



COMUNE DI CASTELLANETA
Provincia di Taranto
7^ AREA SUAP e MARKETING DEL TERRITORIO

Prot. n°

del 18.09.2019

Oggetto: proposta delibera valorizzazioni e alienazioni.
RELAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

1) Con Legge regionale n. 9 del 18.6.1993 è stata disposta la soppressione dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia.

Con successiva legge n. 20/99 sono state definite le procedure di assegnazione e vendita dei beni di riforma fondiaria e per le dismissioni patrimoniali in favore di enti pubblici.

In ragione della richiesta avanzata dal Comune di Castellana Grotte di cessione gratuita di vari immobili, con deliberazione di G.R. n. 1364 del 28.9.2005 la Regione Puglia ha disposto la cessione in favore del Comune di Castellana Grotte dei seguenti immobili: terreno ubicato tra la S.S. 7 e la Gravina Grande (fg. 76, p.lla 61, superficie mq. 5.771)

terreno in località Gaudella (fg. 77, p.lla 203)

locali azienda Gaudella (fg. 77, p.lla 12- sub. 6 e sub. 7)

Con verbale del 21.6.2005, inoltre, sono state consegnate dalla Regione Puglia al Comune di Castellana Grotte le strade rurali interpoderali di proprietà ex ERSAP, di cui all'allegato elenco.

Con deliberazione del Commissario straordinario del Comune di Castellana Grotte n. 11 del 29.1.2007 l'Ente ha preso atto della deliberazione di Giunta Regionale ed ha demandato al Responsabile del Servizio l'adozione degli atti consequenziali.

Con nota del 4.4.2016 il Comune di Castellana Grotte ha ribadito la volontà di procedere al trasferimento delle strade interpoderali, a condizione che nei beni da trasferire venisse compresa anche la Masseria Giacoia.

Con note prot. n. 2739 del 2.3.2016 e 4193 dell'8.4.2016 la Regione Puglia ha confermato la volontà di cedere anche la masseria Giacoia, a condizione che la stessa venisse valorizzata per il perseguimento di fini pubblici.

A tal fine, quindi, il Comune di Castellana Grotte si è attivato predisponendo un progetto di riqualificazione della suddetta Masseria nei termini che seguono.

L'immobile oggetto dell'intervento è collocato nel territorio del comune di Castellana Grotte, a Sud-Ovest del centro abitato, distante circa 10,00 km dallo stesso e raggiungibile dalla strada provinciale n.15, in località Gaudella – Giacoia. Esso è individuato dalle seguenti coordinate geografiche, 40,58° di latitudine e 16,87° di longitudine. Catastralmente è individuata dal fg. 76 ptc. 13 Sub. 1 e ptc. 434.

Descrizione dell'immobile

L'immobile rientra nella classificazione di "*Masseria villaggio*". La sua costruzione risale alla prima metà dell'800 e dal 1867 è stato adibito a edificio residenziale estivo dei vescovi di Castellaneta.

La masseria rientra nella tipologia "a corte". Essa è la più diffusa e complessa del territorio di Castellaneta. La corte fungeva da spazio di relazione su cui si affacciavano tutti i corpi di fabbrica, quali stalle, case e altri servizi. Tale masseria insiste su un sistema di grotte che è stato ricompreso nella corte.

Attualmente l'immobile è composto da un piano terra, un piano primo e una stanza a livello delle coperture. Al piano terra, l'organismo edilizio si sviluppa intorno a un cortile e i locali a Ovest sono parzialmente ipogei. Le funzioni attuali dei locali al piano terra, come sempre accade nei complessi masserizi, sono destinate alle attività produttive, infatti, sono presenti stalle, un frantoio, depositi e locali ad uso abitativo utilizzati, con molta probabilità, da braccianti o dipendenti dell'azienda agricola. Purtroppo questi locali versano in uno stato di completo abbandono, poiché l'immobile, da anni, non è più utilizzato come azienda agricola.

Il piano primo si sviluppa solo su due lati della corte, a Nord e a Sud, ed è caratterizzato da uno sviluppo a elle. Questi locali sono raggiungibili da un percorso/ballatoio e scale esterne. I locali al piano primo erano utilizzati come abitazione del massaio e in epoca successiva come alloggio estivo dei vescovi di Castellaneta. Anche essi sono completamente abbandonati.

La maggior parte dei locali è voltato e la struttura portante è costituita, prevalentemente, da muratura a doppio paramento in tufo.

All'ingresso della struttura sono presenti due cisterne di raccolta acqua piovana, attualmente non più utilizzate.

Descrizione dell'intervento

La superficie totale dei locali del complesso masserizio è di circa 1.500,00 mq, tale superficie rende possibile il recupero dell'immobile come casa di riposo, nel rispetto della normativa regionale (L.R. N°19/2006 e R.R. N°4/2007).

L'intervento progettuale consiste, sostanzialmente, nel restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 3 del DPR 380/01 il quale prevede la possibilità di destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio.

L'immobile si presta in maniera ottimale ad ospitare le funzioni previste da una casa di riposo, infatti, le opere murarie saranno limitate all'apertura di qualche vano nelle murature esistenti, per migliorare il sistema distributivo, e la demolizione di superfetazioni e tramezzi realizzati in epoca recente.

Alla luce di quanto innanzi, si propone, quindi, l'acquisizione al patrimonio comunale di tutti gli immobili ex ERSAP, così come sopra meglio descritti, e la valorizzazione della Masseria Giacoia, con conseguente modifica del piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui l'Ente dispone.

2) In data 27.7.2018 il Comune di Castellaneta ha sottoscritto con il Consorzio Castellaneta 292 in liquidazione apposito verbale di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo degli oneri.

Si ricorda che in data 17 gennaio 2000 è stato sottoscritto un Accordo di Programma tra il Presidente della Giunta Regionale Pugliese ed il Sindaco del Comune di Castellaneta, per la realizzazione del Programma Integrato prot. n.172/296 in Castellaneta Marina, ai sensi dell'art. 18 della Legge 203/91 e dell'art. 11 della Legge 136 del 30 aprile 1999. Con lo stesso accordo di programma è stata dichiarata la pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere previste nei singoli interventi.

L'accordo è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Castellaneta con delibera n. 8 del 17/01/2000 e reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta Regionale Pugliese n. 217 del 17 giugno 2000.

In data 03/04/2001 è stata stipulata la convenzione urbanistica tra il Comune di Castellaneta ed il Consorzio Castellaneta 292, repertorio 6820/1871, registrata a Taranto il 5 aprile 2001 al numero 1609 e trascritta a Taranto il due maggio 2001 ai numeri 7710/5766.

In data 03 luglio 2002 è stata rilasciata dal Comune di Castellaneta la Concessione Edilizia n. 105/01 per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie.

In data 28 febbraio 2008 è stato rilasciato dal Comune di Castellaneta il Permesso di Costruire n. 142/06 per le opere di urbanizzazioni secondarie così come approvate dal Commissario Straordinario.

In data 8.5.2017 sono stati ultimati i lavori, come da certificazione rilasciata dal geom. Dario De Giorgi.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono state collaudate nel gennaio 2018.

Con nota del 12.7.2018 il Consorzio Castellaneta 292 ha comunicato di voler cedere le seguenti aree:

- “-edificio stazione bus/navetta completa di impianti elettrici ed idrico/sanitari, nonché sistemazione esterna con zona a pergolato per l'attesa;*
- illuminazione esterna e sistemazioni a verde area staz. Bus/navetta;*
- parcheggio pubblico con relativo impianto di illuminazione e rete di vasi drenanti interrati per lo sversamento delle acque piovane;*
- area sosta camper, nell'ambito del parcheggio di cui sopra, completo di dotazioni impiantistiche (servizio elettrico, acqua e fogna);*
- campo sporico completo di illuminazione;*
- sistemazione a verde di tutte le aree di urbanizzazione secondaria e realizzazione di sistemi di protezione verso i canali;*
- Impianto di irrigazione delle aree a verde”*

Pertanto, vista la dichiarazione di ultimazione lavori dell'8.5.2017 e la nota assunta al prot. n. 16107 del 12.7.2018 del Consorzio Castellaneta 292, il Comune di Castellaneta in data 27.7.2018 ha accettato la consegna delle aree ivi elencate, esonerando di conseguenza il Consorzio Castellaneta 292 da ogni obbligo e responsabilità in tal senso, fatta eccezione per le garanzie ex artt.1667 e 1669 cc.

Ciò stante, si propone di inserire nel piano delle alienazioni e valorizzazioni anche i beni, oggi divenuti di proprietà del Comune di Castellaneta, ricadenti nel foglio 122, porzione della p.lla n. 583.

3) Con istanza assunta al prot. n. 17627 del 24.7.2017 la ditta OIRAM srl ha avanzato proposta di acquisto della pinetina comunale di mq. 691,00 circostante il lido "Sablee", di cui è già concessionaria. L'area in questione è catastalmente censita infra la maggiore consistenza delle particelle 2415, 3056 e 3058 del foglio 125.

Con nota prot. n. 25615 del 3.11.2017 il Responsabile della VII Area ha determinato il più probabile valore di mercato della suddetta area in €, 55.000,00 mentre il costo per il frazionamento dell'area è stato stimato in €. 2.000,00.

Poiché nulla osta affinché detta area possa essere ceduta, si propone di inserire il suddetto bene all'interno del piano delle alienazioni e di essere autorizzato all'adozione di tutti gli atti necessari a procedere alla vendita dello stesso.

Il Responsabile VII^ Area

Arch. Pasquale Dalò