COMUNE DI CASTELLANETA

Provincia di Taranto

DELIBERAZIONE COPIA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.ro 47 Reg. Gen. Data 29/9/2015	**OGGETTO:** Piano Urbanistico esecutivo - Rigenerazione urbana macro ambito ARU.1 Ambito di rigenerazione urbana "ex tracciato ferroviario".

L'anno DUEMILAQUINDICI, il giorno VENTINOVE del mese di SETTEMBRE alle ore 08:00 nella solita sala delle adunanze Consiliari del Comune suddetto, presso la Sala Consiliare on. G. Semeraro nella Residenza Municipale, alla prima Convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai Sig.ri Consiglieri a norma di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale.
All'inizio della trattazione del presente argomento all'o.d.g. risultano:

GUGLIOTTI Giovanni - SINDACO	PRESENTE	ROCHIRA Walter	PRESENTE
CASSANO Annibale	PRESENTE	RUBINO Leonardo.	ASSENTE
D'AMBROSIO Michele	PRESENTE	SCARATI Cosimo	PRESENTE
DE BELLIS Agostino	ASSENTE	TRIA Tommaso	ASSENTE
DESCRIVO Marisa	PRESENTE	TROVISI Carmela	ASSENTE
IGNAZZI Stefano	ASSENTE	TUCCI Simonetta G.	PRESENTE
LORETO Rocco Vito	ASSENTE		
LOSPINUSO Carmelo	PRESENTE		
NARDULLI Carlo	PRESENTE		
PERRONE Vito	PRESENTE		
ROCHIRA Giuseppe Fiore	PRESENTE		

ASSEGNATI 17 PRESENTI 11
IN CARICA 17 ASSENTI 6

Rilevato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Sig. NARDULLI Carlo, nella sua qualità di PRESIDENTE e dichiara aperta la seduta premettendo che sulla proposta sono stati resi i pareri ex art. 49 del D.Lgs 267/2000.

Assiste e partecipa il Sig. CAVALIERI dr Luigi in qualità di SEGRETARIO GEN.
La seduta è pubblica.

Si passa, quindi, alla discussione del punto 10 dell'ordine del Giorno, ora punto 9 a seguito della decisione di discutere il punto 1 al termine della discussione dei punti da 2 a 10, adottata all'inizio della seduta.

Relaziona il Sindaco.

Seguono vari interventi da parte dei consiglieri presenti, tutti riportati nel resoconto per stenotipia allegato al presente atto cui si rimanda per relationem

……omissis……

Inoltre, durante la discussione, alle ore 13.09 e sino alle ore 13.19, la progettista arch. Latorre risponde a quesiti tecnici ed illustra il progetto con l'ausilio di videoproiettore.

Al termine dell'intervento della progettista, il Presidente, essendo emersa la richiesta di sospensione dei lavori per approfondimenti ulteriori, pone ai voti tale richiesta che viene accolta con il voto unanime, reso in forma palese, dai consiglieri presenti e votanti.

Visto e accertato l'esito della votazione, il Presidente dispone la sospensione dei lavori alle ore 13.30.
Alle ore 14.05, alla ripresa dei lavori, il Presidente invita il Segretario a procedere all'appello nominale dei consiglieri.
Risultano presenti n. 11 cons. – Assenti n. 6 Cons.

Il Sindaco illustra la proposta, esaminata in conferenza dei capigruppo, che contiene le seguenti modifiche da apportare alla proposta di deliberazione:
a pag. 4 della odierna proposta, dopo "RILEVATO …… sarà ceduta al Comune." Inserire: *CONSIDERATO che, come si evince dalla Relazione a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Castellaneta, l'Ente può trarre un indubbio vantaggio economico dalla cessione dell'insediamento destinato a micro-nido, il cui più probabile valore di mercato è di € 200.000,00.*
Nel paragrafo successivo "RITENUTO pertanto ….." subito dopo "perseguire ugualmente" inserire "*,da un lato,*" e, continuando, subito dopo "fu ceduta e" inserire "*dall'altro, il prevalente interesse pubblico,*".
Inoltre, nel deliberato, punto 1. dopo la parola "adottare" inserire "*previo esperimento a cura dell'ENAIP di apposita procedura ad evidenza pubblica al fine di verificare che la proposta progettuale avanzata sia la più favorevole, sotto un profilo economico, per l'Amministrazione comunale,*";
Inserire, quindi, sempre nel deliberato i seguenti punti 4 e 5:

4. *di demandare al funzionario responsabile della 4^ Area – Urbanistica la cura degli adempimenti suindicati;*
5. *di allegare e dichiarare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, altre alla convenzione, anche:*
   1) *il parere dell'avv. Pancallo;*
   2) *la relazione dell'arch. Caforio;*
   3) *procura notarile n. 1828/2009.*

Entra, durante la discussione sulle modifiche, il cons. Tria.
Presenti 12 consiglieri. Assenti 5 cons.

Il Presidente, quindi, pone ai voti, la proposta di modifica così come illustrata dal Sindaco.

Udito l'esito della votazione, reso per alzata di mano, accertato e proclamato dal Presidente

Presenti: n. 12 cons
Votanti: n. 12 cons.
Astenuti: n. -- cons.
Favorevoli: n. 11 cons.
Contrari: n. 01 cons. (D'Ambrosio)

La proposta di modifica del deliberato è accolta.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la precedente deliberazione n. 204 del 1° dicembre 2011 con cui, in esecuzione della l.r. n. 21 del 29 luglio 2008 che ha previsto la possibilità di procedere al recupero ed alla riqualificazione urbanistica di parti significative del territorio comunale, è stato approvato il *«Documento di Rigenerazione Urbana per la Città di Castellaneta»* individuando, tra l'altro, i microambiti da sottoporre a PIRU.

DATO ATTO che con deliberazione G.C. n. 27 del 21 febbraio 2012 sono state attivate le procedure per acquisire le relative manifestazioni d'interesse per la realizzazione, in ognuno dei microambiti, di interventi coerenti con il predetto *«Documento di Rigenerazione Urbana»*.

CONSIDERATO che, a seguito della pubblicazione in data 24 febbraio 2012 dell'apposito avviso, con nota acquisita al protocollo comunale il 23 dicembre 2013 al n. 30749 l'ENAIP – Ente Nazionale ACLI di Istruzione Professionale ha presentato una manifestazione di interesse relativamente all'*«ARU n. 1 Ambito di Rigenerazione Urbana "Ex tracciato ferroviario"»*.

RILEVATO che gli aspetti tecnici legati all'ipotesi progettuale che sostanzia tale manifestazione d'interesse sono stati approfonditi dall'Ufficio di Piano costituito con la deliberazione G.C. n. 132 del 19 settembre 2013 e che, come risulta dal verbale della riunione del 06 febbraio 2014, l'Ufficio ha posto in risalto che l'intervento programmato – oltre ad essere pienamente conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del vigente P.d.f. - rispetta i parametri di massima stabiliti dalla l.r. 21/2008, nonché quelli illustrati nel Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana.

VISTA la deliberazione n. 10 dell' 11 febbraio 2014 con cui la G.C. ha preso atto, per quanto di competenza, della manifestazione di interesse.

CONSIDERATO che, in conseguenza, gli aspetti tecnici dell'interevento sono stati meglio dettagliati nel "programma integrato di rigenerazione urbana" (p.i.r.u.) presentato con nota acquisita al protocollo comunale il 28 ottobre 2014 al n. 25025 e che si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1a Relazione illustrativa
Tav. 1b Norme tecniche di attuazione
Tav. 1c Visure catastali delle proprietà ricadenti nel P.U.E.
Tav. 1d Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra i privati e il Comune di Castellaneta
Tav. 1e Relazione paesaggistica
Tav. 2a Tavola di sintesi urbanistica
Tav. 3a Stralci degli elaborati del P.d.F. attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Rete viaria principale e attrezzature, Zonizzazione e Zone Omogenee)
Tav. 3b Stralci degli elaborati del P.d.F. attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Stato dei luoghi, uso degli edi-

fici e del suolo pubblico, Inquadramento grossa viabilità)

Tav. 4a Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Geomorfologia, Idrologia superficiale e Beni naturalistici)

Tav. 4b Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Beni culturali; Territori costruiti)

Tav. 4c Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Vincoli Idrogeologici, Decreti Galasso, Vincolo ex Lege 1496)

Tav. 5a Stralcio dell'elaborato del PPTR attinente all'area oggetto del P.U.E.

Tav. 6a Stralcio dell'elaborato del PAI attinente all'area oggetto del P.U.E.

Tav. 7a Planimetria del P.U.E. ridotta alla scala del P.d.F

Tav. 8a Planimetria del P.U.E. inserita nella mappa catastale

Tav. 9a Rappresentazione georiferita del P.U.E. su Carta tecnica Regionale

Tav. 10a Rappresentazione tridimensionale del P.U.E. comprensiva dell'intorno urbano

Tav. 10b Rappresentazione tridimensionale del P.U.E. comprensiva dell'intorno urbano: Render illustrativi

Tav. 11a Rappresentazione schematica delle aree cedute per l'urbanizzazione primaria e secondaria

Tav. 12a Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria generale e Sezione in via Tedesco)

Tav. 12b Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Sezione longitudinale in Via Martiri di via Fani e sezioni trasversali in via Manzoni e in viale Verdi)

Tav. 12c Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Sezioni sul sistema)

Tav. 12d Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria piano box e studio delle manovre di ingresso e di uscita)

Tav. 12e Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetrie residenze)

Tav. 12f Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Prospetti e sezione del blocco residenziale)

Tav. 12g Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria al piano piazza: spazio ceduto al Comune di Castellaneta)

Tav. 12h Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetrie piani riservati ad Enaip - Acli)

Tav. 12i Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Prospetti blocco Comune – Enaip – Acli;

RILEVATO che l'intervento programmato rispetta le previsioni introdotte dalla l.r. 29 luglio 2008 n. 21 in virtù delle quali la riqualificazione urbana può ben essere realizzata attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici non residenziali, purché la ricostruzione di edifici, nella stessa area oggetto di demolizione o in altre aree a seguito di delocalizzazione delle volumetrie, avvenga in aree nelle quali lo strumento urbanistico generale preveda destinazioni d'uso omogenee.

DATO ATTO che l'ipotesi progettuale descritta nel p.i.r.u. rispetta altresì tutte le condizioni previste dall'art. 7 *quater* e dall'art. 7 *quinques* della predetta legge regionale e, pertanto e secondo quanto previsto dalla norma introdotta dal settimo comma dello stesso art. 7 *quinques*, non richiede l'adozione di una variante allo strumento urbanistico generale.

VISTO che, in virtù dell'art. 5 della stessa legge regionale, i programmi integrati di rigenerazione urbana conformi ai programmi di fabbricazione vigenti sono adottati con atto deliberativo del consiglio comunale.

RILEVATO, sotto diverso profilo, che l'intervento riguarda un suolo, individuato nel catasto urbano alla particella 1775 del foglio 128/c, alienato dal Comune con la deliberazione consiliare n. 4 del 5 marzo 1962 e che la deliberazione fu approvata dall'organo di controllo nella seduta del 5 maggio 1962 con l'obbligo di prevedere nel contratto che avrebbe dovuto *«intendersi perpetua la destinazione del*

suolo a centro di addestramento professionale per giovani apprendisti e lavoratori adulti» e che si sarebbe proceduto *«alla retrocessione del suolo in parola nel caso in cui dovesse darsi all'immobile destinazione diversa da quella convenuta».*

VISTO che, in conseguenza, nel contratto sottoscritto in data 2 dicembre 1963 fu appunto previsto che *«l'En.A.I.P. ... assume espressamente l'obbligo di destinare l'area acquistata alla costruzione di un edificio da servire a Centro di addestramento professionale per giovani apprendisti e lavoratori adulti. Pertanto è fatto assoluto divieto ... di cedere ad altri enti o a privati il terreno alienato e le opere da costruirsi. Inoltre, senza riserve o limitazioni, si sancisce l'obbligo dell'ente in parola di retrocedere al Comune il suolo comunale di cui innanzi con tutte le accessioni nel caso in cui dovesse darsi all'immobile destinazione diversa da quella come innanzi convenuta».*

VISTO, altresì, che al contratto è stata data, com'è noto, piena ed integrale attuazione dal momento che l'E.N.A.I.P. ha provveduto a realizzare (ed in concreto ad utilizzare) il Centro per la formazione e l'addestramento professionale sino a quando l'evoluzione tecnologica che ha caratterizzato il settore ha fatto ritenere superate le strutture ivi allocate.

DATO ATTO che la riforma dell'ordinamento sulla formazione professionale introdotta con la l.r. n. 15 del 7 agosto 2002 ha offerto la possibilità di una rivitalizzazione del Centro in funzione del raggiungimento degli obiettivi per i quali era sorto e che, tuttavia, tale possibilità è subordinata all'accreditamento regionale che è possibile ottenere soltanto previo ammodernamento ed adeguamento delle strutture operative.

RILEVATO che l'ammodernamento delle strutture imposto dal legislatore regionale per ottenere l'accreditamento comporta un impegno finanziario che supera le risorse attualmente a disposizione, sicché non vi sarebbe altro modo di procacciare le risorse necessarie se non quello ipotizzato nel progetto.

RITENUTO che l'Amministrazione ha interesse a mantenere sul proprio territorio il Centro di formazione anche per l'importanza – sul piano dell'interesse pubblico collegato al mercato del lavoro - che la formazione professionale sta sempre più assumendo, in quanto risponde all'esigenza dei giovani di acquisire competenze e a quella di coloro che già lavorano di migliorare le proprie competenze mantenendosi aggiornati e di coloro che sono stati esclusi dal mercato del lavoro di riqualificarsi in vista di un nuovo o migliore inserimento.

DATO ATTO che l'area su cui sorge il fabbricato ricade nel vigente PdF in zona omogenea di tipo "B" ed è classificata come zona «A2- zona residenziale esistente totalmente o parzialmente edificata» e che tutto ciò ha consentito al soggetto proponente di aderire al Piano Integrato di Rigenerazione Urbana programmando la riqualificazione della zona mediante ampliamento e adeguamento alla normativa vigente della struttura esistente, destinata alla formazione professionale, la realizzazione di un micro nido che verrà ceduto gratuitamente al Comune unitamente ad un'area pubblica attrezzata, nonché di un nuovo corpo di fabbrica con destinazione residenziale, così come previsto dalle finalità della rigenerazione del tessuto urbano esistente e della necessità di far fronte ai costi per l'adeguamento della struttura e per la realizzazione degli spazi pubblici.

CONSIDERATO, peraltro, che l'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la sua sostituzione con un complesso ben più articolato di spazi e strutture pubblici (e di uso pubblico) e di volumetria destinata a civile abitazione.

RILEVATO, in particolare, che è stata prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica a sé stante, rispetto a quello destinato a residenza privata, una parte del quale (una superficie di circa 425 mq.) rimane nella piena ed esclusiva proprietà dell'ENAIP per essere destinato a "Centro di formazione professionale", mentre la restante parte (di circa 200 mq. e nella quale è previsto l'insediamento di un micro-nido) sarà ceduta al Comune.

CONSIDERATO che, come si evince dalla Relazione a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Castellaneta, l'Ente può trarre un indubbio vantaggio economico dalla cessione dell'insediamento destinato a micro-nido, il cui più probabile valore di mercato è di € 200.000,00.

RITENUTO pertanto che l'utilizzazione dell'area ipotizzata nel p.i.r.u. consente di perseguire ugualmente, *da un lato*, gli scopi per cui l'area fu ceduta e, *dall'altro, il prevalente interesse pubblico*, e che, pertanto, non è oggettivamente configurabile alcun contrasto con il contratto sottoscritto all'epoca che induca a rivedere le scelte in quella sede effettuate.

VISTO lo schema di convenzione allegato al presente deliberato per farne parte integrante e sostanziale.

VISTA la relazione predisposta dal Responsabile della IVª Area in data 16.02.2015;

VISTI i pareri favorevoli resi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 in combinato disposto con l'art. 147 bis del d.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.:

- *regolarità tecnica favorevole*

a) Capo Area 7ª
arch. Aldo Caforio _____

b) Capo Area 5ª
arch. Pasquale Dalò _____

- *regolarità contabile favorevole*

a) Capo Area 2ª
dott.ssa Francesca Capriulo _____

UDITA la relazione del Sindaco e gli interventi succedutisi, giusto allegato resoconto per stenotipia cui si rimanda *per relationem*

……*omissis*……

Dato atto che la proposta di deliberazione è stata emendata nel corso della seduta, giusto esito della votazione sopra riportata.

Udito l'esito della votazione sulla proposta di delibera così come modificata, reso per alzata di mano, accertato e proclamato dal Presidente

Presenti: n. 12 cons
Votanti: n. 12 cons.
Astenuti: n. -- cons.
Favorevoli: n. 11 cons.
Contrari: n. 01 cons. (D'Ambrosio)

DELIBERA

1. di adottare, *previo esperimento a cura dell'ENAIP di apposita procedura ad evidenza pubblica al fine*

di verificare che la proposta progettuale avanzata sia la più favorevole, sotto un profilo economico, per l'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti della normativa introdotta dal primo comma dell'art. 5 della l.r. 29 luglio 2008 n. 21, il "programma integrato di rigenerazione urbana" (p.i.r.u.) presentato dall'ENAIP con nota acquisita al protocollo comunale il 28 ottobre 2014 al n. 25025 e che si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1a Relazione illustrativa
Tav. 1b Norme tecniche di attuazione
Tav. 1c Visure catastali delle proprietà ricadenti nel P.U.E.
Tav. 1d Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra i privati e il Comune di Castellaneta
Tav. 1e Relazione paesaggistica
Tav. 2a Tavola di sintesi urbanistica
Tav. 3a Stralci degli elaborati del P.d.F. attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Rete viaria principale e attrezzature, Zonizzazione e Zone Omogenee)
Tav. 3b Stralci degli elaborati del P.d.F. attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Stato dei luoghi, uso degli edifici e del suolo pubblico, Inquadramento grossa viabilità)
Tav. 4a Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Geomorfologia, Idrologia superficiale e Beni naturalistici)
Tav. 4b Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Beni culturali; Territori costruiti)
Tav. 4c Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Vincoli Idrogeologici, Decreti Galasso, Vincolo ex Lege 1496)
Tav. 5a Stralcio dell'elaborato del PPTR attinente all'area oggetto del P.U.E.
Tav. 6a Stralcio dell'elaborato del PAI attinente all'area oggetto del P.U.E.
Tav. 7a Planimetria del P.U.E. ridotta alla scala del P.d.F
Tav. 8a Planimetria del P.U.E. inserita nella mappa catastale
Tav. 9a Rappresentazione georiferita del P.U.E. su Carta tecnica Regionale
Tav. 10a Rappresentazione tridimensionale del P.U.E. comprensiva dell'intorno urbano
Tav. 10b Rappresentazione tridimensionale del P.U.E. comprensiva dell'intorno urbano: Render illustrativi
Tav. 11a Rappresentazione schematica delle aree cedute per l'urbanizzazione primaria e secondaria
Tav. 12a Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria generale e Sezione in via Tedesco)
Tav. 12b Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Sezione longitudinale in Via Martiri di via Fani e sezioni trasversali in via Manzoni e in viale Verdi)
Tav. 12c Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Sezioni sul sistema)
Tav. 12d Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria piano box e studio delle manovre di ingresso e di uscita);
Tav. 12e Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetrie residenze)
Tav. 12f Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Prospetti e sezione del blocco residenziale);
Tav. 12g Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria al piano piazza: spazio ceduto al Comune di Castellaneta)
Tav. 12h Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetrie piani riservati ad Enaip - Acli);
Tav. 12i Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Prospetti blocco Comune – Enaip – Acli;

2. di autorizzare l'ENAIP a cedere a terzi la porzione del fabbricato destinata a civili abitazioni e la relativa volumetria pertinenziale, dando formalmente atto ad ogni effetto di legge che tale cessione non

costituisce elusione degli obblighi individuati nell'atto di cessione sottoscritto il 1963;

3. di approvare, a tal fine, lo schema di convenzione che viene allegato al presente deliberato per farne anch'esso parte integrante e sostanziale;

4. *di demandare al funzionario responsabile della 4^ Area – Urbanistica la cura degli adempimenti suindicati;*

5. *di allegare e dichiarare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, altre alla convenzione, anche:*

    1) il parere dell'avv. Pancallo;

    2) la relazione dell'arch. Caforio;

    3) procura notarile n. 1828/2009.

(1)

schema di convenzione allegato n. __ alla delib. C.C. n. __ del _____

PREMESSO CHE

- L'E.N.A.I.P. è proprietario di un suolo esteso circa 1086 mq, individuato nel catasto urbano del Comune di Castellaneta alla particella 1775 del foglio 128/c, sul quale è stato realizzato, come da obblighi assunti con il Comune in sede di alienazione, un fabbricato da anni destinato a centro per la formazione professionale.

- L'intera consistenza immobiliare, oltre ad essere urbanisticamente inquadrata dal vigente P.d.F. come *«Zona A2 – Zona residenziale esistente totalmente o parzialmente edificata»*, è ricompresa nel macroambito ARU 01 [*«Ambito di rigenerazione urbana "ex tracciato ferrovia"»*] individuato dal Comune in sede di formazione del Documento programmatico per la rigenerazione urbana e all'interno del quale, in virtù delle *«Norme per la rigenerazione urbana»* introdotte dalla l.r. 29 luglio 2008 n. 21, sono consentiti interventi edilizi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione di zone urbane assoggettate a degrado.

- Per l'attuazione di tale programma di riqualificazione urbana è stato predisposto e presentato al Comune (con nota acquisita al protocollo comunale il 28 ottobre 2014 al n. 25025) un "programma integrato di rigenerazione urbana" (d'ora in poi p.i.r.u.) nel quale sono illustrati i termini di un intervento che prevede, ad un tempo, la demolizione del fabbricato esistente e la sua sostituzione con un complesso ben più articolato di spazi e strutture pubblici (e di uso pubblico) e di volumetria destinata a civile abitazione.

- Oltreché alle finalità proprie della rigenerazione e riqualificazione urbana (nei termini considerati rilevanti dal legislatore del 2008), l'individuazione e la disciplina degli spazi pubblici e di uso pubblico è

stata fatta tenendo conto del fatto che il suolo è stato alienato dal Comune all'E.N.A.I.P. in esecuzione della deliberazione consiliare n. 4 del 5 marzo 1962 cui ha fatto seguito la stipula del contratto in data 2 dicembre 1963 nel quale è stato previsto che *«l'E.N.A.I.P. ... assume espressamente l'obbligo di destinare l'area acquistata alla costruzione di un edificio da servire a Centro di addestramento professionale per giovani apprendisti e lavoratori adulti. Pertanto è fatto assoluto divieto ... di cedere ad altri enti o a privati il terreno alienato e le opere da costruirsi. Inoltre, senza riserve o limitazioni, si sancisce l'obbligo dell'ente in parola di retrocedere al Comune il suolo comunale di cui innanzi con tutte le accessioni nel caso in cui dovesse darsi all'immobile destinazione diversa da quella come innanzi convenuta».*

- L'ipotesi progettuale in tal modo delineata è stata condivisa dal Comune di Castellaneta che, con deliberazione consiliare n. __ del ___ _____ (che si allega alla presente sotto la lettera __), ha dato atto che l'utilizzazione dell'area ipotizzata nel p.i.r.u. consente di perseguire ugualmente gli scopi per cui l'area fu ceduta e che pertanto non è oggettivamente configurabile, sul piano della tutela dello specifico interesse pubblico, alcun contrasto sostanziale con il contratto sottoscritto nel 1963 che induca a rivedere le scelte in quella sede effettuate.

- Sulla scorta di tali valutazioni, il Consiglio comunale ha formalmente autorizzato l'E.N.A.I.P. a cedere a terzi la proprietà della porzione di fabbricato destinata a civili abitazioni, senza che tale cessione possa valere elusione degli obblighi individuati nell'atto di cessione sottoscritto nel 1963.

- Con deliberazione consiliare n. ___ del _____ (che si allega alla presente sotto la lettera __) è stato approvato in via definitiva, ai sensi e per gli

effetti della norma introdotta dal quinto comma dell'art. 5 della sopra richiamata legge regionale, il p.i.r.u. costituito dalle seguenti tavole:

Tav. 1a Relazione illustrativa

Tav. 1b Norme tecniche di attuazione

Tav. 1c Visure catastali delle proprietà ricadenti nel P.U.E.

Tav. 1d Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra i privati e il Comune di Castellaneta

Tav. 1e Relazione paesaggistica

Tav. 2a Tavola di sintesi urbanistica

Tav. 3a Stralci degli elaborati del P.d.F. attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Rete viaria principale e attrezzature, Zonizzazione e Zone Omogenee)

Tav. 3b Stralci degli elaborati del P.d.F. attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Stato dei luoghi, uso degli edifici e del suolo pubblico, Inquadramento grossa viabilità)

Tav. 4a Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Geomorfologia, Idrologia superficiale e Beni naturalistici)

Tav. 4b Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Beni culturali; Territori costruiti)

Tav. 4c Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Vincoli Idrogeologici, Decreti Galasso, Vincolo ex Legge 1496)

Tav. 5a Stralcio dell'elaborato del PPTR attinente all'area oggetto del P.U.E.

Tav. 6a Stralcio dell'elaborato del PAI attinente all'area oggetto del P.U.E.

Tav. 7a Planimetria del P.U.E. ridotta alla scala del P.d.F

Tav. 8a Planimetria del P.U.E. inserita nella mappa catastale

Tav. 9a Rappresentazione georiferita del P.U.E. su Carta tecnica Regionale

Tav. 10a Rappresentazione tridimensionale del P.U.E. comprensiva dell'intorno urbano

Tav. 10b Rappresentazione tridimensionale del P.U.E. comprensiva dell'intorno urbano: Render illustrativi

Tav. 11a Rappresentazione schematica delle aree cedute per l'urbanizzazione primaria e secondaria

Tav. 12a Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria generale e Sezione in via Tedesco)

Tav. 12b Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Sezione longitudinale in Via Martiri di via Fani e sezioni trasversali in via Manzoni e in viale Verdi)

Tav. 12c Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Sezioni sul sistema)

Tav. 12d Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria piano box e studio delle manovre di ingresso e di uscita)

Tav. 12e Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetrie residenze)

Tav. 12f Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Prospetti e sezione del blocco residenziale)

Tav. 12g Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria al piano piazza: spazio ceduto al Comune di Castellaneta)

Tav. 12h Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetrie piani riservati ad Enaip - Acli)

Tav. 12i Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Prospetti blocco

Comune – ENAIP- Acli

Tutto ciò premesso e considerato, le parti come sopra rappresentate e costituite, convengono e stipulano quanto segue:

art. 1

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

art. 2

Il Comune di Castellaneta dichiara di ritenere la piena conformità del sopra descritto intervento programmato dall'E.N.A.I.P. alle finalità che avevano giustificato la cessione dell'area a prezzo di favore.

Per l'effetto e per quanto di ragione, autorizza l'E.N.A.I.P. a cedere a terzi la proprietà della porzione di fabbricato destinata a civili abitazioni e la relativa volumetria pertinenziale, senza che tale cessione possa valere elusione degli obblighi individuati nell'atto di cessione.

art. 3

L'E.N.A.I.P., o chi per esso, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune la proprietà dell'immobile (meglio descritto nella tavola n. 2a *«Tavola di sintesi urbanistica»* del p.i.r.u.) di circa 200 mq. Immobile che dovrà essere costruito e rifinito in modo da poter essere utilizzato a micronido per 15 bambini e che dovrà essere ripartito internamente come da descrizione fatta nella predetta tavola di piano, con la sola eccezione delle previsioni relative agli arredi ed alle attrezzature che devono intendersi fatte a mero scopo illustrativo e, pertanto, non sono vincolanti.

La cessione dovrà avvenire a richiesta del Comune secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

art. 4

L'E.N.A.I.P. si obbliga a non cedere a terzi ed a rimanere esclusivo proprietario dell'immobile meglio descritto nella tavola n. 2a «*Tavola di sintesi urbanistica*» del p.i.r.u., impegnandosi altresì ad assicurare la sua destinazione in via esclusiva a sede per attività di formazione, socio-culturali e di servizio alle imprese.

art. 5

Le parti convengono di attribuire alle statuizioni contenute negli articoli 3 e 4 il valore e gli effetti propri delle clausole risolutive espresse ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

art. 6

L'E.N.A.I.P., anche in conformità con quanto previsto dalla l.r. 29 luglio 2008 n. 21, si obbliga a realizzare, a propria cura e spese ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione primaria così come individuate nella tavola "11a" e nella seguente elencazione:

a) viabilità;

b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico;

c) spazio pubblico attrezzato.

Tutte le suddette opere dovranno essere realizzate entro il termine massimo di ____ anni dalla stipula della presente convenzione.

Le parti danno formalmente atto che il Comune accetta la progettata configurazione dei luoghi, che prevede la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato a copertura dei sottostanti locali di proprietà privata, soltanto a seguito dell'impegno assunto dall'E.N.A.I.P. (per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo nella titolarità di tali locali) di mantenere in-

denne il Comune da ogni conseguenza pregiudizievole che in qualsiasi tempo dovesse derivare ai locali a causa di infiltrazioni e/o immissioni di qualsiasi genere e natura provenienti dal solaio di copertura.

art. 7

L'E.N.A.I.P. si obbliga a prestare al Comune di Castellaneta, all'atto del rilascio del permesso di costruire e/o della D.I.A., polizza fideiussoria per un importo pari a quello degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a garanzia dei relativi obblighi.

Tale fideiussione potrà essere svincolata gradualmente in conseguenza dell'adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

art. 8

L'immobile descritto sub art. 3 e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria passeranno gratuitamente in proprietà al Comune, a seguito di sua richiesta, quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte e comunque entro e non oltre tre mesi dallo loro ultimazione.

Sino al trasferimento della proprietà l'E.N.A.I.P. resta obbligato a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

art. 9

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dell'E.N.A.I.P. che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

(seguono disposizioni fiscali)

studio legale
pancallo

consulting
pancallo

(2)

— DOTT. SICUSO — ARCH. CAPONIO — SEGRETARIO COMUNALE
INVITARE TAMBURE DEL LEGALE COMPONENTE DELL'U.T.P.
AFFINCHÉ TUTTI PREDISPONGA NOTA DA SOTTOPORRE
ALL'ATTENZIONE DELLA COMMISSIONE TEC
IL SUCCESSIVO PASSAGGIO IN C.C. !

17/06/2015

Castellaneta 15 giugno 2015

Ill.mo Sig.
SINDACO
del Comune di
74011 CASTELLANETA

Oggetto: proposta rigenerazione urbana ACLI – parere Commissione consiliare.

1. - Dal verbale della Commissione rilevo che l'approfondimento richiesto riguarda il regime che attualmente assiste l'immobile in questione. Nel corso della riunione, infatti, è stato ipotizzato che *«l'immobile in questione è sostanzialmente e potenzialmente già di proprietà dell'Amministrazione comunale di Castellaneta, in quanto ciò è previsto sia dal contratto di cessione stipulato oltre 55 anni fa, che, prevedeva, in caso di cessazione delle attività di formazione professionale, la retrocessione al Comune e sia nel visto di legittimità, apposto dall'organo di controllo sulla delibera di cessione del suolo Enaip»*.

Dalla documentazione in atti rilevo che il suolo è stato alienato con la deliberazione consiliare n. 4 del 5 marzo 1962 e che tale deliberazione è stata approvata dall'organo di controllo nella seduta del 5 maggio 1962 con l'obbligo di prevedere nel contratto: a) che avrebbe dovuto *«intendersi perpetua la destinazione del suolo a centro di addestramento professionale per giovani apprendisti e lavoratori adulti»*; b) che si sarebbe proceduto *«alla retrocessione del suolo in parola nel caso in cui dovesse darsi all'immobile destinazione diversa da quella convenuta»*.

In conseguenza, il 2 dicembre 1963 è stato stipulato il contratto nel quale è stato previsto che *«l'En.A.I.P. ... assume espressamente l'obbligo di destinare l'area acquistata alla costruzione di un edificio da servire a Centro di addestramento professionale per giovani apprendisti e lavoratori adulti. Pertanto è fatto assoluto divieto ... di cedere ad altri enti o a privati il terreno alienato e le opere da costruirsi. Inoltre, senza riserve o limitazioni, si sancisce l'obbligo dell'ente in parola di retrocedere al Comune il suolo comunale di cui innanzi con tutte le accessioni nel caso in cui dovesse darsi all'immobile destinazione diversa da quella come innanzi convenuta»*.

Pertanto, a meno di atti ulteriori e sopraggiunti che possano aver inciso su tale disciplina speciale, non è corretto sostenere che le parti abbiano inteso convenire la retrocessione del suolo al Comune *«in caso di cessazione delle attività di formazione professionale»*. L'*«obbligo dell'ente in parola di retrocedere al Comune il suolo comunale»* è stato si pattuito, ma soltanto per l'eventualità [diversa da quella ipotizzata nel dibattito della Commissione consiliare] *«in cui dovesse darsi all'immobile destinazione diversa da quella convenuta»*.

2. - Ma quand'anche l'*«obbligo di retrocedere»* il suolo fosse stato configurato nei termini ipotizzati in Commissione andrebbe considerato che, a fronte del rifiuto dell'Ente, la reimmissione del Comune nel possesso materiale e giuridico del bene non

AVV. ANTONIO PANCALLO
via Stazione 10 * 74011 Castellaneta (TA)
tel. e fax 0998491072
studiopancallo@gmail.com * pancallo.antonio@oravta.legalmail.it

potrebbe che essere affidata ad un'iniziativa giudiziaria.

Per questa eventualità andrebbe tenuta in debita considerazione [oltre che la convenienza a praticare un rimedio che protrarrebbe nel tempo il recupero della disponibilità del bene (un aspetto che, tuttavia, esula dalla sfera delle valutazioni affidate al presente approfondimento)] la difficoltà di superare in sede giudiziale l'ostacolo [che assai presumibilmente sarebbe frapposto dalla difesa dell'Ente] rappresentato dall'intervenuta prescrizione di qualsiasi azione legata all'inadempimento del contratto [pur considerando il termine più ampio collegato alla prescrizione ordinaria].

L'assenza di una clausola risolutiva espressa, inoltre, porterebbe ad attribuire rilievo alla mancata formalizzazione di una diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c.

In mancanza di tale diffida [che varrebbe, in pratica, costituzione in mora], infatti, l'offerta *«non formale»* dell'Ente di eseguire la prestazione [connaturata all'istanza di approvazione del progetto di ammodernamento della struttura indispensabile per ottenere l'accreditamento regionale] priverebbe di qualsiasi rilievo giuridico l'ipotizzato e pregresso inadempimento.

Sicché, anche nell'accezione prospettata in Commissione, il Comune non potrebbe recuperare giudizialmente la disponibilità materiale e/o giuridica dell'immobile.

Cordiali saluti

avv. Antonio Pancallo

AVV. ANTONIO PANCALLO
via Stazione 10 * 74011 Castellaneta (TA)
tel. e fax 0998491072
*studiopancallo@gmail.com * pancallo.antonio@oravta.legalmail.it*

(3)

COMUNE DI CASTELLANETA
PROVINCIA DI TARANTO

Oggetto: Piano URBANISTICO ESECUTIVO- RIGENERAZIONE URBANA MACRO AMBITO ARU.01- AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA "EX TRACCIATO FERROVIA"

Premesso:

- Che il Comune di Castellaneta con deliberazione di C.C. n° 80 del 20.11.1969 adottava il programma di fabbricazione relativo a tutto il territorio comunale;
- che la Regione Puglia con voto del 22.06.1973 approvava in via definitiva il Programma di Fabbricazione giusto Decreto della Regione Puglia n°1087 del 22.06.1973;
- Che con deliberazione di C.C. n° 107 del 01.04.1980 adottava la Variante al suddetto Programma di fabbricazione che non ha inciso sulle previsioni del PdF ;
- che la Regione Puglia con voto del 30.05.1980 approvava in via definitiva il Programma di Fabbricazione giusto Delibera di Giunta Regionale della Puglia n°4659 del 30/05/1980;
- che l'amministrazione comunale con deliberazione n. 204 del 1° dicembre 2011 con cui, in esecuzione della l.r. n. 21 del 29 luglio 2008 che ha previsto la possibilità di procedere al recupero ed alla riqualificazione urbanistica di parti significative del territorio comunale, è stato approvato il *«Documento di Rigenerazione Urbana per la Città di Castellaneta»* individuando, tra l'altro, i microambiti da sottoporre a PIRU;
- che con deliberazione G.C. n. 27 del 21 febbraio 2012 sono state attivate le procedure per acquisire le relative manifestazioni d'interesse per la realizzazione, in ognuno dei microambiti, di interventi coerenti con il predetto *«Documento di Rigenerazione Urbana»*.
- che, a seguito della pubblicazione in data 24 febbraio 2012 dell'apposito avviso, con nota acquisita al protocollo comunale il 23 dicembre 2013 al n. 30749 l'ENAIP – Ente Nazionale ACLI di Istruzione Professionale ha presentato una manifestazione di interesse relativamente all'*«ARU n. 1 Ambito di Rigenerazione Urbana "Ex tracciato ferroviario"»*.
- che gli aspetti tecnici legati all'ipotesi progettuale che sostanzia tale manifestazione d'interesse sono stati approfonditi dall'Ufficio di piano costituito con la deliberazione G.C. n. 132 del 19 settembre 2013 e che, come risulta dal verbale della riunione del 06 febbraio 2014, l'Ufficio ha posto in risalto che l'intervento

programmato – oltre ad essere pienamente conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie del vigente P.d.f. - rispetta i parametri di massima stabiliti dalla l.r. 21/2008, nonché quelli illustrati nel Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana;

- che con deliberazione n. 10 del 11 febbraio 2014 la G.C. ha preso atto, per quanto di competenza, della manifestazione di interesse
- che, in conseguenza, degli atti sopra citati l'ENAIP con nota acquisita al protocollo comunale il 28 ottobre 2014 al n. 25025 ha presentato la proposta di "programma integrato di rigenerazione urbana" (p.i.r.u.) che si compone dei seguenti elaborati:
- **Tav. 1a** Relazione illustrativa;
- **Tav. 1b** Norme tecniche di attuazione;
- **Tav. 1c** Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel P.U.E.;
- **Tav. 1d** Relazione finanziaria;
- **Tav. 1e** Relazione paesaggistica;
- **Tav. 2a** Tavola di sintesi urbanistica;
- **Tav. 2b** Tavola di sintesi urbanistica: stato di fatto e stato di progetto;
- **Tav.2c** Tavola di sintesi urbanistica: distanze dai confini e dagli edifici, studio delle altezze, schematizzazione delle reti presenti nell'area e degli allacci, planuvolumetrico, aree attrezzate;
- **Tav. 3a** Stralci degli elaborati del P.d.F. attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Rete viaria principale e attrezzature, Zonizzazione e Zone Omogenee)
- **Tav. 3b** Stralci degli elaborati del P.d.F. attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Stato dei luoghi, uso degli edifici e del suolo pubblico, Inquadramento grande viabilità)
- **Tav. 4a** Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Geomorfologia, Idrologia superficiale e Beni naturalistici)
- **Tav. 4b** Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Beni culturali; Territori costruiti)
- **Tav. 4c** Stralci degli elaborati del PUTT/P attinenti all'area oggetto del P.U.E. (Ambiti territoriali distinti: Vincoli Idrogeologici, Decreti Galasso, Vincolo ex Lege 1496)
- **Tav. 5a** Stralcio dell'elaborato del PPTR attinente all'area oggetto del P.U.E.
- **Tav. 6a** Stralcio dell'elaborato del PAI attinente all'area oggetto del P.U.E.
- **Tav. 7a** Planimetria del P.U.E. ridotta alla scala del P.d.F
- **Tav. 8a** Planimetria del P.U.E. su mappa catastale
- **Tav. 9a** Rappresentazione georiferita del P.U.E. su Carta tecnica Regionale

- **Tav. 10a** Rappresentazione tridimensionale del P.U.E. comprensiva dell'intorno urbano
- **Tav. 10b** Rappresentazione tridimensionale del P.U.E. comprensiva dell'intorno urbano: Render illustrativi
- **Tav. 11a** Rappresentazione schematica delle aree cedute per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- **Tav. 12a** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria generale e Sezione in via Tedesco)
- **Tav. 12b** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Sezione longitudinale in Via Martiri di via Fani e sezioni trasversali in via Manzoni e in viale Verdi)
- **Tav. 12c** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Sezioni sul sistema)
- **Tav. 12d** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria piano box e studio delle manovre di ingresso e di uscita)
- **Tav. 12e** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetrie residenze)
- **Tav. 12f** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Prospetti e sezione del blocco residenziale)
- **Tav. 12g** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetria al piano piazza: spazio ceduto al Comune di Castellaneta)
- **Tav. 12h** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Planimetrie piani riservati Enaip - Acli)
- **Tav. 12i** Studi compositivi e tipologici con planimetria e sezioni (Prospetti blocco Comune – Enaip - Acli

Dall'analisi tecnico urbanistico degli elaborati di progetto presentati e sulla scorta delle previsioni del vigente PdF scaturisce quanto segue:
Trattasi di un area di proprietà della ACLI- ENAIP sita tra via Tedesco e viale Verdi, a ridosso del vecchio tracciato ferroviario su cui attualmente sorge un fabbricato di due piani, edificato negli anni '60 . Il Comune di Castellaneta , giusto atto pubblico n.387 di rep del 01.12.1963-, ha ceduto all' ACLI- ENAIP l'area in oggetto con l'obbligo di destinarla a formazione professionale.

Tale area, individuata in catasto al fg. 129, p.lla 1775, ha una superficie catastale pari a mq. 1086,00 ed una superficie reale pari a mq.1053,39- e ricade nel vigente PdF in zona omogenea del tipo "B" ed è classificata come zona "*a.2- zona residenziale esistente totalmente o parzialmente edificata*".
Il vigente PdF per tale zona prevede i seguenti parametri:

1) Indice di copertura: 60%;
2) Indice di fabbricabilità fondiaria: 5,0 mc/mq;
3) Altezza massima non superiore alla media delle altezze dei due fabbricati contermini e

comunque max H= 17,50mt;

4) Distacco tra fabbricati: non inferiore alla somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 e comunque non inferiore a 10mt.;
5) Distanza dai confini: H x0,5 e comunque non inferiore a mt.5,00 quando non si voglia o possa edificare sul confine;
6) Parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria: 2,50mq ogni 100mc di costruzione.

Il Proposta progettuale si sviluppa su due corpi di fabbrica aventi destinazione d'uso diverse.

Il primo posto a sud ha destinazione prettamente residenziale. Si sviluppa su cinque piani fuori terra per un ingombro massimo di mq.230,28 e con una altezza massima, misurata su via Manzoni, pari a mt.16,58.

Il secondo corpo di fabbrica ha destinazione d'uso pubblico con il piano terra parte destinato a micro nido e parte destinato agli uffici ACLI- ENAIP , mentre i piani superiori sono destinati alla formazione ACLI- ENAIP . Questo si sviluppa su quattro piani fuori terra per un ingombro massimo di mq.199,99 e con una altezza massima, misurata sulla piazza, pari a mt.13,20.

Al piano interrato è previsto la realizzazione di un parcheggio.

Tra i due corpi di fabbrica è prevista la realizzazione di una piazza, uno spazio giochi per i bambini e dei parcheggi di uso pubblico.

Il Progetto prevede i seguenti parametri:

		PIANO	PROGETTO
Iff= 5mc/mq	Lotto mq. 1053,39	mc. 5.266.95	mc.5.260,45
Indice di copertura	60%	mq. 632,03	Mq. 430,28
Altezza max	H= 17,50	Mt. 17,50	Mt. 15,60
Distacco fabbricati	Mt. 10 o media altezze fabbricati prospicienti	Mt.10	Mt. 15,97
Distanza confini	Mt.5,0		rispettato
Parcheggio pubb.	Mq.2,50 ogni 100mc	Mq. 131,51	Mq.142,65

Dal confronto dei dati riportati in tabella è verificato che l'intervento proposto rispetta gli indici e parametri di piano.

VINCOLISTICA

L'area d'intervento è gravata dai seguenti vincoli:

PUTT/P:

1) Geomorfologico assente
2) Botanico vegetazionale assente
3) Storico culturale Vincolo ex legge 1497-1939
4) Ambiti territoriali estesi "D";

SIC-ZPS : Area delle gravine;

PPTR:

1) 6.1.1 componenti geomorfologiche assenti;
2) 6.1.2 componenti idrologiche assenti;
3) 6.2.1 componenti botanico vegetazionali assenti;
4) 6.2.2 Componenti aree protette ecc.
   Ulteriori contesti: Siti di rilevanza naturalistica;
5) 6.3.1 Componenti culturali insediative assenti;
6) 6.3.2 Componenti dei valori percettivi assenti

L'area in oggetto ricade in zona omogenea del tipo "B" – zona a.2 Zone residenziali esistente totalmente o parzialmente edificata ed ai sensi dell'art.3 delle NTA del vigente PdF ….. ***"il piano si attua per interventi edilizi diretti".***

I proponenti, avendo aderito al Piano Integrato di Rigenerazione Urbana, hanno incluso l'intervento in oggetto nell'ambito della rigenerazione urbana e quindi hanno presentato una proposta progettuale da avviare come PUE.

Dalla verifica dei parametri urbanistici per il fabbricato residenziale si hanno i seguenti dati:

- superficie coperta		mq.	234,00;
- volume		mc.	3598,63;
- abitanti insediabili	3598,63/100 =	n.	35,99;
- standard art.3 del DM 1444/68	35,99*18=	mq.	647,82;

Tali standard ai sensi dell'art. 4 del DM.1444/68 per le zone omogenee del tipo "B" si

riducono del 50% per cui necessitano: **mq. 647,82 / 2 = mq. 323,91-**

Il progetto prevede

una area destinata a piazza	mq.	190,07
un area destinata a parcheggio	mq.	142,65
un area verde attrezzata	mq.	55,41
per un totale di aree a standard	**mq.**	**388,13**

In conclusione le aree previste sono superiori a quelle richieste dal D.M. 1444/68.

Inoltre il presente intervento ha comunque individuato una parte dell'edificato da destinare a standard al fine di riqualificare la zona in linea con le previsioni del Piano Integrato di rigenerazione urbana. Infatti l'intervento conferma la destinazione d'uso pubblico sia di parte del piano terra oltre che di tutti i piani superiori destinati agli uffici e formazione delle ACLI- ENAIP . La restante parte del piano terra viene destinato ad edilizia scolastica mediante la realizzazione di un micro nido da cedere gratuitamente al Comune di Castellaneta.

In conclusione il micro nido e gli spazi destinati alla formazione possono essere classificati come urbanizzazioni secondarie, parte di uso pubblico ma di proprietà privata e parte di uso pubblico e di proprietà pubblica.

Per quanto non rilevante, ai fine del presente parere urbanistico, sono da evidenziare anche gli aspetti legati al valore economico dell'operazione rapportando il valore dell'area ed il valore dei manufatti realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale.

1) Valore dell'area:

Il più probabile valore di mercato di aree similari nel territorio di Castellaneta è paria a circa €/mq. 250,00 -;

la superficie dell'area è pari a mq. 1053,39;

il valore dell'area : 1053,39x250,0= €. 263.347,50

2)Stima valore dei beni ceduti:

a) micro nido mq. 200,00

Il più probabile valore di mercato di un'opera pubblica similare(asilo, scuola ecc.) è paria a circa €/mq. 1.000,00 -;

il valore del micronido è circa : 200,00x1.000,0= €. 200.000,00

Tutto ciò premesso

DATO ATTO che l'ipotesi progettuale descritta nel p.i.r.u. rispetta altresì tutte le condizioni previste dall'art. 7 *quater* e dall'art. 7 *quinques* della predetta legge regionale e, pertanto e secondo quanto previsto dalla norma introdotta dal settimo comma dello stesso art. 7 *quinques*, non richiede l'adozione di una variante allo strumento urbanistico generale.

VISTO che, in virtù dell'art. 5 della stessa legge regionale, i programmi integrati di rigenerazione urbana conformi ai programmi di fabbricazione vigenti sono adottati con atto deliberativo del consiglio comunale.

RILEVATO, sotto diverso profilo, che l'intervento riguarda un suolo, individuato nel catasto urbano alla particella 1775 del foglio 128/c, alienato dal Comune con la deliberazione consiliare n. 4 del 5 marzo 1962 e che la deliberazione fu approvata dall'organo di controllo nella seduta del 5 maggio 1962 con l'obbligo di prevedere nel contratto che avrebbe dovuto *«intendersi perpetua la destinazione del suolo a centro di addestramento professionale per giovani apprendisti e lavoratori adulti»* e che si sarebbe proceduto *«alla retrocessione del suolo in parola nel caso in cui dovesse darsi all'immobile destinazione diversa da quella convenuta»*.

VISTO che, in conseguenza, nel contratto sottoscritto in data 2 dicembre 1963 fu appunto previsto che *«l'En.A.I.P. ... assume espressamente l'obbligo di destinare l'area acquistata alla costruzione di un edificio da servire a Centro di addestramento professionale per giovani apprendisti e lavoratori adulti. Pertanto è fatto assoluto divieto ... di cedere ad altri enti o a privati il terreno alienato e le opere da costruirsi. Inoltre, senza riserve o limitazioni, si sancisce l'obbligo dell'ente in parola di retrocedere al Comune il suolo comunale di cui innanzi con tutte le accessioni nel caso in cui dovesse darsi all'immobile destinazione diversa da quella come innanzi convenuta»*.

VISTO, altresì, che al contratto è stata data, com'è noto, piena ed integrale attuazione dal momento che l'E.N.A.I.P. ha provveduto a realizzare (ed in concreto ad utilizzare) il Centro per la formazione e l'addestramento professionale sino a quando l'evoluzione tecnologica che ha caratterizzato il settore ha fatto ritenere superate le strutture ivi allocate.

DATO ATTO che la riforma dell'ordinamento sulla formazione professionale introdotta con la l.r. n. 15 del 7 agosto 2002 ha offerto la possibilità di una rivitalizzazione del Centro in funzione del raggiungimento degli obiettivi per i quali era sorto e che, tuttavia, tale possibilità è subordinata all'accreditamento regionale che è possibile ottenere soltanto previo ammodernamento ed adeguamento delle strutture operative.

CONSIDERATO che l'Amministrazione ha interesse a mantenere sul proprio territorio comunale il

Centro di formazione che, come già rilevato nella deliberazione di C.C. n. 4/1962, costituisce una importante risorsa.

RILEVATO che l'ammodernamento delle strutture imposto dal legislatore regionale per ottenere l'accreditamento comporta un impegno finanziario che supera le risorse attualmente a disposizione, sicché non vi sarebbe altro modo di procacciare le risorse necessarie se non quello ipotizzato nel progetto.

CONSIDERATO, peraltro, che l'intervento prevede la demolizione del fabbricato esistente e la sua sostituzione con un complesso ben più articolato di spazi e strutture pubblici (e di uso pubblico) e di volumetria destinata a civile abitazione.

DATO ATTO che l'area su cui sorge il fabbricato ricade nel vigente PdF in zona omogenea di tipo "B" ed è classificata come zona " a.2- zona residenziale esistente totalmente o parzialmente edificata" e che tanto ha consentito al soggetto proponente di aderire al Piano Integrato di Rigenerazione Urbana proponendo la riqualificazione della zona mediante adeguamento alle disposizioni normative vigenti della struttura già esistente, destinata alla formazione professionale, e contestuale ampliamento, nell'ambito del PIRU, con la realizzazione di un micro nido che verrà ceduto gratuitamente al Comune unitamente ad una piazza pubblica e ad una area gioco bambini nonché un nuovo corpo di fabbrica con destinazione residenziale, così come previsto dalle finalità di rigenerazione del tessuto urbano esistente e dalla necessità di far fronte ai costi per l'adeguamento della struttura e della realizzazione degli spazi pubblici.

RILEVATO, in particolare, che è stata prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica a sé stante, rispetto a quello destinato a residenza privata, una parte del quale (una superficie di circa 425 mq.) rimane nella piena ed esclusiva proprietà dell'ENAIP per essere destinato a "Centro di formazione professionale" ACLI-ENAIP, mentre la restante parte (di circa 200 mq. e nella quale è previsto l'insediamento di un micronido) sarà ceduta al Comune.

RITENUTO pertanto che l'utilizzazione dell'area ipotizzata nel P.I.R.U. consente di continuare a perseguire gli scopi per cui l'area fu ceduta e che, pertanto, non è oggettivamente configurabile alcun contrasto con il contratto sottoscritto all'epoca che induca a rivedere le scelte in quella sede effettuate.

VISTO lo schema di convenzione allegato al presente deliberato per farne parte integrante e sostanziale.

Considerato,

-che sono rispettati i parametri urbanistici previsti dal piano generale;

-che gli standard previsti sono superiori a quelli minimi previsti per legge;

-che l'area in oggetto ricade in zona omogenea del tipo "B" – zona a.2 Zone residenziali esistente totalmente o parzialmente edificata ed ai sensi dell'art.3 delle NTA del vigente PdF ….. ***"il piano si attua per interventi edilizi diretti".***

-che la zona è già servita dalle reti pubbliche;

Ai soli fini del rilascio di parere Urbanistico lo scrivente, per quanto di propria competenza, ritiene che il *"Programma integrato di rigenerazione urbana" (p.i.r.u.)- ARU n. 1 Ambito di Rigenerazione Urbana "Ex tracciato ferroviario* , presentato dall'ACLI-ENAIP, possa essere accolta dal punto di vista urbanistico a condizione che :

a) le aree per standard siano frazionate e cedute al comune di Castellaneta alla firma della convenzione, mentre il possesso reale sarà regolamentato nei modi e tempi previsti dalla convenzione stessa;

b) venga acquisito il parere del S.I.S.P. di Castellaneta;

c) venga acquisito il parere sul vincolo SIC;

d) venga acquisita il parere VAS;

e) venga acquisito il parere sismico regionale;

f) vengano acquisiti tutti gli altri eventuali pareri ritenuti necessari prima del rilascio del titolo autorizzativo

Castellaneta, 16.02.2015

Il Responsabile del Servizio
Arch. Aldo Caforio

DANIELA CUPINI - NOTAIO
VIA GIOVANNI BATTISTA MORGAGNI, 19 - TEL. 06.4254858 - FAX 06.44202696 - 00161 ROMA - e-mail: dcupini@notariato.it

Repertorio n. 1828

PROCURA SPECIALE

Con la presente scrittura privata il sottoscritto Maurizio Drezzadore, nato a Padova il giorno 27 luglio 1950, domiciliato per la carica ove segue, nella sua qualità di Amministratore delegato, dichiara sotto la propria responsabilità che, per l'organizzazione: "Ente Nazionale ACLI Istruzione Professionale" - "ENAIP", con sede in Roma, Via G. Marcora n. 18/20, Codice Fiscale 80045210582 e Partita IVA 04433031004, a questo atto autorizzato con Assemblea "Ente Nazionale ACLI istruzione Professionale" - "ENAIP" in data 25 giugno 2008 nomina e costituisce procuratore speciale dell'Ente Nazionale ACLI istruzione Professionale" - "ENAIP" il Signor BUDANO Gianluca, nato a San Pietro Vernotico (BR) il 14 gennaio 1981, residente a Cellino San Marco (BR), Via M. Pagano 2, codice fiscale BDN GLC 81A14 I119S affinché in nome, conto e rappresentanza dell'Ente Nazionale ACLI istruzione Professionale" - "ENAIP" abbia a sottoscrivere tutte le istanze per la demolizione dell'immobile già esistente e per la realizzazione di un nuovo immobile sito nel Comune di Castellaneta via Tedesco, ed in particolare presentare al Comune e agli Enti preposti autorizzazioni, permessi di costruire, DIA, o altri provvedimenti idonei alla realizzazione del nuovo immobile da adibire a Scuola di Formazione oltre all'ampliamento del fabbricato, sotto meglio descritto, fino al massimo della

cubatura prevista dai regolamenti e dalle delibere comunali.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Immobile sito in Castellaneta (TA), via Tedesco, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta foglio, 128, particella 1775.

Il nominato procuratore è autorizzato a fare insomma tutto quanto sarà necessario o opportuno per l'espletamento dell'incarico conferitogli, senza alcuna limitazione e anche se qui non espressamente indicato, in modo che non possa eccepirsi da alcuno carenza o eccesso di poteri.

Il tutto, fin da ora con promessa di rato e valido, da esperirsi a titolo gratuito e con obbligo di rendiconto.

Roma, Via Giuseppe Marcora n. 18/20, lì quattro marzo duemilanove.

1) delle: "Amministratore delegato" e sostituisci con "Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante" una parola approvata; 2) delle: "Assemblea" e sostituisci con "verbale del Consiglio di Amministrazione"; ottenere parole approvate; tre parole totali cancellate; due parole complessive approvate.

Reperto

Io sott

con stu

nel Ruo

Civitave

che il s

Maurizio

domicili

ministra

lità che

zione Pr

cora n.

04433031

Nazional

giugno 2

Repertorio n. 1828

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritta Dottoressa Daniela CUPINI, Notaio in Roma, con studio in Via Giovanni Battista Morgagni n. 19, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

CERTIFICO

che il signor:

Maurizio Drezzadore, nato a Padova il giorno 27 luglio 1950, domiciliato per la carica ove segue, nella sua qualità di Amministratore delegato, dichiara sotto la propria responsabilità che, per l'organizzazione: "Ente Nazionale ACLI Istruzione Professionale" - "ENAIP", con sede in Roma, Via G. Marcora n. 18/20, Codice Fiscale 80045210582 e Partita IVA 04433031004, a questo atto autorizzato con Assemblea "Ente Nazionale ACLI istruzione Professionale" - "ENAIP" in data 25 giugno 2008

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha firmato in mia presenza in calce della scrittura che precede.

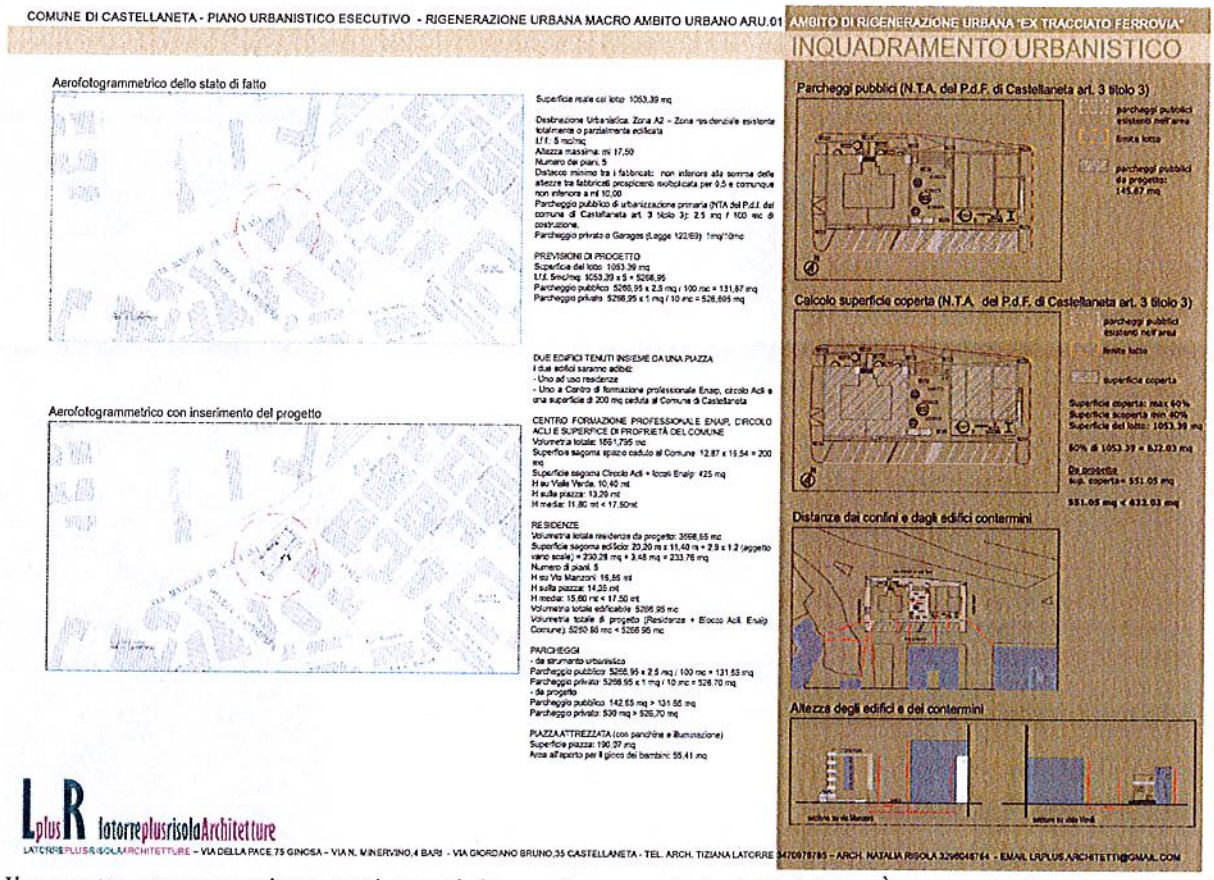
Roma, Via Giuseppe Marcora n. 18/20, lì quattro marzo duemilanove.

Addì: essendo le ore nove e trenta minuti: "Amministratore delegato" e sostituisci con "Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante"; "dell'Assemblea" e sostituisci con "del Consiglio di Amministrazione".

Daniela Cipini

GIANFRANCO CIPINI DANIELA CIPINI

COMUNE DI CASTELLANETA - PIANO URBANISTICO ESECUTIVO - RIGENERAZIONE URBANA MACRO AMBITO URBANO ARU.01
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA "EX TRACCIATO FERROVIA"
AREA A.C.L.I - E.N.A.I.P
LplusR latorreplusrisolaArchitetture
LATORREPLUSRISOLAARCHITETTURE – VIA DELLA PACE,75 GINOSA – VIA N. MINERVINO,4 BARI - VIA GIORDANO BRUNO,35 CASTELLANETA - TEL. ARCH. TIZIANA LATORRE 3479978785 – ARCH. NATALIA RISOLA 3296045764 - EMAIL LRPLUSLARCHITETTI@GMAIL.COM



Il progetto, come sappiamo tutti quanti, è su un'area centrale dell'abitato. È un punto di connessione di diverse strade che collegano la parte a Nord con la parte a Sud dell'abitato.

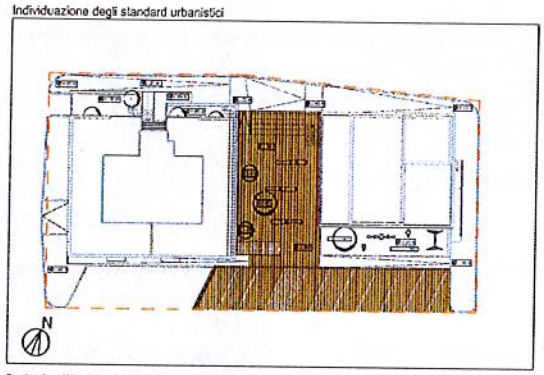
Come zona di destinazione urbanistica ci troviamo in zona A2, quindi una zona parzialmente o totalmente edificata che risponde a determinati standard.

COMUNE DI CASTELLANETA - PIANO URBANISTICO ESECUTIVO - RIGENERAZIONE URBANA MACRO AMBITO URBANO ARU.01

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA "EX TRACCIATO FERROVIA"

STANDARD URBANISTICI (D.M. 1444/68)

Individuazione degli standard urbanistici



parcheggi pubblici esistenti nell'area

limite lotto

standard urbanistici (piazza pubblica + parcheggi pubblici) = 333,35 mq

Destinazione Urbanistica: Zona A2 – Zona residenziale esistente totalmente o parzialmente edificata

Dotazione minima stabilita da D.M. 1444/68: 18 mq/ab
Volumetria totale residenze da progetto: 3598,65 mc

Lo stesso decreto stabilisce all'art.3 che:
"Ai fini dell'osservanza dei rapporti su indicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente mq 25 di superficie lorda abitabile (pari a circa mc 80 vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a mq 5 (pari a circa mc 20 vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)."

Da qui scaturisce che per una volumetria residenziale di 3598,63 mc, è possibile insediare 35,99 abitanti.
n°ab da insediare= mc da progetto/ mc procapite = 3598,63 mc/ 100 mc/ab = 35,99 ab

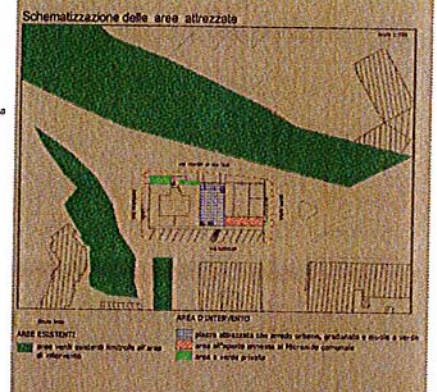
Tale valore porta ad una quota di standard da soddisfare secondo il D.M. 1444/68 pari a:
35, 99 ab x 18 mq/ab = 647,82 mq

Il progetto attribuisce un totale di 333,35 mq per parcheggi e piazza pubblica
Tale valore non è pari a quanto stabilito dal D.M. 1444/68, ma ne risulta conforme per quanto stabilito dall'art 4 dello stesso decreto, secondo il quale per le Zone B "Le aree che verranno destinate agli spazi nell'ambito delle zone a) e b) saranno computate in misura doppia di quella effettiva."

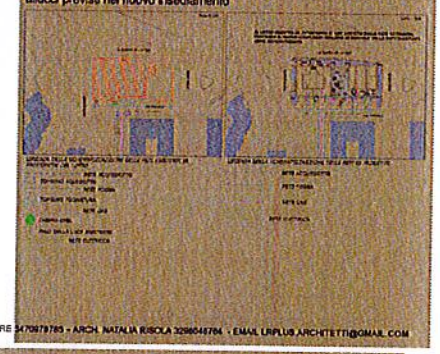
Poiché, nelle immediate vicinanze, non ci sono altre aree, di proprietà dell'Ente ENAIP, da poter asservire per raggiungere la quota di standard necessari, si usufruisce di quanto stabilito dalla norma, portando così la quota degli standard da 333,35 mq a 666,70 mq.

666,70 mq > 647,82 mq

Schematizzazione delle aree attrezzate



Schematizzazione delle reti cittadine presenti in prossimità del lotto e degli allacci previsti nel nuovo insediamento



LplusR latorreplusrisolaArchitetture

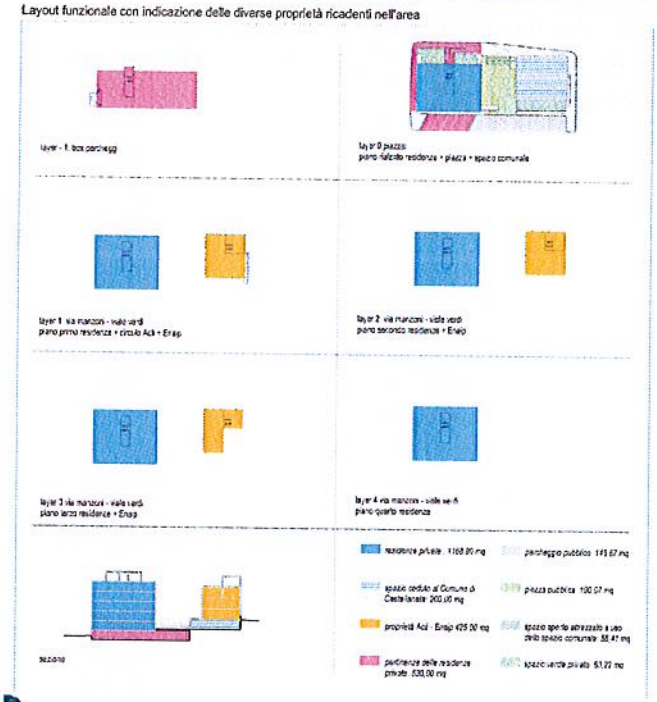
LATORREPLUSRISOLAARCHITETTURE – VIA DELLA PACE,75 GINOSA – VIA N. MINERVINO,4 BARI - VIA GIORDANO BRUNO,35 CASTELLANETA - TEL. ARCH. TIZIANA LATORRE 3470978785 - ARCH. NATALIA RISOLA 3298048784 - EMAIL LRPLUS.ARCHITETTI@GMAIL.COM

COMUNE DI CASTELLANETA - PIANO URBANISTICO ESECUTIVO - RIGENERAZIONE URBANA MACRO AMBITO URBANO ARU.01

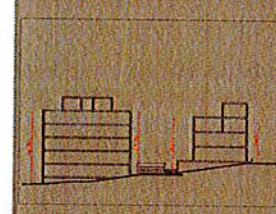
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA "EX TRACCIATO FERROVIA"

FUNZIONI E PROPRIETA'

Layout funzionale con indicazione delle diverse proprietà ricadenti nell'area



Altezze degli edifici (N.T.A. del P.d.f di Castellaneta art.3 titolo 3)



Altezza massima consentita da P.d.f.: ml 17,50

Altezza massima da progetto:

Residenze
H max: 16,85 ml
H media: 14,35 ml
H min: 15,08 ml
15,80 ml < 17,50 ml

Blocco Comune + Enaip
H max: 13,40 ml
H media: 13,20 ml
H min: 11,80 ml
11,60 ml < 17,50 ml

Planivolumetrico generale dell'intervento inserito nel contesto

LplusR latorreplusrisolaArchitetture

LATORREPLUSRISOLAARCHITETTURE – VIA DELLA PACE,75 GINOSA – VIA N. MINERVINO,4 BARI - VIA GIORDANO BRUNO,35 CASTELLANETA - TEL. ARCH. TIZIANA LATORRE 3470978785 - ARCH. NATALIA RISOLA 3298048784 - EMAIL LRPLUS.ARCHITETTI@GMAIL.COM

Dall'analisi degli standard stabiliti dal PdF di Castellaneta, abbiamo per l'area una volumetria massima di 5260 metri quadri circa.

Questa volumetria noi l'abbiamo suddivisa in due blocchi uno quello delle residenze e l'altro quello per la formazione.

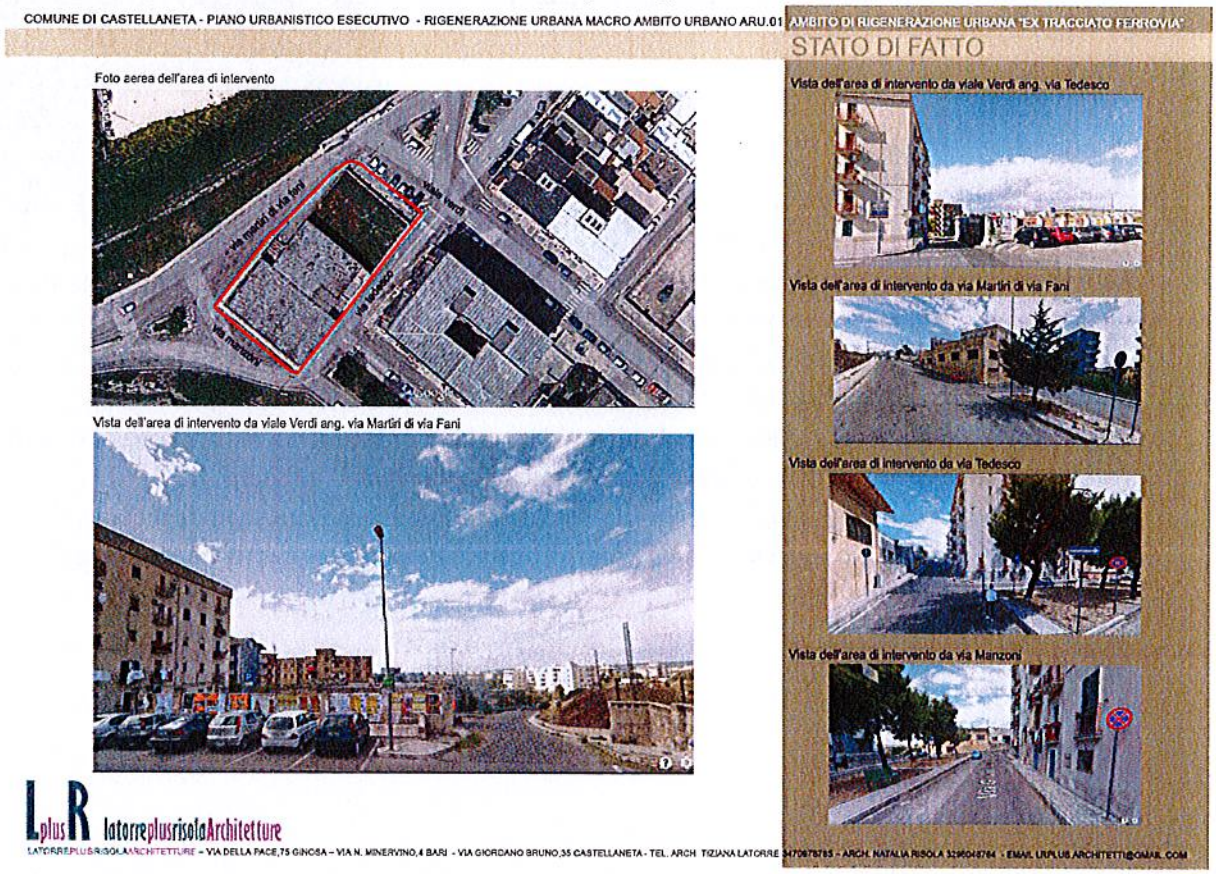
Queste sono tutte le tavole di inquadramento urbanistico con lo studio dei parcheggi pubblici da destinare all'area rispetto al PdF di fabbricazione di Castellaneta, o le distanze, o anche gli standard.

Questa è la tavola degli standard urbanistici, dove, praticamente, facciamo vedere le aree che vengono rilasciate al Comune, cioè la piazza, i parcheggi pubblici a livello di standard urbanistici.

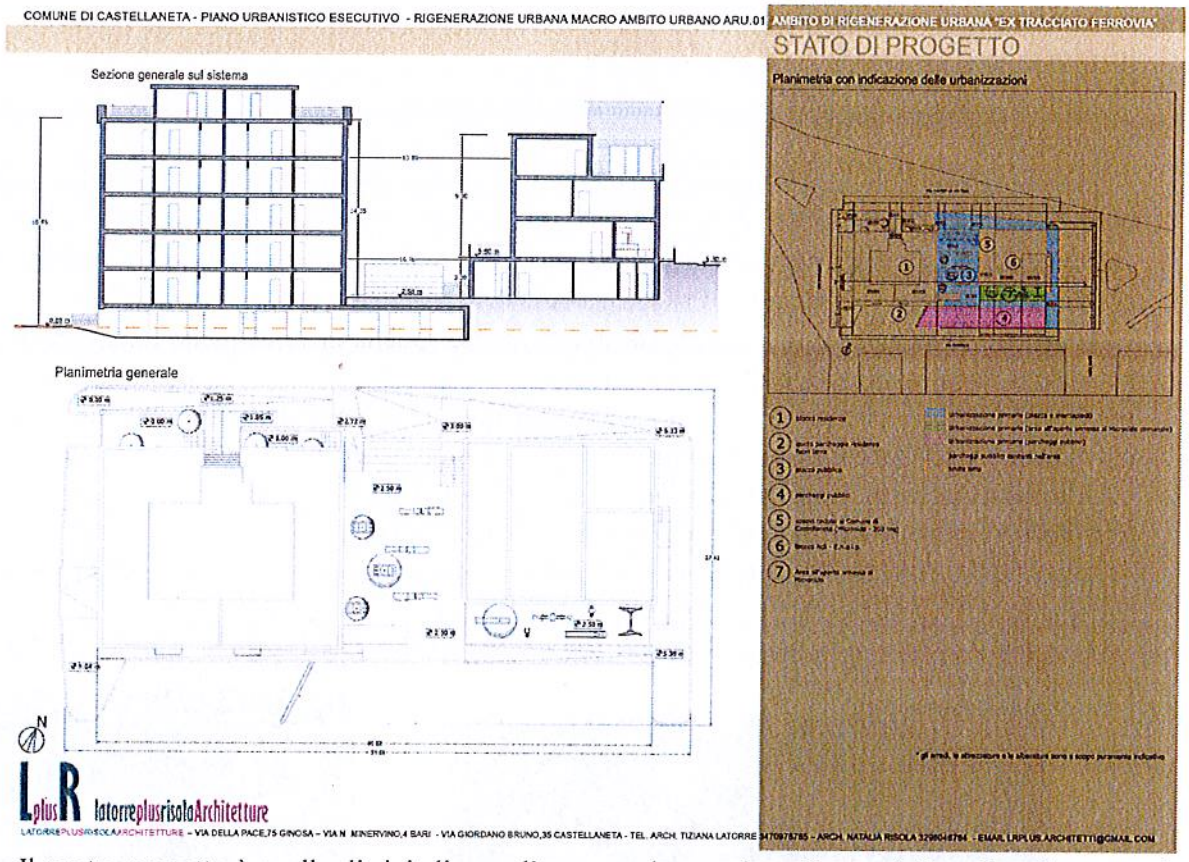
Mentre, nella tavola a destra, abbiamo le aree attrezzate. Quella in verde molto forte, sono il tracciato ferroviario, che è lì vicino e le altre aree verdi limitrofe. Poi, all'interno del rettangolo abbiamo delle aree private di verde, la piazza attrezzata e quello in rosso è uno spazio all'aperto che noi annettiamo al micronido, per permettere anche un'uscita dei bambini in uno spazio aperto.

All'interno dell'area ci sono tre funzioni diverse, c'è la funzione residenziale, la funzione pubblica del micronido e la funzione ad uso pubblico delle ACLI e dell'ENAIP.

Queste tre funzioni sono tenute insieme da quello che noi chiamiamo il vassoio, che sarebbe la piazza, che lega un po' le funzioni e le innesta e le rende partecipe le une con le altre.



Questo è lo stato di fatto, che alla fine non dico niente di nuovo, perché è stato detto più volte, anche dal Sindaco in precedenza, abbiamo su Viale Verdi un vuoto urbano, mentre nella parte a Sud, lungo via Marteri di via Fani abbiamo un degrado, un edificio in degrado, in totale stato di abbandono.

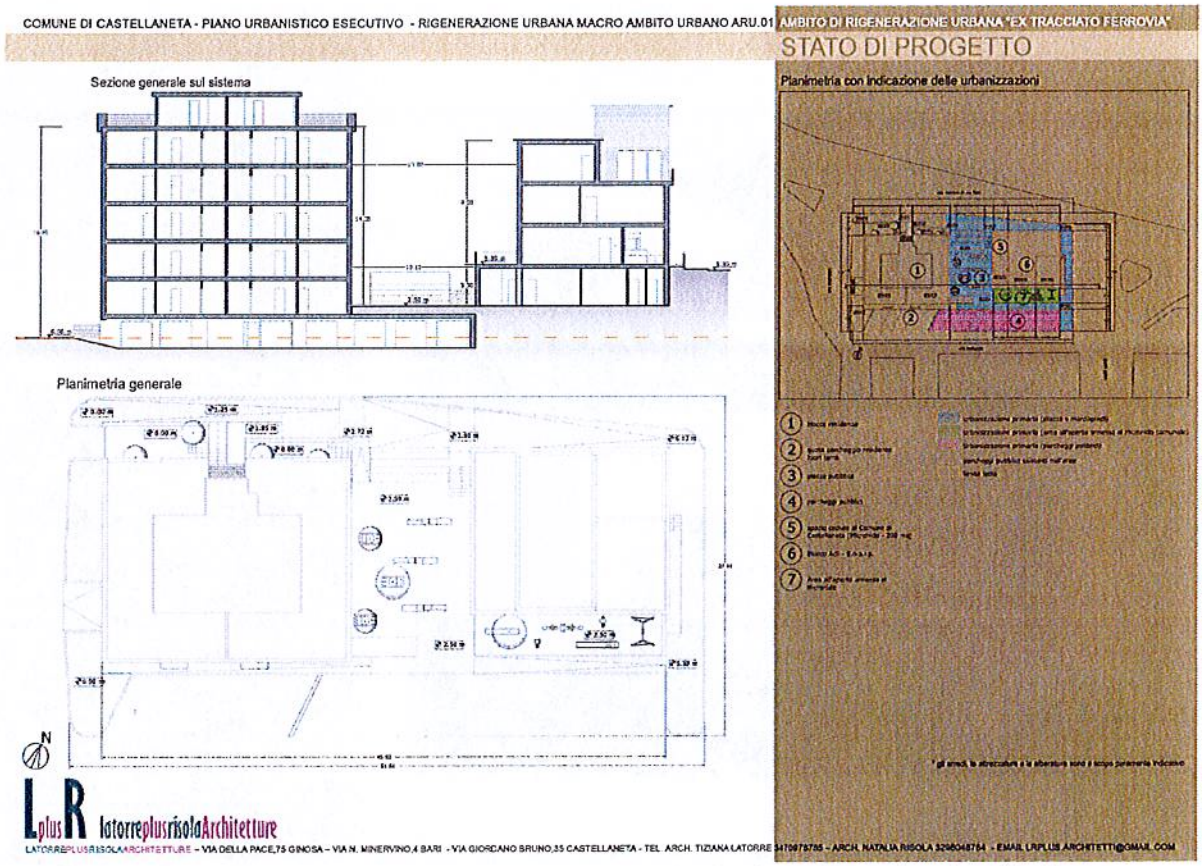


Il nostro progetto è quello di rivitalizzare l'area con la creazione di questi blocchi e di questa piazza, che potrebbe permettere una maggior fruizione dell'area. Poi, l'idea è quella di dividere le funzioni non soltanto per blocchi, ma anche per accessi.

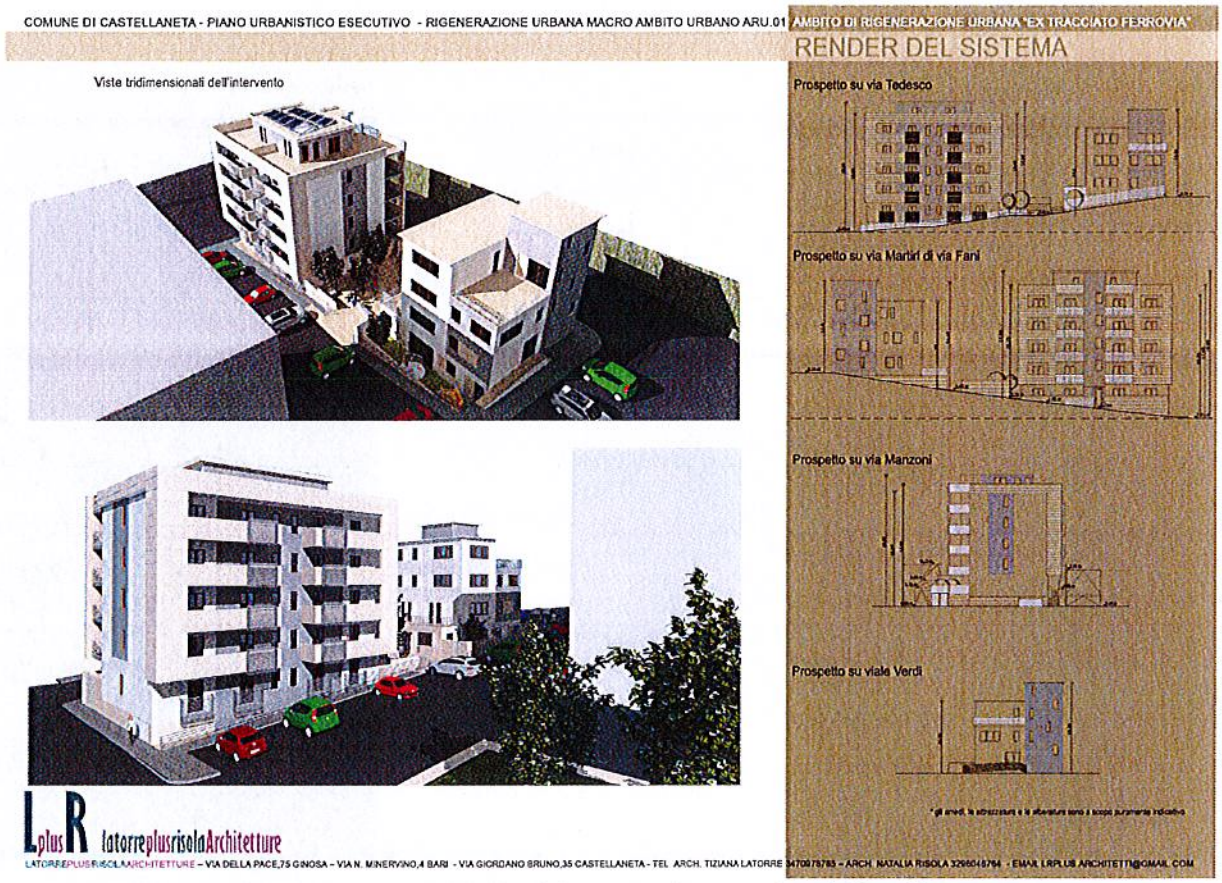
Il blocco delle ACLI, l'accesso per l'area delle ACLI avviene da Viale Verdi, in modo tale da poterli mettere in connessione diretta con la strada.

Al contrario, il micronido, l'accesso al micronido avviene direttamente dalla piazza, in modo tale da creare uno spazio di protezione all'uscita della mamma col bambino o all'ingresso.

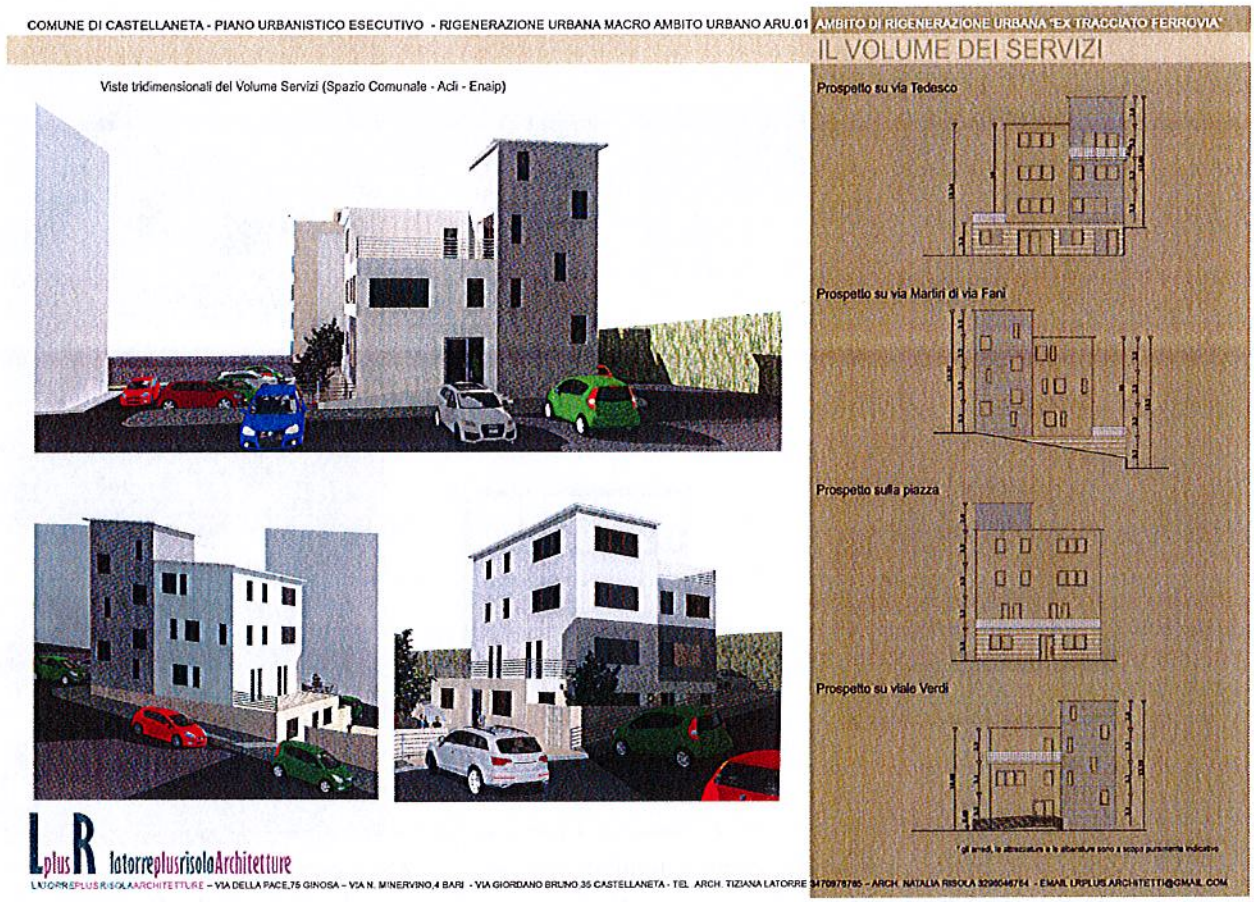
Il blocco delle residenze l'ingresso ce l'ha da via Martiri di via Fani, quindi diciamo che sono tre percorsi totalmente diversi, ma che si riuniscono all'interno della piazza per un discorso puramente legato al sole, all'orientamento solare.



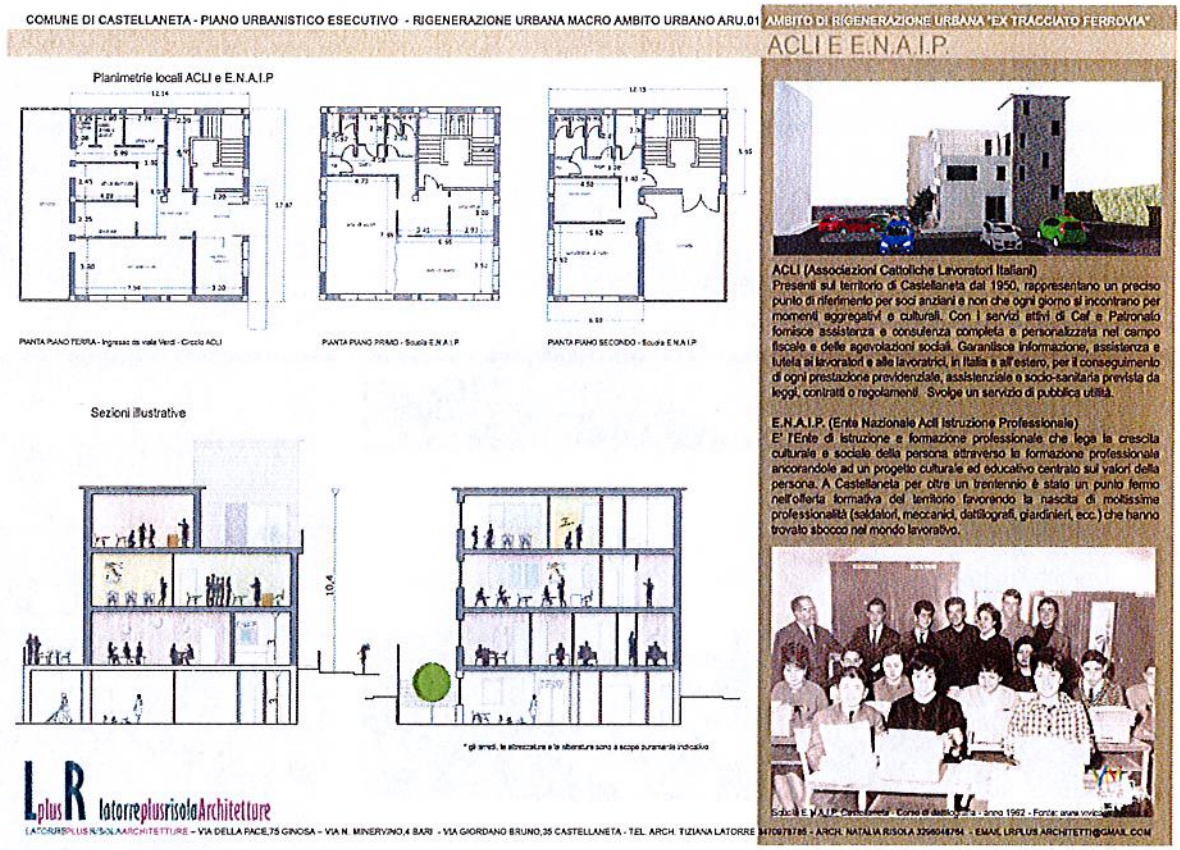
Questa è una sezione di progetto con le aree cedute per l'urbanizzazione primaria sulla destra.



Dei render illustrativi del progetto. E nella slide successiva sono i vari blocchi.



Questo è il blocco delle ACLI e dell'ENAIP e del Comune, con i prospetti.

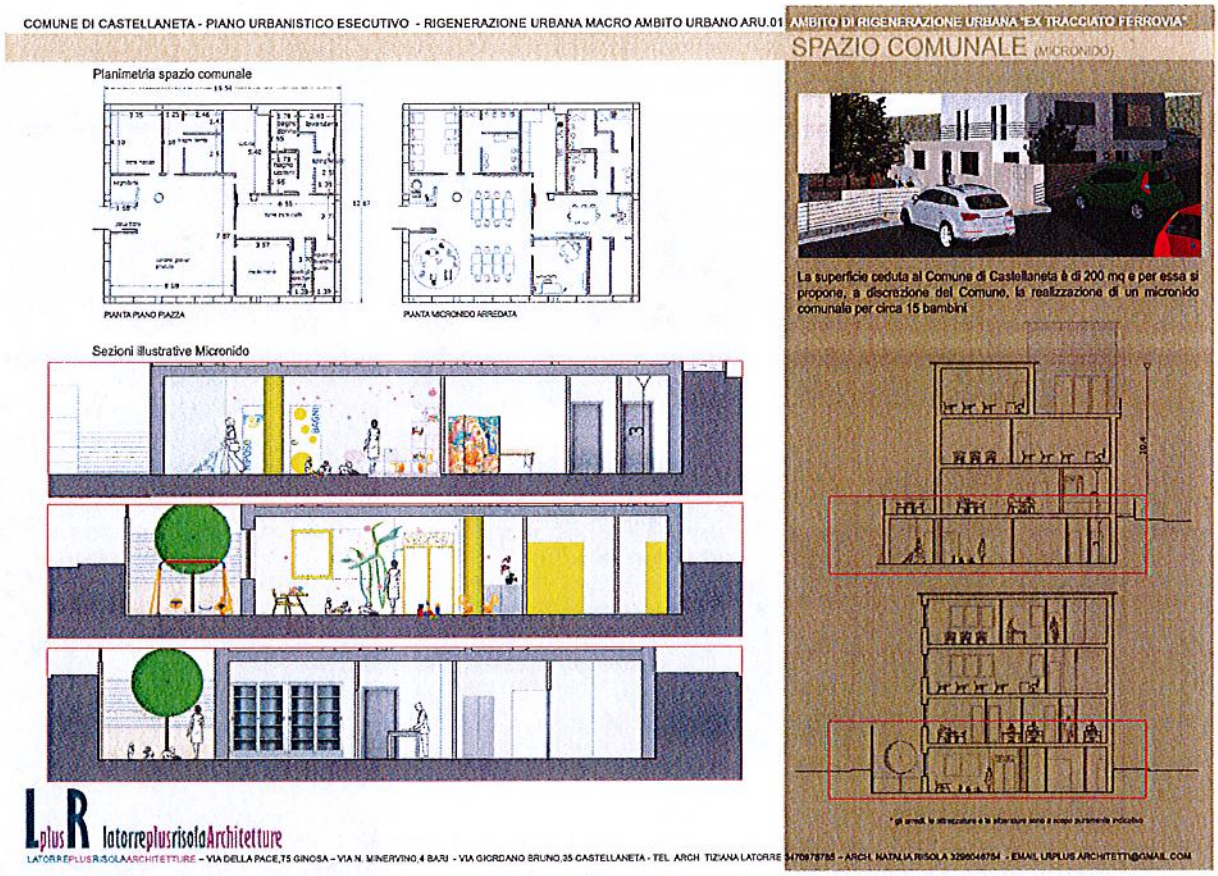


Sono planimetrie e sezioni illustrative di quello che vuole essere il progetto.

Quindi, un primo piano, con l'accesso da Viale Verdi destinato alle ACLI, e gli altri due piani destinati ad aule e laboratori per l'ENAIP.

Le ACLI e l'ENAIP ha già spiegato il Sindaco in precedenza che cosa sono, lo sappiamo bene, le ACLI è un associazione di lavoratori che con all'interno dei servizi tra cui il CAF e Patronato, svolge anche una funzione di servizio pubblico.

L'ENAIP è la scuola di formazione che è una forse per eccellenza sul territorio nazionale, che a Castellaneta per oltre un trentennio ha sviluppato professionalità (saldatori, dattilografi, giardinieri) e che vorrebbe comunque riprendere questa attività all'interno del territorio.



Questo è lo spazio che noi abbiamo pensato per il micronido. Lo spazio con un affaccio diretto sulla piazza, le sezioni hanno sempre uno scopo illustrativo per far capire più o meno la funzione che viene svolta all'interno.

Una funzione prettamente che si relaziona dove ci sono i bambini che si affaccia sulla piazza, una funzione invece di servizi che è nella parte retrostante.

COMUNE DI CASTELLANETA - PIANO URBANISTICO ESECUTIVO - RIGENERAZIONE URBANA MACRO AMBITO URBANO ARU.01

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA "EX TRACCIATO FERROVIA"

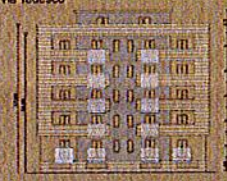
IL BLOCCO DELLE RESIDENZE

Viste tridimensionali del blocco delle residenze

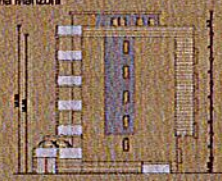
* gli arredi, le attrezzature e le alberature sono a scopo puramente indicativo

Prospetto su via Martiri di via Fani

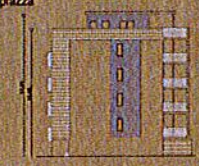
Prospetto su via Tedesco



Prospetto su via Manzoni



Prospetto sulla piazza



LplusR latorreplusrisolaArchitetture
LATORREPLUSRISOLAARCHITETTURE – VIA DELLA PACE,75 GINOSA – VIA N. MINERVINO,4 BARI - VIA GIORDANO BRUNO,35 CASTELLANETA - TEL. ARCH. TIZIANA LATORRE 3470878785 - ARCH. NATALIA RISOLA 3298048784 - EMAIL LRPLUS.ARCHITETTI@GMAIL.COM

COMUNE DI CASTELLANETA - PIANO URBANISTICO ESECUTIVO - RIGENERAZIONE URBANA MACRO AMBITO URBANO ARU.01

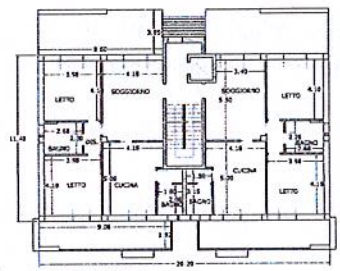
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA "EX TRACCIATO FERROVIA"

IL BLOCCO DELLE RESIDENZE

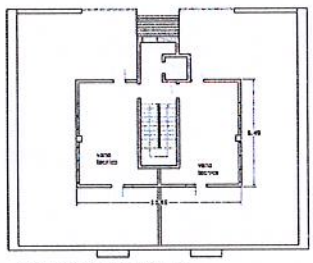
Planimetrie delle residenze

PIANTA PIANO TERRA CON INDICAZIONE DEGLI ARREDI*

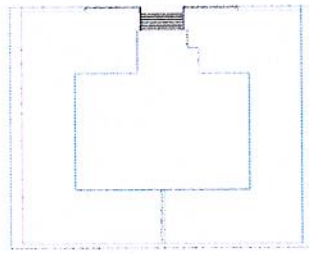
* gli arredi, le attrezzature e le alberature sono a scopo puramente indicativo



PIANTA PIANO TIPO

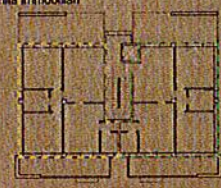


PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA COPERTURE

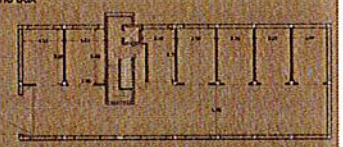
Suddivisione unità immobiliari



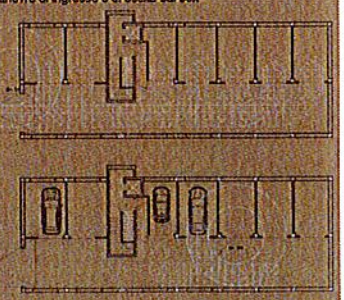
appartamento A = 105,33 mq

appartamento B = 103,99 mq

planimetria piano box

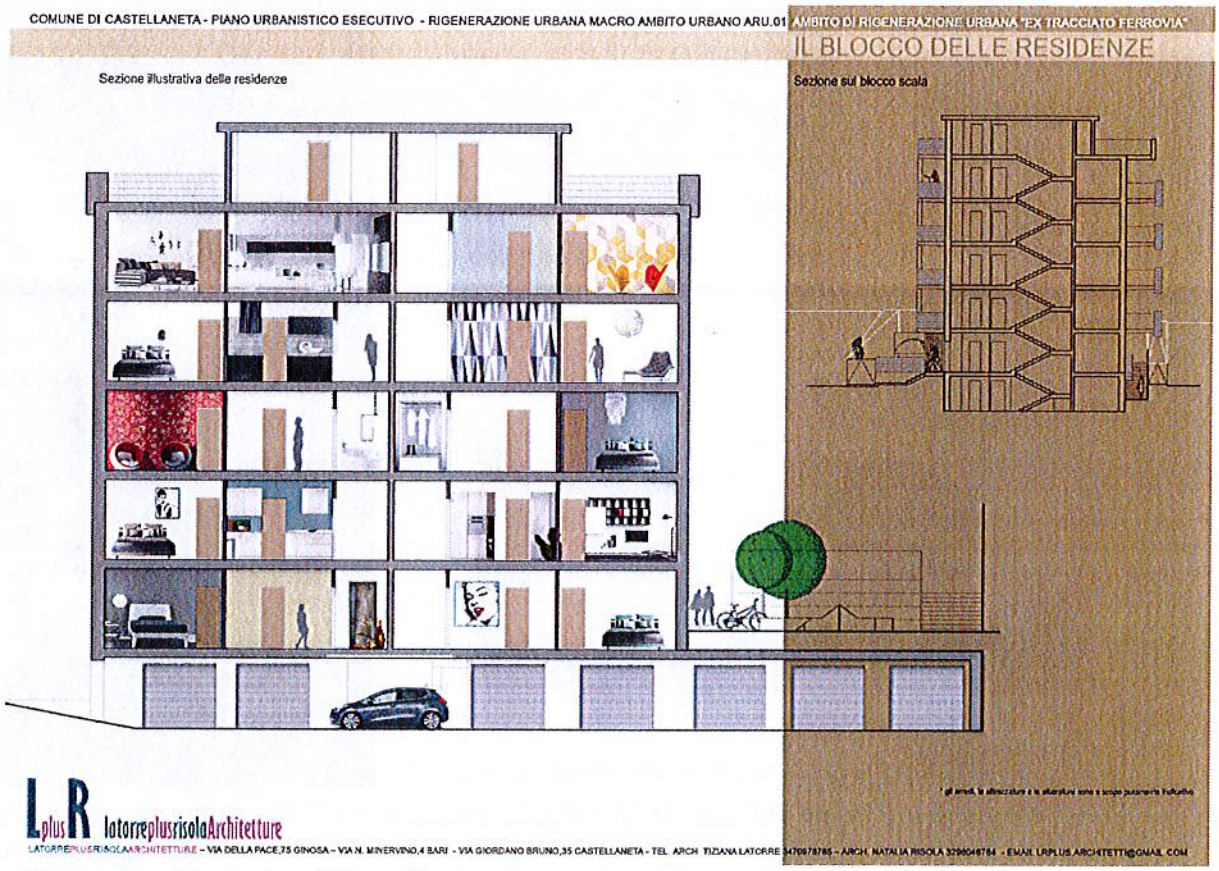


Studio delle manovre di ingresso e di uscita dai box

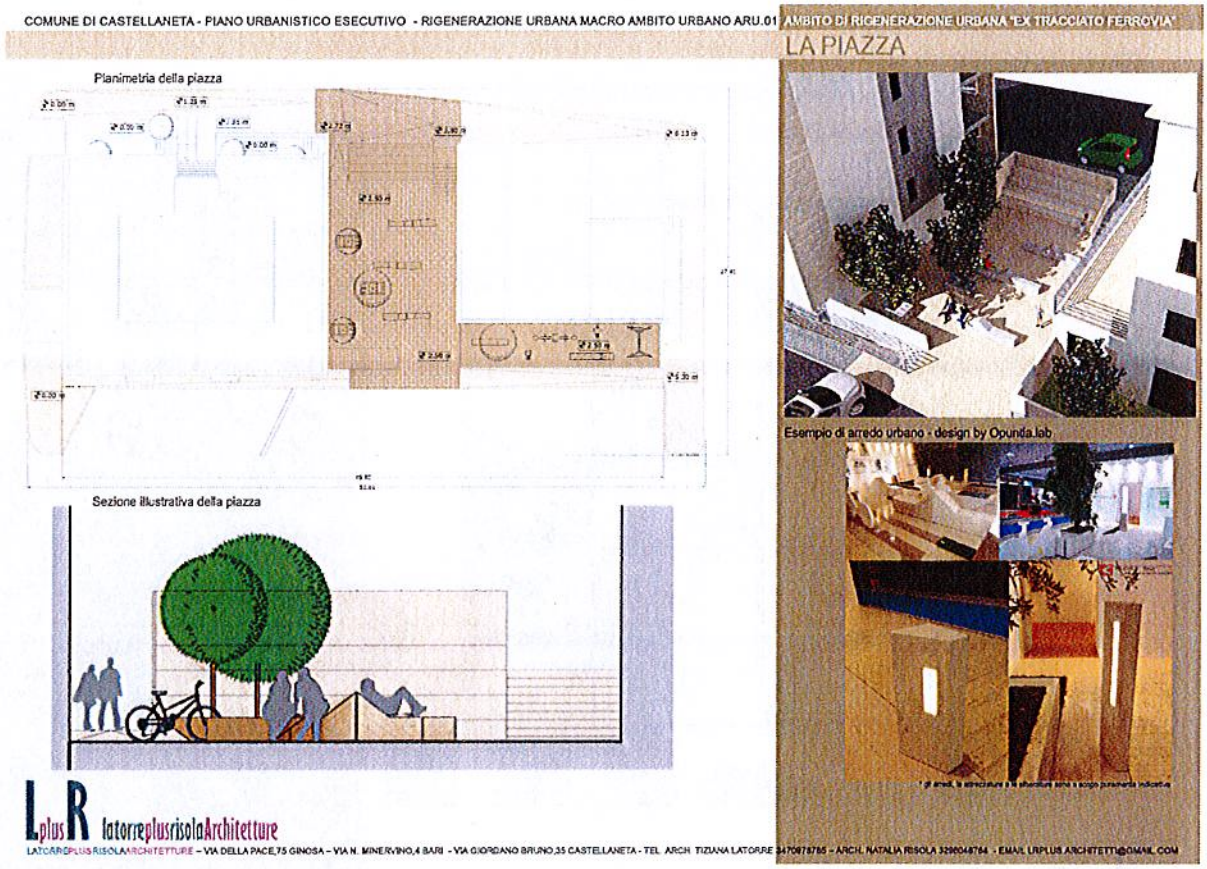


LplusR latorreplusrisolaArchitetture
LATORREPLUSRISOLAARCHITETTURE – VIA DELLA PACE,75 GINOSA – VIA N. MINERVINO,4 BARI - VIA GIORDANO BRUNO,35 CASTELLANETA - TEL. ARCH. TIZIANA LATORRE 3470878785 - ARCH. NATALIA RISOLA 3298048784 - EMAIL LRPLUS.ARCHITETTI@GMAIL.COM

Questo è il blocco delle residenze con le planimetrie. Abbiamo due abitazioni per piano, su cinque piani. Abitazioni di circa 100 m quadri.



Una sezione illustrativa delle residenze.



E la piazza che è il cuore pulsante del progetto, dove c'è anche l'idea di creare una piazza anche spettacolo se vogliamo, perché ha la presenza di una gradinata che permette al territorio, anche al quartiere stesso di vivere e di utilizzare la piazza come meglio crede.

In più, il fatto che ci sia la presenza del micronido, permette anche ai fruitori del nido di partecipare alla vita di piazza.

COMUNE DI CASTELLANETA - PIANO URBANISTICO ESECUTIVO - RIGENERAZIONE URBANA MACRO AMBITO URBANO ARU.01 AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA "EX TRACCIATO FERROVIA"

SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

PROGETTO A COPERTURA FINANZIARIA PRIVATA CON CESSIONE DI AREA AL COMUNE DI CASTELLANETA.

fonte d'investimento coinvolta nel progetto: investimento privato, fatto da parte dell'Impresa "Ammirante Costruzioni Srl" che si impegna a realizzare l'intero progetto costituito dal blocco per attività socio culturali (scuola ENAIP, circolo Acli e microvido comunale), e dal fabbricato residenziale, che rimarrà di proprietà dell'impresa per la vendita.

ANALISI SOMMARIA COSTI DI COSTRUZIONE

La stima dell'investimento previsto per il progetto: circa € 1.635.603,02
Questi così prevedono la realizzazione di:
- scavi per la costruzione di parcheggi seminterrati di pertinenza del blocco residenziale per una superficie totale di 360,07 mq;
- parcheggi pubblici, di parcheggi privati, della piazza pubblica e delle relative pertinenze per una superficie totale di 918,4835 mq;
- un blocco residenziale disposto su cinque piani per una superficie complessiva di 1168,80 mq;
- un blocco per attività socio culturali ripartito su quattro livelli e per una superficie complessiva di 625 mq così utilizzabile:
  - al piano terra di 200 mq di superficie si propone di ubicare un microvido comunale che sarà ceduto al Comune di Castellaneta;
  - sarà dal primo piano sarà destinato alle attività istituzionali del Circolo ACLI di Castellaneta per una superficie di circa 80 mq;
  - o pari del primo piano, il secondo ed il terzo piano saranno destinate ad un centro di formazione ENAIP e ad attività socio culturali del Circolo ACLI per una superficie complessiva di 345 mq. Sia il Circolo Acli che il Centro di Formazione ENAIP resteranno di proprietà ACLI-ENAIP

Tabella dell'analisi sommaria dei costi di costruzione

Rif.	Tipo di intervento	Superficie totale (mq)	Costo unitario (€/mq)	Costo totale (€/mq)
A	Realizzazione dei piani seminterrati da utilizzare a parcheggi	360,07	530,00	190.835,00
B	Realizzazione blocco residenziale	1168,80	750,00	876.600,00
C	Realizzazione blocco terziario	625	750,00	468.750,00
D	Sistemazione degli spazi aperti e parcheggi scoperti	918,48	120,00	110218,02
	TOTALE			1635603,02

Quadro economico preliminare

COMUNE CASTELLANETA
Provincia di Taranto
Lavori per realizzazione di un edificio residenziale e di un edificio ad uso microvido e terziario
QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE

1	IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA [illegible]		€	1.535.403,77
2	Oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza (non soggetti a ribasso)		€	49.064,04
A	TOTALE LAVORI A MISURA (1+2)		€	1.584.471,11
	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
3.1.2	[illegible] *		€	[illegible]
3.1.3	[illegible]		€	[illegible]
3.1.4	[illegible] **		€	[illegible]
3.2	[illegible]		€	[illegible]
3.3	[illegible]			
3.37	Progetto preliminare, definitivo, esecutivo, Direzione Lavori, Misure e Contabilità		€	101.060,27
3.33	[illegible]		€	[illegible]
3.34	[illegible]		€	[illegible]
3.35	[illegible]		€	[illegible]
3.36	[illegible]		€	[illegible]
3.4	[illegible]		€	-
3.5	[illegible]		€	-
3.6	[illegible]		€	
3.7	I.V.A. ed eventuali altre imposte:			
3.7.1	I.V.A. [illegible]	4,00%	€	[illegible]
3.7.2	I.V.A. [illegible]	10,00%	€	[illegible]
3.7.3	I.V.A. [illegible]	22,00%	€	[illegible]
	TOTALE I.V.A. ED ALTRE IMPOSTE		€	317.633,56
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (da 3.1.2 a 3.6)		€	469.396,91
	IMPORTO TOTALE DEL PROGETTO (A+B)		€	2.154.521,32

* Per l'importo percepito si rimanda a precedente dei singoli prestiti
** Importo da stabilire per aggiudicazione
*** Figure professionali da nominare ed importo da determinare

ANALISI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Comune di Castellaneta stabilisce come valore dell'onere di urbanizzazione primaria e secondaria la somma di 20,48 €/mq (Tabella aggiornamento ISTAT – maggio 2012) di cui in:
- 6,56 €/mq per urbanizzazione primaria
- 14,00 €/mq per l'urbanizzazione secondaria

"Il contributo per opere di urbanizzazione è determinato in relazione alla Superficie totale (St) dell'immobile, data dalla somma della Superficie utile abitabile (Sua) e del 50% della superficie destinata alle pertinenze (Sp)", come determinato all'art. 10 della L.R. n. 6/1979.
Lo stesso articolo stabilisce "nei le costruzioni commerciali e direzionali e per gli impianti turistici gli oneri sono calcolati a metro quadro [mq] di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea".

Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria blocco Residenziale
Sua (superficie utile abitabile) = 885,40 mq
Snr (superficie non residenziale) = 464,30 mq
Sp (superficie pertinenza) = 50 % di Snr = 232,10 mq
St (superficie totale) = 885,40+232,10 = 1117,50 mq
1117,50 mq x 20,48 €/mq = 23.087,56 € di cui:
- urbanizzazione primaria: 1117,50 mq x 6,56 €/mq = 7.330,08 €
- urbanizzazione secondaria: 1117,50 mq x 14,00 €/mq = 15.734,40 €

Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria blocco non Residenziale (Microvido, Acli, Enaip)
Superficie blocco: 625 mq (si evidenzia del piano [illegible] 200 mq [illegible] al Comune di Castellaneta)
Superficie terrazze: 43,68 mq + 40,05 mq = 83,73 mq
St (totale) = 625 mq + 83,73 mq = 708,73 mq
708,73 mq x 20,48 €/mq = 15.510,36 € di cui:
- urbanizzazione primaria: 708,73 mq x 6,56 €/mq = 3.337,27 €
- urbanizzazione secondaria: 708,73 mq x 14,00 €/mq = 7.168,00 €

ANALISI DEGLI ONERI DI COSTRUZIONE

Il Comune di Castellaneta stabilisce nella Deliberazione n° 256 del 30/07/2012 come valore dell'onere di costruzione la somma di 646,18 €/mq. Stabilisce, inoltre, che le aliquote di contribuzione per gli interventi di edilizia residenziale sono pari al 5%, mentre quelle per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica è pari al 7%.

Calcolo oneri di costruzione blocco Residenziale
Sua (superficie utile abitabile) = 885,40 mq
Snr (superficie non residenziale) = 464,30 mq
Soggiogliata = 50 % di Snr = 232,10 mq
Sc (superficie complessiva) = 885,40+232,10 = 1163,32 mq
1163,32 mq x 646,18 €/mq x 5% = 37.605,00 €

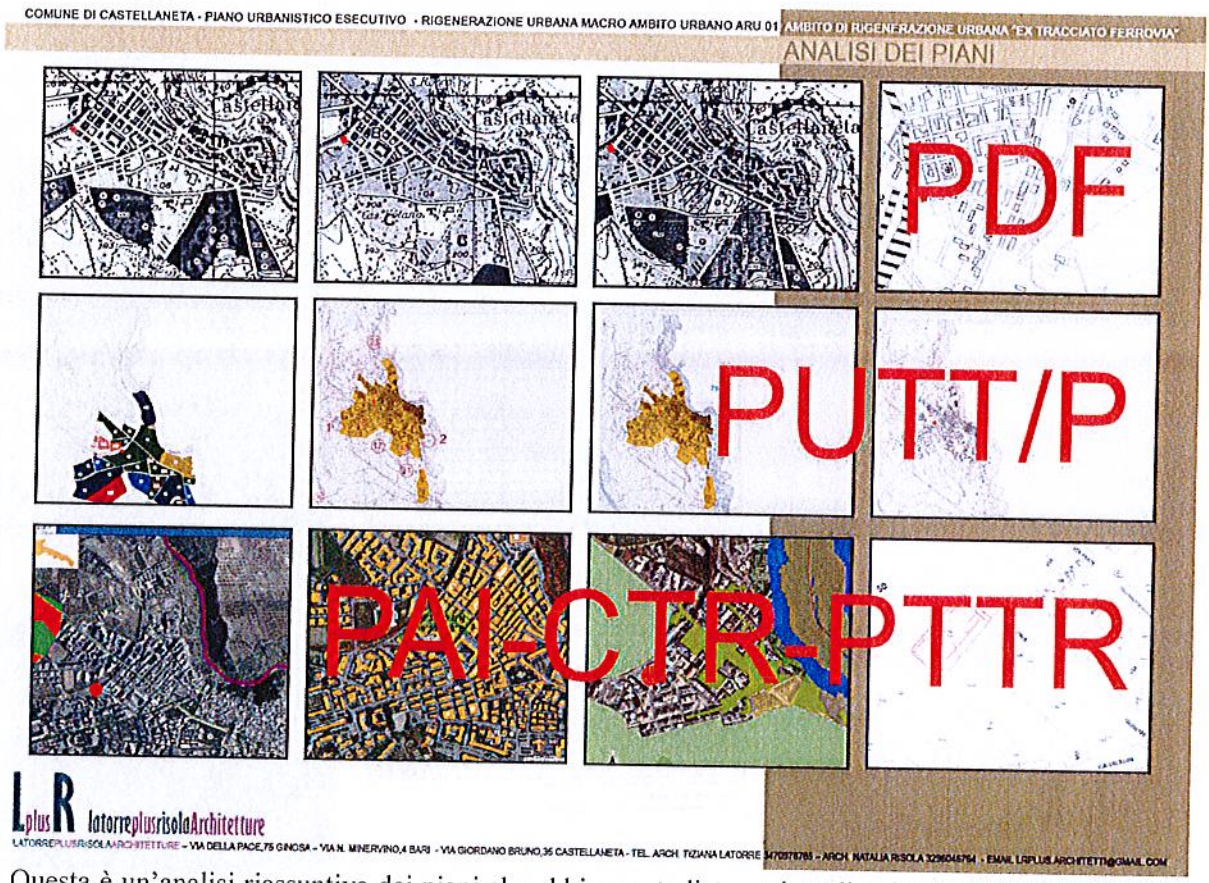
Calcolo oneri di costruzione blocco non Residenziale (Acli, Enaip)
Per i locali degli oneri è costituito dal blocco non residenziale e inclusa la [illegible] (metri quadri 200 mq) [illegible] al Comune di Castellaneta
Sn (superficie netta) = 279,60 mq
Sa (superficie accessoria) = 76,47 mq
Soggiogliata = 50 % di Sa = 45,88 mq
St (superficie totale) = 279,60+45,88 = 325,53 mq
325,53 mq x 646,18 €/mq x 7% = 14.724,57 €

Totale Oneri Dovuti (oneri per urbanizzazione + contributo oneri sul costo di costruzione) = € 85.927,57

LplusR latorreplusrisolaArchitetture
LATORREPLUSRISOLAARCHITETTURE – VIA DELLA PACE,75 GINOSA – VIA N. MINERVINO,4 BARI - VIA GIORDANO BRUNO,35 CASTELLANETA - TEL. ARCH. TIZIANA LATORRE 3470978785 – ARCH. NATALIA RISOLA 3296048784 - EMAIL LRPLUS.ARCHITETTI@GMAIL.COM

Questo è il discorso della sostenibilità finanziaria, è la tavola della sostenibilità finanziaria, dove dicevamo è un progetto a copertura finanziaria privata, che cede delle aree al Comune di Castellaneta.

Per questa tavola abbiamo fatto un'analisi sommaria di quelli che sono i costi di costruzione a cui vanno aggiunti i vari oneri, e di quelli che sono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di costruzione, che ammontano a circa e 86.000. Questo è dai calcoli fatti.



Questa è un'analisi riassuntiva dei piani che abbiamo studiato, nei quali poi siamo andati a posizionare il progetto.

PRESIDENTE

Scusa Giuseppe, se ti siedi qua fai la domanda al microfono, forse è meglio.

Arch. Tiziana LATORRE

Sono stati valutati i costi di costruzione chiaramente. Noi non abbiamo fatto una valutazione di quanto l'impresa poi venderà effettivamente l'appartamento.

Noi abbiamo fatto i costi necessari per la realizzazione dell'opera, non i costi di vendita effettivi. Quelli non li possiamo sapere, anche perché non possiamo sapere in relazione al futuro, cioè quando verrà costruito realmente. E quelli che sono i costi di mercato.

Tenendo conto che, comunque, nella convenzione fatta sia fra le ACLI e l'impresa, che fra il Comune e le ACLI, se non ricordo male, c'è comunque un vincolo, per cui l'impresa deve fare le due cose parallelamente, cioè non può fare prima una cosa e poi l'altra. Comunque ci sta un limite di tempo per la consegna dell'opera.

PRESIDENTE

Grazie architetto. Possiamo ritornare alla discussione se l'architetto ha finito? Ci sono altri interventi?

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Volevo fare un'altra domanda, a proposito del progetto. È stato valutato poi, forse mi è sfuggito,

Punto nr **9 (ex punto nr 10)** all'ordine del giorno:

Piano Urbanistico esecutivo – Rigenerazione urbana macro ambito ARU.1 Ambito di rigenerazione urbana "ex tracciato ferroviario".

PRESIDENTE

Prego Sindaco.

SINDACO

Relaziono io sul punto, poi arriva il proiettore, quindi proiettiamo la presentazione che voi avete preparato.

L'iniziativa, però è un'iniziativa interessante quindi vi inviterei a stare attenti. Questa iniziativa, per la verità, è stata già sottoposta sin dal 2012, credo la prima volta è stata presentata l'iniziativa, nel 2013.

Nel 2012 il Comune di Castellaneta (facevo confusine perché ho altre due rigenerazioni che portiamo breve e quindi sono presentati in periodi differenti) ha previsto quindi la possibilità di rigenerare delle parti del territorio che sono stato precedentemente individuate nel D.P.R.U, nel documento programmato di rigenerazione urbana, che abbiamo approvato durante la scorsa legislatura.

Quindi, ci sono stati diversi privati che hanno presentato le loro proposte, queste proposte sono state visionate in ufficio di piano, dove ovviamente sono rappresentate professionalità e dal punto di vista tecnico, urbanistico, quindi c'è il dirigente dell'ufficio tecnico, quindi l'arch. Caforio, c'è l'architetto Fuzio che è il responsabile dell'ufficio di piano perché responsabili anche della pianificazione urbanistica generale, quindi redattore del PUG, poi c'è l'avv. Pancallo per la parte amministrativa e ci sono io per la parte politica.

Quindi, abbiamo esaminato le diverse istanze e abbiamo ritenuto quella delle ACLI, che è stata presentata con nota del 23 dicembre 2013, è stata ritenuta meritevole non di accoglimento perché di fatto è oggi che viene accolta e approvata la proposta, ma è sarà meritevole di approfondimento perché alcune palesemente impresentabili nel senso anche per motivi di vincolistica o per altro tipo di impedimento, magari non vanno avanti e viene comunque redatto verbale dell'ufficio di piano. Altre che invece vanno avanti, poi si convoca il proponente, quindi le ACLI in questo caso, e si inizia una discussione.

Sono state avanzate alcune richieste di chiarimenti dall'arch. Caforio, dall'arch. Fuzio e come risulta dai verbali che vengono richiamati in delibera, ha verificato che questo tipo di intervento è rispettoso non solo dalla legge regionale 21/2008, ma anche di tutti i parametri che sono stati individuati nel famoso D.P.R.U, il documento programmatico di rigenerazione urbana, individua i parametri base, una sorta di DPP rispetto al PUG, detta le linee guida rispetto alla pianificazione successiva.

Poi, la pianificazione successiva è demandata ai PIRU, che sostanzialmente è quello che stiamo esaminando.

Ora, gli interventi che sono stati proposti dal privato e che noi abbiamo ritenuto meritevoli di accoglimento, per la parte tecnica ne parlerà meglio Aldo Caforio, gli interventi consistono in che cosa? Nella demolizione dell'esistente e nella realizzazione di due strutture nuove.

Di queste strutture nuove, una viene destinata a formazione, l'altra viene destinata ad edilizia.

Vorrei precisare alcuni aspetti che credo siano importanti. Noi, di fatto, stiamo riproponendo la stessa destinazione, che è quella che è stata la volontà espressa dal Consiglio Comunale già nel 1961.

Perché, cosa fece all'epoca il Consiglio Comunale, il Sindaco Semeraro? Disse: per cercare di incentivare la formazione professionale sul mio territorio, io do la possibilità a un soggetto fra i più

qualificati, non so se fosse all'epoca forse proprio l'unico, le ACLI di effettuare attività di formazione.

Quindi, do a un prezzo quasi simbolico questo terreno, quindi c'è stato il passaggio di proprietà alle ACLI, c'è stato il trasferimento della proprietà alle ACLI, purché facciano formazione.

Le ACLI a un certo punto non hanno fatto più attività di formazione, e viene dettagliato tutto quello che sto dicendo ed è stato oggetto di svariati incontri in ufficio di piano alla presenza di anche dieci persone fra una parte e l'altra. Quindi, tra l'ufficio di piano che siamo già quattro, più i rappresentanti delle ACLI e i loro tecnici.

È stato quindi dettagliato accuratamente che, l'attività di formazione si è sospesa perché? È stata sospesa perché? Non per una volontà delle ACLI, perché in quel caso forse si sarebbe andati verso un'altra direzione, ma l'attività si è bloccata a un certo punto, perché i locali risalenti agli anni '60, non erano più a norma, soprattutto con la nuova normativa regionale e con tutta la disciplina legata agli accreditamenti.

Quindi, c'è stata la necessità, si è presentata la necessità per poter fare formazione, che è sempre la volontà originaria del Consiglio Comunale e del Sindaco Semeraro, c'è l'esigenza di rendere idonei i locali.

Rendere idonei i locali, significa, i tecnici mi supporteranno, si fa prima a demolirli e a rifarli. Ed è quello che sostanzialmente stiamo cercando di fare.

Ora, io e il Consiglio Comunale, seppur possiamo esprimere degli apprezzamenti rispetto all'estetica, rispetto anche alla parte progettuale e tecnica, perché il Consiglio Comunale è sovrano, è importante precisare questo aspetto.

Io, però, io e i colleghi Consiglieri, perché qui opero anche da Consigliere, dobbiamo esprimere innanzitutto una valutazione politica, evidenziando gli aspetti positivi e gli eventuali aspetti negativi dell'iniziativa.

Ora, uno, come aspetto positivo che ho colto da subito, la necessità di ripristinare sul nostro territorio l'attività di formazione. Quindi, noi in primis abbiamo come obiettivo quello di consentire alle ACLI di riprendere a fare formazione. Questo è un primo obiettivo.

Perché, ai colleghi Consiglieri mi permetto di farli riflettere, gli interventi dalla Pubblica Amministrazione, in questo caso del Consiglio Comunale, devono avere anche delle finalità sociali. Ci sono tanti interventi che si pongono in essere per la loro finalità sociale.

In questo caso, noi abbiamo necessità di far riprende l'attività formativa sul nostro territorio, e quindi stiamo dando alle ACLI la possibilità di mettersi a norma per la disciplina, per le normative regionali, e quindi stiamo dando la possibilità di approvare questo PIRU.

Due. Noi stiamo riqualificando un'area. Io voglio andare avanti per schemi, perché poi questa delibera verrà vista, rivista, e mi piace puntualizzare meglio gli aspetti salienti di tutta la vicenda.

Noi abbiamo necessità di riqualificare un'area. Sapete benissimo, lo sanno i Consiglieri che sono ancor prima di essere Consiglieri sono cittadini di Castellaneta, sapete benissimo che di fatto quell'area è abbandonata.

È abbandonata già da tempo e trattandosi del centro del paese, non una zona di estrema periferia e anche in quel caso sarebbe sempre auspicabile una riqualificazione. Però, ancor di più è importante riqualificare l'area, se questa rappresenta il centro del paese.

Quindi, con questo intervento, non avendo il Comune risorse proprie per andare lì, lì come in altre aree e riqualificare l'area, con questo intervento noi cosa siamo facendo? Stiamo sostanzialmente incentivando quella che è una forma di collaborazione pubblico/privato, nel senso noi siamo disponibili ad accogliere gli interventi dei privati, nella misura in cui ci consentono di riqualificare aree degradate del paese.

Quindi, un secondo obiettivo è quello della riqualificazione dell'area, che è un aspetto molto importante e che potrete apprezzare appena vedrete il lavoro che hanno fatto i tecnici. Poi mi soffermerò solo un momento sui tecnici.

Tre. Un altro aspetto positivo è il fatto di fare cassa. Non dobbiamo nascondercelo. Siccome su questo intervento ci saranno da pagare costi di costruzione, oneri di urbanizzazione, così come prima ci siamo confrontati rispetto alla conferenza dei servizi che da svariati anni non si approvava una conferenza di servizi in questo Comune, noi, anche con quest'altro provvedimento, così come per quello che abbiamo esaminato due punti prima, credo che riusciremo, sono certo che riusciremo anche a fare cassa.

Quindi, un ulteriore pro rispetto a questa iniziativa.

Il quarto punto, che io vedo come un punto di forza della richiesta delle ACLI, e rispetto al quale ci siamo a lungo confrontati in Commissione, e rispetto al quale è importante far riferimento al parere che abbiamo chiesto in Commissione, che è stato chiesto in Commissione e che ha rilasciato, ha predisposto, preparato e poi trasferito a noi, l'avv. Pancallo, che torno a ripetere, è l'amministrativista del Comune, nonché componente dell'ufficio di piano.

Attenzione, questo è il fascicolo che ci guida. Il parere io ce l'ho, sta qua e sta nel fascicolo, che è a disposizione dei Consiglieri in segreteria, piuttosto che all'ufficio tecnico. Ora lo diamo. Si fa la fotocopia e si distribuisce, che è questo.

Claudio, se vuoi venire, fai un po' di fotocopie e le distribuisci.

In questo parere di cosa si dibatte? O meglio, qual è la questione controversa per la quale è stato richiesto il parere? Quindi, fermo restando, la formazione, la riqualificazione, il pagamento degli oneri, il fatto di evitare un contenzioso.

Perché, quando viene detto e probabilmente sarà di nuovo ribadito questo concetto in questa sede o in altre, quando si dice "attenzione, noi abbiamo la proprietà dell'immobile", non è vero, perché la proprietà è stata trasferita negli anni '60 alle ACLI.

Noi possiamo riprenderci la proprietà dell'immobile, diceva qualche Consigliere. Potremmo tentare di prendercela, a valle di un contenzioso. Quindi, noi innanzitutto dobbiamo attivare un contenzioso con le ACLI.

Siccome, torno a ribadire, in Consiglio dobbiamo esaminare soprattutto la parte politica, perché per la parte tecnica ci guida Caforio, Fuzio, per la parte amministrativa è Pancallo che ha esaminato tutti questi aspetti. Ci tengo a precisarlo e a puntualizzato.

E Pancallo in questo suo parere che io lì ho voluto che ci rassicurasse il nostro amministrativista, che cosa succede con questo parere? Credo che sia importante, perché i Consiglieri poi dovranno votare.

L'amministrativista ha fatto questo ragionamento, dice: la proprietà è delle ACLI, noi possiamo tentare di ottenere la retrocessione, quindi di farci ridare la proprietà dell'immobile, ma si attiva un contenzioso.

I tempi del contenzioso, per chi conosce la giustizia italiana, quindi non c'è bisogno di un indovino per pensare al futuro, per scoprire quello che sarà il futuro, si tratta quindi di mettersi in causa per 5/10 anni, con la conseguenza, perché torno a ribadire per chi leggerà queste carte, che il Consiglio Comunale che si trova a fare delle valutazioni squisitamente politiche e di indirizzo, si trova dinanzi ad una scelta: tenere quell'area abbandonata per altri 5/10 anni, piuttosto che riqualificarla.

Io sono convinto che sia interesse dell'Amministrazione e da un punto di vista economico, perché si tratta di pagare avvocati, si tratta di attivare contenziosi, sia importante evitare questa lite giudiziaria.

Quindi, questo io lo interpreto come un ulteriore punto di forza, alla luce di quello che è il parere che ha dato l'avvocato Pancallo.

Voci in aula

SINDACO

Non so se l'usucapione è applicabile agli immobili pubblici, anche se in questo Comune siamo stati capaci di farci usucapire anche un terreno. Ma a Castellaneta succede di tutto.

Il punto è un altro, il giudice nel momento in cui è chiamato a valutare anche secondo equità, quando vede che l'immobile è nella disponibilità delle ACLI da oltre 50 anni, che loro hanno la volontà di riprendere l'attività formativa, perché ripeto, se uno sua sponte prende e interrompe l'attività, se tu finisci di fare il medico perché non ti va più di farlo, è un discorso, se non vieni messo nelle condizioni di farlo, credo che l'Amministrazione si pone in maniera diversa, ti mette in condizioni di fare la tua attività medica. Questo è l'assunto di base.

Fermo restando, che il Consiglio esprime valutazioni essenzialmente politiche e il supporto su questi punti, per la parte tecnica, arch. Fuzio e arch. Caforio, ma soprattutto per la parte legale ce l'ha dato l'avv. Pancallo, non è un caso se io e il Consigliere Loreto congiuntamente abbiamo richiesto il parere su alcuni aspetti, che ritenevamo ma sono ancora meritevoli di approfondimento e quindi stiamo cercando di approfondire.

Perché poi, indipendentemente da chi si trova a decidere, noi per parte politica, altri per altri mestieri che magari fanno, tutti i procedimenti amministrativi, diceva il mio professore, devono avere una logica. Se tu dimostri che fai un certo discorso, lo fai seguendo una certa logica, si può stare relativamente sereni.

Il punto qual è? Noi non abbiamo la proprietà dell'immobile. Dovremmo andarcela a riprendere, attivando un contenzioso. Significa, altri dieci anni di causa.

Siccome abbiamo contenziosi sul crollo e sappiamo come sta la situazione che di certo non abbiamo attivato noi, soprattutto i più giovani se lo ricordano appena la vicenda tragica del nostro territorio. Abbiamo un contenzioso che non so se porterà a risultati simili a quelli del crollo, ma giù di lì saremo ed è quello della zona PIP/2, al confine con l'agro di Laterza. Quindi, anche lì c'è un contenzioso niente male con il prof. Caputi che non è esattamente uno sprovveduto e si tratterebbe di attivare un altro contenzioso rispetto alle ACLI.

Io non credo che sia una scelta sensata da parte dell'Amministrazione Comunale. Poi, il Consiglio è sovrano e decide come ritiene.

Altro aspetto positivo oltre alla formazione, la riqualificazione, al pagamento degli oneri, all'evitare un contenzioso.

Da questa progettualità, voi potrete verificare che le ACLI, che originariamente era disponibile, da subito ha manifestato la sua disponibilità a cedere un immobile al Comune di Castellaneta, un immobile di 50 m al Comune di Castellaneta, a seguito di diversi uffici di piano e di quasi un linciaggio fisico da parte mia, gli ho chiesto in ginocchio di salire con la metratura da concedere al Comune, per due motivi: 1) perché è necessario dimostrare la convenienza dell'operazione; 2) perché il Comune ha bisogno di locali.

I locali al Comune a cosa servono? Essenzialmente a due cose: o a ridurre i costi, quindi se domani riusciamo ad avere tot metri quadri per spostare uffici da immobili che abbiamo oggi locati e che quindi sono dei costi per noi, delle passività per noi perché dobbiamo pagare il fitto, e li spostiamo da altre parti. Quindi, magari, ci saranno altri interventi di rigenerazione urbana, che ci daranno uffici e sposteremo gli attuali nostri servizi da dove stanno ai nuovi immobili.

Oppure, secondo motivo per cui, seconda finalità per la quale si possono destinare immobili comunali, è

dare servizi alla cittadinanza. In questo caso le ACLI ha proposto al Comune di Castellaneta di cedere in proprietà, quindi noi diventiamo proprietari, 200 metri, un immobile di 200 metri, attrezzato con destinazione di asilo nido.

Quindi, la Regione Puglia, che ha un suo regolamento, un suo tabellario, individua un asilo nido di quelle dimensioni, con circa una ventina di utenti potrebbe ospitare, individua come un micronido, credo.

Quindi, Castellaneta, che oggi non ha asili nido comunali, sarebbe dotata, quindi da un lato riprenderebbe la formazione a Castellaneta da parte delle ACLI, dall'altra parte ci sarebbe questo nuovo servizio che l'Amministrazione Comunale concederebbe alla cittadinanza, garantirebbe alla cittadinanza.

Quindi, questo è un altro obiettivo, ritengo, importante, che insieme alla pet area, al canile, senza voler fare analogia, ovviamente, capiamoci. Però, in un'ottica dei servizi che l'Amministrazione deve rendere disponibile, l'Auditorium chiuso che oggi è aperto.

Quindi, servizi sociali, culturali, di varia natura, che l'Amministrazione deve dare ai suoi cittadini, questo è un altro tassello importante.

Da quando ci siamo insediati abbiamo aperto la sezione primavera. Oggi, se decidiamo di approvare questo provvedimento, doteremo, di qui a qualche mese, ovviamente, il Comune di un asilo nido. Stiamo lavorando sulle scuole.

Quindi, senza voler divagare o andare fuori tema, stiamo cercando di dare servizi alla cittadinanza, che è il nostro obiettivo primario.

L'altra cosa, ed è un motivo anche di vanto da parte del Sindaco, che ovviamente parla, lo dico anche a costo di sembrare ripetitivo, parla in primis come cittadino, il fatto che poi ci siano tecnici locali che hanno redatto il progetto e che hanno, lo dico, non ho motivo di lusingarle, veramente non c'è nessun retro pensiero. Ma se tecnici forestieri, non me ne vorrà l'arch. Caforio, che è il dirigente dell'ufficio tecnico, o l'arch. Fuzio, che pure sono abbastanza qualificati, Caforio ha un bel po' di anni di esperienza ed è stato anche Presidente del suo ordine, Presidente Provinciale del suo ordine, Fuzio oltre alla famiglia, ma anche lui da solo ha redatto piani regolatori in mezza Puglia. Quindi, se hanno espresso gradimento per il lavoro di tecnici castellanetani, senza che io glielo abbia richiesto, sono loro che sono venuti e hanno detto: "complimenti ai tecnici che le ACLI ha individuato". Dico: "guardate, me le sono ritrovate, però devo dire che il lavoro a me piace". Dicono: "no, piace anche a noi". Me l'ha detto Caforio, me l'ha detto Fuzio.

Quindi, io vorrei che questo intervento andasse in porto, per le finalità che ho elencato prima, ma anche perché se tecnici di Castellaneta fanno bella figura, la fanno fare anche a noi, anche al loro paese. E, rispetto a questo, io quando loro me l'hanno proposto ho detto: "vediamo il vostro lavoro, la vostra presentazione, perché non voglio essere io a convincere i Consiglieri, voglio che ogni Consigliere ragioni secondo il proprio intelletto, ma secondo anche soprattutto la propria coscienza", fermo restando che l'architetto Caforio è a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dal punto di vista tecnico, per quelli che sono stati gli approfondimenti già effettuati in ufficio di piano. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Sindaco. Ci sono interventi? Vogliamo vedere prima la proiezione?

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Giusto per completezza, perché il Sindaco ha parlato di locali destinati ad asilo nido, locali destinati alla formazione e di edilizia residenziale; 200 m per il Comune, 400…

SINDACO

E sta tutto scritto qua.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Non l'ho trovato nella proposta di delibera. Giusto per capire l'edilizia residenziale si riferisce a un appartamento? A due? A dieci?

SINDACO

Se tu vai nella delibera, nel "rilevato" sopra, subito prima del deliberato, rilevato in particolare che è stata prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica assestante, rispetto a quello destinato a residenza privata, una parte della quale, una superficie di 400 rimane alle ACLI e 200 rimane al Comune.

Per la parte di edilizia privata, invece, si fa riferimento alla convenzione.

Quindi, praticamente, sono cinque piani fuori terra, per un ingombro di 230 m quadri di ingombro e 16 m e mezzo di altezza.

Voci in aula

Arch. CAFORIO

Nella mia relazione avevo specificato questo, cioè, lì il nuovo fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica, uno destinato alla residenza e uno alla parte pubblica. Quello destinato alla residenza ha un ingombro, io parlo di impronta a terra, di 230 m quadri per cinque piani fuori terra e sono dieci appartamenti che vengono realizzati.

Poi, invece, c'è la parte con destinazione pubblica che è di 200 m come ingombro di fabbricato, 13 metri di altezza, dove al piano terra c'è della parte che sarà ceduta al Comune per l'asilo, il micronido, mentre nei piani superiori, la parte superiore è destinata alla formazione dell'ENAIP.

Poi, al centro dei due blocchi…

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Ma nel deliberato non c'è questa descrizione, però. Io non l'ho trovata.

Arch. CAFORIO

Nel fascicolo c'è la mia relazione.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Ma nel deliberato io trovo solo 200 metri come micronido e 400 metri per l'attività di formazione.

Voci in aula

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Siccome era specificato nel deliberato 425 metri, e 200 metri, si poteva anche specificare che la previsione di dieci appartamenti di tot metri cubi. Cioè, giusto per capire cosa stiamo approvando. Perché io in Commissione non ci sto, vengo oggi, il progetto lo guardiamo un attimo insieme dopo. Però, credo che sia opportuno specificare anche nel deliberato.

Come bisognerebbe anche, credo, specificare di che tipo di edilizia trattasi. È un'edilizia residenziale

punto? È un'edilizia residenziale convenzionata o no?

Diamo l'opportunità ai cittadini di Castellaneta di comprarsi dieci appartamenti a prezzo "agevolato", oppure sono dieci appartamenti che si venderanno a prezzo pieno? Visto che noi siamo un ente pubblico e anche le ACLI dovrebbero essere un ente senza fini di lucro.

Cioè, questa edilizia residenziale, realizza dieci appartamenti liberi? Io lo chiedo al Consiglio Comunale. Io sto approvando un piano di rigenerazione urbana, dove ci sono dieci appartamenti che saranno venduti a un prezzo…

Voci in aula

PRESIDENTE

Se puoi parlare al microfono, forse è meglio.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Questo, giusto per capire e per dare chiarezza a tutti. Soprattutto a noi, che dobbiamo votare.

Arch. Tiziana LATORRE

Sono l'arch. Latorre e l'arch. Risola. Dicevo, l'intervento che è stato fatto in questo caso, è un intervento dove ci sta una commissione tra pubblico e privato. Il privato, chiaramente, che è un'impresa costruttrice, realizza gli appartamenti e le strutture della scuola di formazione, del micronido. Chiaramente, per realizzare queste strutture a costo zero per l'ENAIP o per il Comune, deve guadagnare da qualche parte e guadagna dall'edilizia.

Quindi, vendendo gli appartamenti, realizza queste cose. Questo è quello che viene realizzato. L'edilizia è normale. Libera.

PRESIDENTE

Con chi abbiamo avuto il piacere di parlare?

Arch. Tiziana LATORRE

L'arch. Latorre.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Era per capire prima io, insieme agli altri Consiglieri, di cosa stiamo palando. Dieci appartamenti di edilizia libera. Potevano anche essere di edilizia convenzionata, visto che si parla molto di interventi a favore del cittadino.

Va bene, era giusto questo aspetto che era stato "trascurato", anche se ci sono i progetti, però nel deliberato manca. Non si parla di superfici destinate a residenza, o di quale o di quanta superficie è destinata a residenza. Giusto per essere più precisi. Secondo me, forse, va indicato nel deliberato.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Se vi mettete da questa parte, forse possiamo iniziare a guardare il progetto. Possiamo iniziare? Prego architetto.

Arch. Tiziana LATORRE

l'ingombro della struttura, i 16 metri, non è che creano una zona d'ombra? Perché adesso non riesco a collegare bene rispetto agli altri palazzi esistenti.

PRESIDENTE

Architetto, per cortesia, può rispondere al microfono? Grazie.

Arch. Tiziana LATORRE

È stato calcolato, perché è proprio un punto che ci viene richiesto anche dal PdF di Castellaneta, quello di calcolare le distanze e le altezze anche rispetto agli edifici limitrofi. Quindi, è stato progettato considerando i limiti imposti dalla normativa.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

E questi 16 metri non è che creano un muro a chi già abita nei palazzi vicini? Adesso io non riesco a inquadrare bene la zona.

Arch. Tiziana LATORRE

La zona è molto in discesa. Quindi c'è un dislivello. E poi c'è una doppia pendenza, cioè la pendenza non è solamente da Viale Verdi a via Manzoni, ma c'è anche una pendenza tra via Tedesco e via Martiri di via Fani. Quindi, è un terreno abbastanza impervio olograficamente. Però è stato considerato.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Era giusto per capire meglio. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Ci sono altri interventi? Prego Consigliere D'Ambrosio.

Consigliere Michele D'AMBROSIO

Io faccio i complimenti agli architetti, i progettisti che per il bellissimo progetto e l'esposizione. Ma detto questo, il problema non è il progetto, il problema è se quell'area è di proprietà del Comune di Castellaneta o dell'ENAIP. A mio parere, l'area è del Comune di Castellaneta.

Ora, qualcuno dice: "ma l'avvocato Pancallo ci ha dato un parere". Va bene, quello è il parere dell'avvocato Pancallo, a modo suo. Noi intanto avevamo chiesto di coinvolgere un legale per quanto riguarda l'opposizione, che potesse dare anche lui un parere. Non mi sembra che ci sia stato.

Ora, l'area fu data esclusivamente all'ENAIP, ed è riportato nella delibera del 62, se non erro, dove diceva che doveva essere, che all'epoca si deliberava:; 1) di sdemaniliazzare il suolo comunale di cui alle premesse della superficie di metri quadri 1086, così come è stato riportato nella planimetria che formerà parte integrante dell'atto di cessione; 2) di alienare il suolo predetto a favore dell'ente nazionale ACLI, istruzione professionale ENAIP, al prezzo simbolico di L. 1, alla condizione espressa che il suolo sia destinato alla costruzione di un centro di addestramento professionale per giovani apprendisti e lavoratori adulti.

Ora, questo fu allora deliberato. L'ENAIP, come sappiamo, da molti anni non esiste più in Puglia. Anzi, con la sentenza 135 del 15 luglio 2013, il Tribunale di Bari ha dichiarato lo stato di insolvenza dell'ENAIP Puglia, avviando la procedura di liquidazione.

Con Decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali del 12 giugno 2014, l'ENAIP Puglia è

stato posto in liquidazione coatta amministrativa, con contestuale nomina del Commissario liquidatore, nella persona dell'avvocato Damiano Somma, Gazzetta Ufficiale 161 del 14 luglio 2014, quella che vi diede pure i soldi per l'alluvione nel 2013.

Ora, se l'ENAIP Puglia non esiste più, di quali locali per la formazione stiamo parlando all'ENAIP? Ripristinare l'attività di formazione, ma di chi? Di quale ente?

E poi, il Comune di Castellaneta dice l'avv. Pancallo ha detto che se vogliamo recuperare quell'area, sicuramente si va incontro a un contenzioso. Ma il Comune di Castellaneta ha mai tentato di aprire, di chiamare l'ENAIP e dire che quell'area deve ritornare al Comune di Castellaneta? Non mi sembra che l'abbia fatto.

Cioè, qua stiamo che prendiamo per oro colato quello che ha detto l'avv. Pancallo. Non mi sembra che debba essere così.

Quell'area deve essere prima acquisita dal Comune di Castellaneta e poi vedere il da farsi. Io ho finito. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Ci sono altri interventi?

Consigliere Vito PERRONE

I problemi di D'Ambrosio che in parte ho sentito perché mi sono allontanato un attimino, sono problemi discussi in Commissione, Presidente? Qual è stato il momento in cui il problema sottoposto…

Consigliere Annibale CASSANO

Vito, ti faccio presente che la richiesta è dell'ENAIP Roma e quindi non Puglia.

Consigliere Vito PERRONE

Annibale, faccio una premessa. Premesso che sono favorevole all'intervento così come è stato posto e l'intervento prospettato dai tecnici e dall'ENAIP Roma, sottolineo quello che ha detto Annibale, lo vedo come un intervento di riqualificazione ed è lodevole.

Quindi, passiamo all'aspetto politico. I complimenti all'ufficio tecnico per una delle attività, nell'ambito di rigenerazione macro ambito ARU1, è una delle prime attività fatte nella Provincia di Taranto, forse la prima, giusto architetto? Esatto. Quindi, va dato atto e merito.

È un intervento di valenza sociale, perché oltre a creare occupazione, si fa formazione e dopo la formazione c'è nuovamente occupazione. E c'è anche un altro aspetto sociale, che è quello di un micronido.

Quindi, per questi motivi sono favorevole. Non ho capito, ho difficoltà a capire quali sono i dubbi. Perché, se possiamo dissipare i dubbi e comprendere rispetto all'amministratore che ci ha preceduto nel '65, che ha dato l'area per le stesse finalità, e fare qualcosa di migliorativo, tanto di guadagnato.

Noi stiamo ottenendo anche un asilo nido, oltre alla formazione. Se tu, Michele, dici: "è possibile migliorare l'area come", giusto per capire qual è l'intervento; qual è la posizione; qual è la richiesta. Io non ho capito qual è la richiesta. Non ho capito qual è la richiesta. Per capire.

Cioè, l'aspetto sociale, l'aspetto lavorativo, la riqualificazione, progetto imbastito dalla Regione Puglia e che abbiamo colto, non capisco quali sono i dubbi per migliorare la delibera. Per cortesia, puoi ripetere, Michele?

Consigliere Walter ROCHIRA

Michele, una domanda te la posso fare? Non capivo prima, perché tu fai riferimento a ENAIP Puglia e non ENAIP Roma?

Consigliere Michele D'AMBROSIO

Perché stiamo in Puglia, non stiamo a Roma.

PRESIDENTE

Scusate, posso proporre una sospensione? Come abbiamo fatto prima per gli altri punti, propongo una sospensione,così ci vediamo.

SINDACO

Presidente, posso un secondo? È stato detto dal Consigliere D'Ambrosio che l'ENAIP non esiste più. L'ENAIP Puglia, che cosa non esiste più?

Consigliere Michele D'AMBROSIO

L'ENAIP Puglia è in liquidazione.

SINDACO

L'ENAIP Puglia è in liquidazione. Questo è il tema. Ok. Qui abbiamo qualche rappresentante, l'ENAIP Puglia è in liquidazione?

Dott. Domenico LATORRE fuori microfono

SINDACO

Quindi, i tizi che sono venuti a parlare con l'ufficio tecnico, che hanno dato incarico ai tecnici. Perché risulti a stenotipia.

Dott. Domenico LATORRE fuori microfono

PRESIDENTE

Scusatemi un attimo, venitevi ad accomodare qua. Se si può accomodare e parla al microfono, vi presentate ed esponete.

Dott. Domenico LATORRE

Mi chiamo Domenico Latorre, e sono l'attuale Presidente delle ACLI comunali. Purtroppo, mi scuso perché non è potuto venire il Presidente Provinciale e il responsabile dell'ENAIP di Roma, che è quello che ha firmato tutti i documenti e con il quale noi ci stiamo interfacciando per tutte le attività.

Io posso dimostrare pure nei documenti i rapporti che stiamo avendo, questa è Roma. Anzi, tutte le lettere che voi avete avuto, non avete mai avuto ENAIP Puglia, perché l'ENAIP Puglia è in liquidazione. Ha avuto un travaglio. Ma il problema è l'ENAIP che è tutt'ora operativo su tutte le aree italiane, in Italia funziona l'ENAIP e parte dell'ENAIP sta funzionando anche in altre zone.

Io so che alcune cose le sta facendo pure ancora a Martina e a Taranto, che stanno ancora aperti. Quindi, può essere in liquidazione, però sta funzionando.

Ma, ripeto, per quanto ci riguarda, i responsabili sono ENAIP Roma e tutti i rapporti che noi abbiamo avuto, non ce n'è uno che parla di ENAIP Puglia. Anche quando tre anni fa l'ENAIP Puglia era ancora in attività.

Quindi, noi con ENAIP Puglia non stiamo avendo nulla a che fare.

PRESIDENTE

Per cui, Roma è di fatto la titolare dell'area.

Dott. Domenico LATORRE

È Roma che sta facendo tutto. Che ha fatto questi accordi con il Comune, che ha fatto questi accordi per nostro tramite, che si è interfacciata, che è venuto qui, ha parlato con il Sindaco quando abbiamo iniziato la trattativa, è stato ENAIP Roma, il dott. Budano, Ginaluca Budano, che ha la procura, il procuratore dell'ENAIP Roma.

Abbiamo anche la procura dell'ENAIP Roma al dott. Gianluca Budano, il quale è quello che si interfaccia con noi.

PRESIDENTE

Grazie. Ci sono domande da fare?

Consigliere Michele D'AMBROSIO

Il dott. Budano attualmente è procuratore dell'ENAIP?

Dott. Domenico LATORRE

Sì. Abbiamo la procura. Sì, attualmente è ancora procuratore dell'ENAIP Roma ed è procuratore proprio per la nostra attività. Se mi date un attimo di tempo, vi trovo la procura.

"Procura speciale. Con la presente scrittura privata, il sottoscritto Maurizio Prezzatore, nato a Padova il giorno 27.07 domiciliato per la carica ove segue nella sua qualità di amministratore delegato, dichiara sotto la propria responsabilità che l'organizzazione ente nazionale ACLI istruzione professionale ENAIP, con sede in Roma, via Marcora, codice fiscale (...) Partita IVA (...) a questo autorizzato con assemblea ente nazionale ACLI istruzione professionale ENAIP in data 26.06.2008 nomina e costituisce procuratore speciale dell'ente nazionale ACLI, istruzione professionale ENAIP, il sig. Budano Gianluca, nato a San Pietro Vernotico (BR) IL 14.01 e residente a Cellino San Marco via Pagano, Cod. Fisc ecc. in nome conto e rappresentanza dell'ente nazionale ACLI istruzione professionale ENAIP, abbia a sottoscrivere tutte le istanze per la demolizione dell'immobile già esistente e per la realizzazione di un nuovo immobile sito nel Comune di Castellaneta via Tedesco ed in particolare presentare al Comune e agli enti proposti, autorizzazioni, permesso di costruzione, DIA ed altri provvedimenti idonei alla realizzazione del nuovo immobile da adibire a scuola di formazione, oltre all'ampliamento del fabbricato sottomeglio descritto, fino al massimo della cubatura prevista dai regolamenti (...)". Quindi, è tutto, possiamo andare avanti. Per questa procura, tutte le domande sono firmate dal dott. Budano.

PRESIDENTE

Grazie. Altre domande? Prego Consigliere D'Ambrosio.

Consigliere Michele D'AMBROSIO

Il Consigliere D'Ambrosio rimane della sua idea. Perché non è che l'ENAIP di Roma è una cosa e l'ENAIP Puglia è un'altra cosa. Sono due cose…

PRESIDENTE

Diverse.

Consigliere Michele D'AMBROSIO

No, sono la stessa storia, madre, padre, figlio e Spirito Santo, disse quello. Non è che quello è di Roma, quello della Puglia è fallito, e quello di Roma.

E poi, chi gestisce l'ENAIP Puglia qua? Chi lo gestisce se non c'è nessuno? Quelli stanno in fallimento, i dipendenti stanno scioperando, due anni fa uno a Bari andò sul cornicione che si voleva buttare giù che non ricevevano lo stipendio. Questa è la situazione dell'ENAIP qua.

Quindi, non ho capito, questi corsi di formazione chi li deve fare dopo, ammesso che fosse e non concesso?

Io, ripeto, rimango della mia idea.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Ci sono altri interventi? Altrimenti passiamo alle dichiarazioni di voto.

Consigliere Vito PERRONE

Ha detto qualche minuto fa, di sospendere, per capire e comprendere le posizioni del Consigliere D'Ambrosio e acquisire agli atti questa documentazione che pare non ci sia, se vogliamo arricchire la discussione, altrimenti votiamo così come è.

PRESIDENTE

Sospendiamo un attimo, così arricchiamo anche la delibera.

Consigliere Vito PERRONE

Giusto per un approfondimenti tecnico posto da Michele D'Ambrosio.

PRESIDENTE

Votiamo un attimo la sospensione di cinque minuti.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la richiesta di sospensione.

PRESIDENTE

La richiesta di sospensione viene approvata all'unanimità. I lavori sono sospesi, riprendiamo tra cinque minuti.

I lavori del Consiglio Comunale sono stati sospesi alle ore 13:40
I lavori del Consiglio Comunale sono stati ripresi alle ore 14:05

PRESIDENTE

Riprendiamo i lavori. Prego il Segretario Generale di procedere all'appello.

Il signor Segretario Generale esegue l'appello. Risultano presenti nr 11 Consiglieri.

PRESIDENTE

Grazie Segretario. Prego Sindaco.

SINDACO

Grazie Presidente. Rispetto alle due osservazioni che sono state, dico due, perché sono quelle sulle quali ci siamo soffermati un attimo in conferenza dei capigruppo.

Rispetto alle due eccezioni sollevate, cioè la necessità di approfondimenti per quello che attiene... Segretario, scusa, vieni a metterti qui, che ti detto le cose che dobbiamo aggiungere.

Gli approfondimenti rispetto alla proprietà, alla titolarità dell'area e tutto il resto, sollevati da Michele D'Ambrosio, piuttosto che poi l'aspetto finanziario legato anche alla vendita degli appartamenti privati, gli eventuali incassi e altro, mi sono sentito anche con il consulente e abbiamo deciso di inserire nel deliberato.

Allora, già nella parte narrativa, nel "considerato", che va prima del "deliberato"... Mentre la restante parte di 200 metri sarà ceduto al Comune.

Di adottare, devi mettere qui: previo esperimento a cura dell'ENAIP/ACLI, sede di Roma, di apposita procedura ad evidenza pubblica, al fine di verificare che la proposta progettuale avanzata sia la più favorevole, sotto un profilo economico, per l'Amministrazione Comunale, ai sensi e per gli effetti (...) e quindi di adottare il programma, cioè noi lo stiamo adottando, oggi, presentato dall'ENAIP eccetera eccetera.

"Di adottare, a queste condizioni, ai sensi e per gli effetti" resta invariato.

Allora, vai al quarto punto del deliberato, inserisci il quarto punto al deliberato e scrivi: "di demandare al funzionario responsabile della quarta area-urbanistica la cura degli adempimenti su indicati".

(...) oltre alla convenzione, anche il parere dell'avvocato Pancallo; 2) relazione dell'arch. Caforio; 3) procura notarile nr (...) del (...).

Quindi, sostanzialmente, rispetto alle perplessità sollevate da un lato dal Consigliere D'Ambrosio relativamente alla titolarità delle ACLI o del soggetto delle ACLI titolato a intrattenere i rapporti con noi, abbiamo dato mandato al funzionario responsabile dell'area con il Segretario, perché poi questo è un passaggio importante perché adottiamo il PIRU, ma non è quello definitivo. Poi, loro, il rappresentante legale loro con i tecnici deve andare all'ufficio tecnico e deve presentare il permesso per costruire.

Quindi, la richiesta di permesso per costruire. In buona parte il progetto è già questo, definito. Però, ci sono ulteriori passaggi formali che potranno fare. E quindi, poi sta a loro la valutazione.

Oltre che l'hanno dichiarato, cioè non è che possono dichiarare il falso; due, esibiranno certificazione aggiornata e quanto altro.

Per quanto ritiene, invece, tutto il discorso relativo alla stima dell'immobile, quindi tutto l'aspetto economico che veniva messo in evidenza, alla luce di tutta una discussione che c'è stata anche con il consulente, l'idea era che, seppur loro come soggetto privato, che poi si è demandata la verifica di tutte queste cose.

Seppur loro come soggetto privato perché noi non ci vogliamo entrare, sennò sembrerebbe che siamo noi i titolari dell'area. Invece, loro sono proprietari a tutti gli effetti, devono dimostrarci, concordare con

te, di aver fatto un momento di evidenza. Cioè, devono pubblicizzare questo progetto, a scanso di equivoci dovessero esserci delle proposte migliorative, ma lo vedo un po' difficile, perché sono anni che si dibatte di questa cosa, le devi valutare tu con loro. Questo è un po' in estrema sintesi, così salviamo capra e cavoli.

Quindi, c'è il mercato fa una valutazione dei costi e delle cose. E abbiamo risolto un problema.

Abbiamo demandato a lui la verifica degli atti e abbiamo risolto l'altro problema. Perché quando mi dicevano: "rinviamo, facciamo", dico, rinviare per dirci di nuovo le stesse cose. Le problematiche sollevate sono queste.

Voci in aula

SINDACO

La devono fare loro per forza, perché sono loro i titolari del bene. Cioè, fosse un'area mia, io la posso fare. Però, se la faccio, sto ammettendo che è mia l'area. Ma io non sono proprietario. I proprietari sono loro.

Siccome, io ne ho parlato con il consulente, abbiamo un precedente, mi auguro che i tecnici riescano a seguirmi.

Siccome abbiamo un precedente che è lo scomputo degli oneri di urbanizzazione. Veniva concessa prima, non so se ora è cambiata la legge, al privato la possibilità di realizzarsi in proprio le opere. Dovevi dare € 100.000 al Comune, dici: "Comune, me le posso fare io queste opere?", "Sì, fattele tu, però dimostrami – correggimi se sto sbagliando qualcosa – di aver fatto un momento di evidenza pubblica", quindi, ti doveva portare… Non è così? Così mi hanno spiegato.

Arch. CAFORIO

C'è stato solamente un problema in un periodo che è durato quattro anni questa situazione. Siccome c'è stata una sentenza della Corte di Giustizia Europea che equiparava le urbanizzazione delle lottizzazioni, ad un'opera pubblica, quindi faceva obbligo ad appaltare mediante azione ad evidenza pubblica.

Per cui, la procedura qual'era? Che il titolare presentava attraverso un suo tecnico, un progetto delle urbanizzazioni, con lo schema di convenzione, con il capitolato speciale d'appalto e con lo schema di bando di gara.

L'ufficio approvava quei documenti se erano stati compilati correttamente nel rispetto della normativa vigente e demandava, con quell'atto nominava stazione appaltante il titolare della lottizzazione.

Naturalmente, il titolare della lottizzazione poteva procedere, una volta nominato, doveva fare le lettere di invito a dieci imprese, cinque imprese, oppure sceglieva lui, oppure fare un bando pubblico e faceva tutte le procedure di gara, così come era previsto.

Poi, vista la complicazione, alla fine si è tornati alla vecchia procedura, per cui il privato quando fa una lottizzazione chiede di poter eseguire in proprio le urbanizzazioni, presenta i progetti, se li fa approvare e poi li esegue. Quindi, questa era la procedura.

Però, in questo caso…

SINDACO

Siccome noi dovevamo agganciarci ad una disciplina, a un precedente, a qualcosa di analogo, abbiamo pensato questo. Fermo restando che loro se lo gestiscono come ritengono.

Poi ne parleranno con te, daranno conto a te. Sicuramente non è che il Consiglio Comunale, cioè questa

non è una Commissione di Inchiesta. Noi stiamo adottando il PIRU, a noi il progetto piace, non so se si esprimerà il resto del Consiglio.

A noi il progetto piace. Rispetto a queste problematiche sollevate, piuttosto che dire: "non ne vogliamo sapere", stiamo cercando, perché comunque se deve continuare a parlare di questa cosa, stiamo cercando di trovare una soluzione.

Rispetto alle perplessità di Michele, siccome non stanno ritirando il permesso per costruire, non è che domani mattina iniziano a costruire.

Le verifiche se è fallita o chi richiede non ha più il potere di avanzare richiesta di permesso di costruire, emergerà, ma saranno gli uffici, non ci possiamo mettere noi ora a fare anche da notaio. Quindi, noi stiamo demandando.

Rispetto a questa cosa se vale di più, se vale di meno, se potevamo spuntare qualcosa in più come Amministrazione, io credo di no. Da 50 siamo arrivati a 200 metri, sono dieci anni che discutiamo di questa cosa.

La prima volta che ci siamo incontrati, nulla. L'Amministrazione a prezzo simbolico ha ceduto l'area. E basta.

Ora, oggi, siccome loro devono mettersi a norma. Cioè, il tema è che loro si devono mettere a norma. Non è che vogliamo fare il regalo a qualcuno. E vogliamo di nuovo dargli la possibilità di fare formazione, che è quello che voleva il Consiglio Comunale dell'epoca e quello che voleva Semeraro. Non è che stiamo andando contro.

Diceva il Consigliere Rochira: "ma c'è questa parte di edilizia privata". Ho capito, perché comunque c'è un investimento da fare, noi non ne abbiamo soldi, le ACLI non ne hanno, c'è bisogno di un investitore che consenta al piano economico finanziario di stare in piedi.

Ma chi mi dice? Ma chi non mi dice? Ce lo facciamo dire dal mercato. Però, di certo non ci mettiamo noi a fare un'evidenza pubblica su un bene che non è nostro. scusatemi.

Dice: "ma lo devono fare loro?", concorderanno le modalità con l'ufficio tecnico. Non è per fare scaricabarile, ma non vedo altre vie di uscita.

Abbiamo trovato anche qui una soluzione di compromesso. Cioè, più di questo, sinceramente, se lo vogliamo fare. Se poi non lo vogliamo fare, chiudiamo la partita, però io altro tempo, sono dieci anni che si discute di questa cosa, non io in prima persona, però a momenti alterni, si riprendeva la discussione.

Se dobbiamo approvarlo, approviamolo, i paletti sono stati messi penso quanti più possibili. Poi, se anche ora non va bene, non so più che fare.

PRESIDENTE

Grazie Sindaco. Se i Consiglieri sono d'accordo, Prego Consigliere D'Ambrosio.

Consigliere Michele D'AMBROSIO

È singolare questo modo di affrontare i problemi. del Sindaco. Cioè, vengono sollevati dei problemi, dei dubbi, delle incertezze, lui dice: "approviamolo ora, e poi diamo mandato al dirigente che va ad approfondire la cosa".

A me non sembra il metodo corretto questo. Pertanto, rimangono tutti i miei dubbi, le mie perplessità e i problemi da me sollevati, sia sulla proprietà dell'area sia sul contratto che state facendo, con un ENAIP in liquidazione. Un ENAIP Puglia in liquidazione. Questo è tutto.

SINDACO

Michele, posso dire solo una cosa? Non per convincerti, ma a questo punto è giusto che rimanga a stenotipia. Cioè, se passa la linea che si alza un Consigliere Comunale, lo posso fare anche io che sono Sindaco, o Walter Rochira, o Annibale Cassano che sicuramente non sono contro di me, dice: "scusate, è venuto Giuseppe Rochira che ha depositato questa procura di tre giorni fa, non del 2009, però non è più attuale, perché ieri sera è stato revocato". Allora, noi ora sospendiamo il Consiglio, lo rinviamo, salvo poi scoprire che magari così non è.

Cioè, ce ne andiamo dietro... Noi ci dobbiamo esprimere sul progetto. Il progetto ci piace? Sì. Le verifiche, anche sull'antimafia. Può essere che hai ragione tu. Può essere che c'è l'infiltrazione mafiosa, ma non compete a noi. Cioè, noi non siamo una Commissione Parlamentare di Inchiesta.

Noi ci esprimiamo sulla bontà del progetto, tu hai sollevato questa cosa, come domani può sollevarla chiunque su altri argomenti, non ce ne stiamo fregando, ci stiamo preoccupando, rimane a stenotipia, stiamo prendendo come allegato anche la procura. Cioè, anche loro si espongono se dichiarano il falso, scusate. Sta diventando parte integrante del provvedimento, la procura.

Non penso che lui vuole passare i guai. Un Consiglio Comunale, dopo queste due cose speravo anche all'unanimità, però vedo che non è così, sta demandando al responsabile dell'ufficio urbanistica, cioè a un funzionario pubblico, a un pubblico ufficiale, sta dicendo: "devi verificare queste cose". Ma se andiamo su ogni delibera, noi non deliberiamo più per cent'anni. Perché io su ogni delibera ti trovo, sai, ieri pomeriggio è cambiata questa cosa, allora scusa, rinviamo il Consiglio. Secondo me, equivale a non deliberare più.

Consigliere Michele D'AMBROSIO

Il Consiglio Comunale è fatto per questo, per discutere, trovare i problemi, trovare le soluzioni. Quando c'è un problema, si rinvia. No, approviamolo e poi il tecnico si prende la responsabilità di andare a vedere o non vedere.

Nel frattempo abbiamo approvato noi. Noi abbiamo approvato.

SINDACO

Ma io il progetto lo voglio approvare, perché a me piace. Io mi devo esprimere sul progetto. A me il progetto piace.

Consigliere Michele D'AMBROSIO

Io non ho parlato del progetto. Ho detto che il progetto è bello. Ho fatto anche i complimenti.

SINDACO

E qual è il problema? È un aspetto formale? Lo devi demandare al tecnico? Ma sennò ci mettiamo tutti a fare gli avvocati, i dirigenti, gli ingegneri. Secondo me non funziona così. Non lo so, io sto dicendo la mia. Ognuno poi vota secondo coscienza. Non ho mai convinto nessuno.

Consigliere Michele D'AMBROSIO

Come disse qualcuno, avete i numeri? Andate avanti.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Prego Consigliere Giuseppe Rochira.

Consigliere Giuseppe ROCHIRA

Grazie. Rimane sempre qualche perplessità perché su progetti di questa natura, su investimenti di questa natura, Sindaco, non si può discutere dalle 13:30, dalle 14:00 alle 14:30, dopo una giornata in Consiglio Comunale.

Mi rendo anche conto che c'è gente che sta lavorando da anni, da mesi su questa questione, che viene sempre sistematicamente rinviata.

Però, per quello che mi riguarda, io mi trovo oggi, alle 14:30, a votare un provvedimento che riguarda la trasformazione di un'area del Comune, che io amministro, anche seppur dall'opposizione, con una proposta progettuale che sicuramente è condivisibile, non c'è nulla contro. Anzi, è un'area abbandonata, o semi-abbandonata, si riqualifica, si fanno delle strutture nuove, si migliora tutta quell'area, perché no?

Però, ci sarebbe voluto, probabilmente, un po' di tempo in più per guardarla, per digerirla, per approfondirla. Cosa che magari abbiamo fatto anche, però in mezz'ora lì, di là, il Sindaco ha chiamato il consulente, si è fatto esprimere un parere, si è fatto dire qualcosa.

In linea di principio, ripeto, in linea di massima, io non sono contrario. Nel mio intervento mi era anche sembrato di capire, da quelle che possono essere le mie valutazioni, che il ritorno economico per il Comune non fosse proprio così congruo. Usiamo questo termine. Il Sindaco poi demanda il responsabile dell'ufficio tecnico di verificare. Credo che ci sia la relazione allegata agli atti, abbia già fatto dei conti.

Mi piace l'idea dell'evidenza pubblica, in maniera tale che se c'è qualche altra proposta che sia più conveniente per l'ente, non per Giuseppe Rochira, perché poi alla fine a me, che sia più conveniente per l'ente, sicuramente può essere valutata.

Mi sarebbe anche piaciuto che quegli appartamenti fossero venduti magari a un prezzo di edilizia convenzionale, per consentire a un paese dove non si costruisce da anni, o si costruisce molto poco, di dare la possibilità a più di qualcuno, o di abbassare il target, di consentire a qualcuno di comprare un appartamento.

Non è così, non so se è una ragione prettamente di costi e quindi di bilancio, di analisi costi ed entrate, ricavi, costi e ricavi che non consentono all'impresa proponente di fare questo tipo di discorso.

A me sarebbe piaciuto questo. Sarebbe anche piaciuto entrare anche un po' di più nel merito, sempre per evitare che domani mattina, o tra cinque minuti usciamo dal Comune e qualcuno poi ci possa anche attaccare, dice: "ma voi avete fatto questa cosa " estremizzo il concetto "però si venderanno dieci appartamenti a € 300.000 cadauno, che non se li potrà comprare nessuno, se non qualcuno che magari ha la possibilità".

Invece, noi potevamo uscire da questo Consiglio Comunale e dire: "si realizzeranno dieci appartamenti che saranno venduti al prezzo massimo di", quindi chiunque, magari, o una fetta più importante di popolazione poteva eventualmente pensare all'acquisto.

Detto questo, atteso che sono passati tanti anni, verificate queste ulteriori questioni, preso atto del parere dell'avvocato, che in realtà dice e non dice, e Michele dice: avete i numeri, approvatevelo. Io dico: visto che i numeri ci sono, ve lo approvo anche io, come atto di fiducia nei confronti dei proponente, non tanto dell'ente che, ripeto, va sempre un po' col freno, con la retromarcia o col freno tirato.

A me sarebbe piaciuto discutere un po' di più su questo, approfondirlo un po' di più, per essere più convinti. Cioè, il mio è un voto che è un sì al 70%, mi sarebbe piaciuto votare al 100%, più convinto.

Voto in maniera favorevole, però non ho proprio questa convinzione. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere. Possiamo procedere alla votazione della modifica.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la modifica al punto nr 9 (ex punto nr 10) all'ordine del giorno in trattazione.

PRESIDENTE

La modifica al punto nr 9 all'ordine del giorno viene approvata con 11 voti a favore e 1 contrario (Consigliere D'Ambrosio).

Votiamo per il punto nr 9 all'ordine del giorno.

Non essendoci ulteriori richieste di intervento, il sig. Presidente pone in votazione, per alzata di mano, il punto nr 9 (ex punto nr 10) all'ordine del giorno in trattazione.

PRESIDENTE

Il punto nr 9 all'ordine del giorno viene approvato con 11 voti a favore e 1 contrario (Consigliere D'Ambrosio).

Passiamo alla trattazione del punto nr 10 all'ordine del giorno.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO:

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to NARDULLI Carlo	F.to CAVALIERI dr Luigi

SI DICHIARA che la presente copia è conforme all'originale depositata agli atti di questo Comune .

IL ViceSEGRETARIO GENERALE

SICURO dr Giovanni

SI CERTIFICA CHE la presente deliberazione, ai sensi dell'art . 124 c. 1 L. 18/8/01 n. 267, è stata affissa in copia all'Albo Pretorio il giorno 09/10/2015 e vi resterà per **15** giorni consecutivi fino al 24/10/2015 .

(Prot. n. ____ del __/__/201_)

Il MESSO COM.LE

IL ViceSEGRETARIO GENERALE
f.to SICURO dr Giovanni

ESEGUIBILITA' – ESECUTIVITA'

- [ ]- RESA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

IL ViceSEGRETARIO GENERALE
SICURO dr Giovanni 1

- [ ] - Decorsi 10gg. Dalla pubblicazione all'Albo Pretorio
- [ ]- Decorsi, senza esito, 15 gg. dalla richiesta di esame al difensore civico
- [ ]- Confermata da Consiglio Comunale con atto n. …… del ……..

IL ViceSEGRETARIO GENERALE
SICURO dr Giovanni