iorio.

INTERVENTO IORIO: Buonasera, io volevo non urbanisticamente parlando perché non sono competente in materia, quale utile ricaverà Massa di Somma . L'Assessore Madonna diceva che offriva servizi economici ma economici non lo sono ...(MADONNA: Mi perdoni, nella precedente consiliatura il CC ha dato una destinazione precisa all'immobile , poteva dare anche opificio, poteva dare anche commerciale e in quel caso l'immobile avrebbe avuto un valore molto più alto . Non avendo dato quel tipo di finalità siamo partiti da una base che non definisce il Comune ma, attenzione, noi siamo obbligati per legge ad autodefinire le valutazioni immobiliari rispetto al valore che da l'Agenzia delle Entrate su un bollettino che esce trimestralmente. La valutazione di questo immobile l'abbiamo fatta in base a quel bollettino . In virtù, poi, delle cose che servivano rispetto al bando si sono decurtate le opere a farsi e le abbiamo scontate in 20 anni . Ma in realtà l'immobile frutta in qualche modo all'ente 40 mila euro all'anno . Ora abbiamo una costruzione funzionale mentre prima un agglomerato di calcestruzzo senza nulla) E noi non avremmo potuto ricavare qualcosa di più di 40 mila euro all'anno visto che, come diceva il consigliere Boccarusso, se avessimo chiesto all'associazione AB qualcosina in più... (MADONNA: ed è proprio questo il passaggio che non va fatto , mi dispiace forse il consigliere Boccarusso la sta deviando ; noi non possiamo chiedere. Noi abbiamo fatto un bando pubblico . L'associazione che poteva essere chiunque, AB , o un pincopallino qualunque ha presentato un progetto rispetto ad una valutazione che ha fatto l'UTC e non che ha fatto l'AB).

INTERVENTO SINDACO: Chiarisco anche per il pubblico perché è di questi giorni anche la ramanzina del sacerdote che mi richiamava per aver acquisito al patrimonio comunale qualcosa che per legge andava fatto. Quindi, io applico solo la legge . Se nel lontano 1988 qualcuno e non questo Ente , si è permesso di fare un abuso edilizio nel Comune di Massa di Somma non un piccolo abuso anziché abbattere il convento e ricostruirlo sulle rovine, lo hanno ricostruito affianco . Da quello ci sono state cause, controcause e si arriva alla conclusione di acquisire questo bene al patrimonio comunale. Torniamo sempre allo stesso discorso: non abbiamo i soldi per valorizzarlo, per sistemarlo , era una struttura abusiva e andavano fatti tutti gli accertamenti tecnici(carichi del cemento etc.) .Ed in questi anni mi chiamavano ogni giorno i cittadini e ci sono i ragazzi, e ci sono i bambini, e

stanno e non si può immaginare quante volte c'è stato un crollo ; quindi , si è pensato di valorizzare quel bene ed è stato fatto un bando ed ha vinto AB e, nella fattispecie è normale che Lei consigliere Boccarusso deve continuare a fare la sua funzione politica perché non può dire che va bene quello che ci stanno dando non attaccando l'imprenditore ma deve far risaltare quello che per Lei è il deficit politico della maggioranza. E' nella funzione delle parti. E' chiaro che se fosse arrivato l'imprenditore che poteva farci l'albergo o il ristorante sicuramente avrebbe offerto di più. Ma il Comune aveva vincolato quella struttura solo per le predette finalità a scopo sociale e ludico sportivo ad interesse pubblico. Chi è arrivato è una scuola paritaria e non privata, cioè è correlativamente correlata a quelle che sono le presenze sul territorio anche in termini di numero di presenze di bambini. Io continuo a dire che non soltanto c'è stato un vantaggio economico per l'ente , ma vi è stata anche una trasformazione anche in termini ideologici e culturali della valutazione del nostro territorio. Se ogni giorno arrivano 200 famiglie sul territorio che portano i bambini su questo territorio, che trovano le strade pulite, il paese curato, che portano comune anche un indotto economico è sicuramente una buona cosa. Poi fra 20 anni i nuovi consiglieri decideranno se rinnovare o meno la convenzione.

SI DA ATTO CHE ALLE ORE 20,35 ENTRA IN AULA IL CONSIGLIERE VICEDOMINI

P. 11 A. 2 (Battaglia e Oliviero Aniello)

INTERVENTO VICEDOMINI: Volevo sottolineare che, secondo me, già l'affidamento era inopportuno così come credo sia inopportuna la concessione ed il riconoscimento di questo permesso di costruire per il semplice motivo che si tratta di una attività che è stata insediata su di un complesso residenziale acquisito dal Comune perché erano state riscontrate delle difformità di carattere urbanistico . Ora io , con tutto il rispetto per chi svolge queste attività, però destinare un'area ed una struttura pubblica che per definizione dovrebbe anche essere destinata dal Comune una volta acquisita al patrimonio comunale ad attività e finalità tipiche dell'ente nell'interesse della comunità massese, destinarla ad un privato che giustamente la svolge a fini di lucro , io non la vedo un'opera meritoria per la comunità massese e ritengo non sia nemmeno conforme allo spirito della normativa l'assegnazione di questi immobili laddove non sia possibile o non sia conveniente l'abbattimento, di destinarle ad attività di funzione e di destinazione sociale . Quindi, lo spirito della norma è quello prima di tutto di salvaguardare l'assetto urbanistico e cioè se ci sono delle opere che sono state realizzate senza le dovute autorizzazioni vanno abbattute. Quand'è che la normativa dà la possibilità di salvarle queste opere, quando l'abbattimento non sarebbe conveniente da un punto di vista economico ma soprattutto perché magari possono essere riconvertite in attività che sono tipiche dell'ente. Ora, un imprenditore che svolge un esercizio commerciale ai fini di lucro utilizzando una struttura pubblica onestamente io non la vedo assolutamente un'opera meritoria al di là di quelli che possono essere i criteri imprenditoriali della persona che gestisce la scuola ; però, mi riferiscono che le rette che sono pagate per mettere bambini a scuola sono particolarmente elevate il che credo che sia anche commisurato al prodotto che si offre. Quindi io mi appellerei alle coscienze dei singoli consiglieri per verificare perché credo che sia anche un aspetto molto molto delicato e soprattutto perché questo possa creare un precedente soprattutto per altre strutture che sicuramente di qui a qualche anno dovranno essere acquisite al patrimonio dell'ente ed a quel punto si creerebbero le condizioni o di precondizioni perché si realizzassero situazioni di affari e non di convenienza per la comunità massese..

INTERVENTO SINDACO: Se oggi questa discussione ci permettesse di fare un passo indietro probabilmente.... ma c'è già il contratto .Noi vogliamo che non resti una tettoia ma che venga fatta una struttura sportiva (**VICEDONINI:** la domanda che va posta è questa: siccome questo è il mio interesse (dell'amm.ne) coincide con quello della comunità, della gente ? Siccome non si sta decidendo cose di casa propria allora quando si amministra la cosa pubblica bisogna fare gli interessi della comunità. Noi abbiamo fatto gli interessi dei cittadini ?! Se siete convinti) La norma, come Lei mi insegna, ha permesso la partecipazione anche a questo soggetto che è una scuola paritaria che ha gli stessi vantaggi della scuola pubblica cioè viene equiparata, in poche parole, a soggetto pubblico. La stessa società non si chiama Associazione ma Impresa sociale che qualcosa di diverso rispetto a tutto il resto proprio perché ha il riconoscimento del Ministero circa la parità . Oggi su questa scelta abbiamo qualcosa di dato, qualcosa di concesso . Capisco le perplessità ma sarebbero quelle perplessità che avremmo dovuto valutare allora. Oggi noi ci arricchiamo di una nuova struttura in questo caso , altrimenti ci teniamo la baracca per 20 anni.

Il Presidente , constatato che nessun altro consigliere chiede di intervenire sull'argomento, pone lo stesso a votazione il cui esito è il seguente:

FAVOREVOLI N. 8

CONTRARI , N. 3 (Boccarusso , Iorio e Vicedomini)

Il Presidente chiede il conferimento dell'immediata eseguibilità.

Il Consiglio Comunale con voti favorevoli 8, contrari 3 (Boccarusso , Iorio ,Vicedomini) conferisce l'immediata eseguibilità.

SI DA ATTO CHE ALLE ORE 20,54 ESCE DALL'AULA IL CONSIGLIERE DI FIORE PIER LUIGI P. 10 A. 3 (Battaglia, Oliviero Aniello, Di Fiore Pier Luigi).

Ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 sulla proposta di deliberazione:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità TECNICA;
- il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità CONTABILE;

hanno espresso parere COME DA ALLEGATO;

Del che è verbale che viene sottoscritto come segue la cui lettura ed approvazione avverrà nella successiva seduta consiliare:

IL SINDACO

F.to dott. Antonio Zeno

IL CONSIGLIERE ANZIANO

F.to Prof.ssa Rosa Olimpo

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dott. Luigi Annunziata

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata affissa Pretorio dell'Ente in data 14 APR 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

Per l'Albo Pretorio
F.to dott. Cicinelli

F.to IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Luigi Annunziata

Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

addi 14 APR 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dott. Luigi Annunziata)

INZIONARIO INCARICATO
(Dott. Modestino Cicinelli)

