



# CITTA' DI LECCE

**OGGETTO:** Centro sportivo Comunale "Itaparica" al km 7 SP 364 Lecce-San Cataldo in via Malocello Lancello.  
Approvazione progetto preliminare di "Adeguamento centro sportivo" ai sensi dell'art. 16 co. 3 della Legge Regionale del 11 maggio 2001 n. 13 ss.mm.ii. - I. E.

Relazione dell'Ufficio:

**FUNZIONARIO TECNICO**  
Ing. *Cludio* SANAPO (PhD)

**COORDINATORE U.T.C.**  
**SETTORE URBANISTICO**  
(Arch. M. Antonietta GRECO)

**ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE**  
**DEL TERRITORIO, URBANISTICA**  
(Dott. Severo MARTINI)

Visto della Ragioneria

## IL CONSIGLIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO  
Per quanto riguarda la regolarità TECNICA

Esprime parere POSITIVO

19 NOV 2014

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE

Arch. *Luigi* MANIGLIO

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO  
Per quanto concerne la regolarità CONTABILE

Esprime parere \_\_\_\_\_

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE

## Relazione l' Assessore all'Urbanistica Dott. Severo Martini:

### PREMESSO CHE

- Con provvedimento sindacale n. 19728/92 del 18/06/1992 fu concesso al sig. Tornese Antonio nato a Lecce il 31/03/1950 la realizzazione di un campo di calcetto, un campo di calcio, ed un campo da tennis in terra battuta, da utilizzare a titolo privato in un lotto di terreno sito in Lecce, località "Masseria Torricelle", riportato in catasto al Foglio 165, p.lla 231, esteso circa mq. 15.016,00, in conformità del progetto presentato ed approvato dalla Sub Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 02/06/1992, alla seguente condizione: "che l'intervento sia ad uso privato";
- Con concessioni edilizie in sanatoria n. 472/00 e 473/00 del 12/09/2000, rilasciate ai sensi della legge n. 724 del 23/12/1994, al suddetto complesso sportivo sono state assentite le seguenti ulteriori opere edilizie realizzate abusivamente e costituite in un corpo di fabbrica adibito a bar e servizi, un campo di calcetto e un campo da tennis, ampliamento di mq. 65.00 circa di un vecchio locale deposito attrezzi preesistente con modifica della destinazione d'uso dello stesso e di una cabina elettrica preesistente, da deposito a locali spogliatoi;
- Con atto per notar Cesare Franco del 24/11/2006, registrato a Lecce il 29/11/2006 al n. 4375, serie 1T, rep. n. 14109 il Comune di Lecce ha acquistato l'intero complesso dalla soc. ITAPARICA SPORT DI LUPO ANNA & C. S.n.c.;
- Con determinazione n. 143 del 18/12/2007, a seguito di "AVVISO D'ASTA" con procedura di evidenza pubblica, il Comune di Lecce ha affidato la gestione del suddetto impianto sportivo alla Società A.S.C.D. "Salento 13", amministrata dal sig. REFOLO Andrea nato a San Pietro Vernotico (BR) il 23/06/1978 e residente in Lecce alla via S. Panareo n. 7;
- A seguito di sopralluogo del 8/01/2009 effettuato dal Nucleo di Vigilanza Edilizia del Comune unitamente alla Polizia Locale nell'esercizio dell'attività istituzionale di controllo, all'interno del centro sportivo di che trattasi è stata accertata la realizzazione di opere edilizie abusive che sono state sottoposte a sequestro penale prot. n. 278/09 S.O. dell'8/01/2009;

### CONSIDERATO CHE

- Il terreno su cui ricade la suddetta struttura sportiva è tipizzato dal P.R.G. vigente come zona E1-zone agricole produttive normali, regolamentate dall'art. 83 delle N.T.A. ed è sottoposta a e a tutela del Piano Urbanistico Territoriale Tematico, ambiti territoriali estesi "D" nonché alle tutele previste dall'art.136 del D. Lgs. 42/2004;
- Le opere abusive accertate sono costituite da :
  - o Manufatto in legno di mq 174,76 (mt. 9.15 x mt. 19.10) con finestrature in profilato metallico e vetri e copertura in legno a due falde inclinate di altezza pari a ml. 4.30 in colmo e ml. 2.60 in gronda, adibito a sala ristorante;
  - o N. 2 Container posti vicino i due campetti di calcetto, delle dimensioni di mq. 14,82 ciascuno (mt. 2.45 x mt. 6.05), utilizzati come spogliatoi;
- Con ordinanza n. 1354 del 15/11/2010 al sig. Refolo Andrea, responsabile dell'abuso edilizio, è stata ingiunta la demolizione delle suddette opere abusive ai sensi dell'art. 35 del DPR 06/06/2001 n. 380;
- Con nota prot. n. 11891 del 5/11/2013, il Dirigente del Settore Patrimonio comunicava al Dirigente del Settore Urbanistica l'interesse dell'Amministrazione Comunale a non demolire i suddetti manufatti abusivi, ma conservarli e utilizzarli per fini pubblici;
- Non essendo stata data ottemperanza all'ordinanza di cui sopra dovrà essere cura del Comune di Lecce procedere alla demolizione degli abusi ricadendo gli stessi in area tutelata dall'art.136 del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" non ricorrendo quindi l'applicabilità di quanto disposto dall'art. 31 co. 5 DPR 380/2001;

- Con PdC n. 248 del 16.06.2014 è stato autorizzato al sig. Marazia Adriano l'abbattimento dell'immobile abusivo realizzato all'interno del complesso sportivo ed oggetto dell'ordinanza n. 1354 del 15/11/2010;
- Con attestazione del 30.10.2014 il Nucleo di Vigilanza Edilizia ha verificato la demolizione del fabbricato abusivo;

### **CONSIDERATO ALTRESI' CHE**

- A seguito di contenzioso tra il gestore della struttura Società A.S.C.D. "Salento 13" e l'Amministrazione Comunale, è stata avviata la procedura di recesso contrattuale per l'affitto della struttura sin dal 10/10/2011 da cui l'intera struttura è ritornata in possesso dell'Amministrazione Comunale stante la consegna delle chiavi da parte del sig. Adriano Marazia in qualità di legale rappresentate della suddetta società A.S.C.D. "Salento 13";
- Al fine di adeguare il complesso sportivo è stato predisposto progetto preliminare dal gruppo di lavoro individuato dal Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio costituito dai seguenti elaborati:

All. A	Relazione illustrativa
All. B	Quadro tecnico economico di stima
Tav. 1	Inquadramento territoriale
Tav. 2	Stato di fatto – Planimetria di insieme
Tav. 3	Stato di fatto – Planimetria Corpo A
Tav. 4	Stato di fatto – Planimetria Corpo B
Tav. 5	Stato di fatto – Planimetria Corpo C
Tav. 6	Stato di fatto – Planimetria Corpi D-E-F-F1
Tav. 7	Progetto – Planimetria d'insieme
Tav. 8	Progetto – Planimetria Corpo A
Tav. 9	Progetto – Planimetria Corpo B
Tav. 10	Progetto – Planimetria Corpo C
Tav. 11	Progetto – Planimetria Corpo D-F1-F2

- Come dettagliato dagli allegati A e B di progetto, la stima di previsione per tale intervento è determinata in circa € 750.000 di cui € 600.000 per lavori;

Tanto premesso e considerato:

Il Consiglio Comunale è chiamato all'approvazione progetto preliminare di "Adeguamento centro sportivo" del «Centro sportivo Comunale "Itaparica" al km 7 SP 364 Lecce-San Cataldo in via Malocello Lancello» ai sensi art. 16 co. 3 della Legge Regionale n. 13 del 11 maggio 2001

Pertanto:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e fattala propria;
- Visti i seguenti allegati:

### **ATTI D'INDIRIZZO DELL'A.C. A SEGUITO DEI TAVOLI INTERSETTORIALI:**

- Nota prot. 11891 del 05.11.2013 del Settore Patrimonio;
- Nota prot. 105767 del 17.10.2013 Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Nucleo di vigilanza edilizia;

- Nota prot. 92913 del 12.09.2013 Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Nucleo di vigilanza edilizia;
- Nota prot. 88019 del 28.08.2013 di convocazione del Tavolo di Coordinamento Intersettoriale sul Complesso Itaparica e relativi verbali del 15.10.2013 – 06.09.2013 – 30.08.2013;
- Nota prot. 127972 del 19.11.2012 Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Nucleo di vigilanza edilizia;

#### VERBALE DI SEQUESTRO E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

- Nota prot. 35753 del 07.08.2014 del Tribunale Ordinario di Lecce;
- Nota prot. 140661 del 20.12.2012 Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Nucleo di vigilanza edilizia;
- Nota prot. 150696 del 30.11.2010 della Procura della Repubblica di Lecce;
- Nota prot. 142518 del 16.11.2010 Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Nucleo di vigilanza edilizia;
- Ordinanza n. 1354 del 15.11.2010 Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Nucleo di vigilanza edilizia;
- Nota prot. 36672 del 19.03.2009 Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Nucleo di vigilanza edilizia;
- Relazione di accertamento del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Nucleo di vigilanza edilizia;
- Verbale di sequestro immobili abusivi prot. n. 278/09 del 08.01.2009 del Corpo di Polizia di Lecce – Polizia Edilizia – Sez di P.G.;

#### ATTO DI ACQUISTO ED AFFIDAMENTO IN GESTIONE

- Atto di compravendita immobiliare a favore del Comune di Lecce Rep. n. 14109 del 24.11.2006 per Notaio Dott. Cesare Franco;
- DD CDR V n. 143 del 18.12.2007 di aggiudicazione ed affidamento del Complesso Itaparica a ASCD “Salento 13”;

#### CONCESSIONI EDILIZIE

- Autorizzazione n. 19728 del 18.06.1992 per la realizzazione dei campetti di calcio;
  - Concessioni Edilizie in sanatoria del 12.09.2000 nn. 472/00 e 473/00;
- Ritenuto di dover mantenere ed adeguare gli impianti e gli immobili perimetrati all’interno del Centro Sportivo Comunale “Itaparica” per consentire una rifunzionalizzazione pubblica degli stessi;
  - Visto il progetto preliminare di adeguamento per il Centro Sportivo Comunale “Itaparica” redatto dal gruppo di lavoro individuato dal Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio;
  - Visto il P.R.G. ;
  - Visto il P.U.T.T./P e l’adottato PPTR;
  - Vista la L.R. n. 20/01
  - Visto il D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.;
  - Vista la Legge Regionale 22 febbraio 2005 n. 3;
  - Vista la Legge Regionale 11 maggio 2001 n. 13;

- Visto il D.Lgs. n. 267/2000;
- Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistico ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- Visto il parere della Commissione Urbanistica Consiliare espresso in data \_\_\_\_\_;

A voti: \_\_\_\_\_

## DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerata espressi in narrativa che qui si intendono integralmente riportati:

1. di approvare, ai sensi e per gli effetti degli art. 16 co. 3 della L.R. n. 13/2001, il progetto preliminare di "Adeguamento Centro Sportivo Comunale Itaparica" redatto dal gruppo di lavoro individuato dal Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, sullabase dei seguenti elaborati:
  - All. A Relazione illustrativa
  - All. B Quadro tecnico economico di stima
  - Tav. 1 Inquadramento territoriale
  - Tav. 2 Stato di fatto – Planimetria di insieme
  - Tav. 3 Stato di fatto – Planimetria Corpo A
  - Tav. 4 Stato di fatto – Planimetria Corpo B
  - Tav. 5 Stato di fatto – Planimetria Corpo C
  - Tav. 6 Stato di fatto – Planimetria Corpi D-E-F-F1
  - Tav. 7 Progetto – Planimetria d'insieme
  - Tav. 8 Progetto – Planimetria Corpo A
  - Tav. 9 Progetto – Planimetria Corpo B
  - Tav. 10 Progetto – Planimetria Corpo C
  - Tav. 11 Progetto – Planimetria Corpo D-F1-F2
2. di dare atto che l'approvazione di cui al punto 2) costituisce adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LR 13/2001;
3. di depositare il presente atto presso la segreteria comunale per gg 15 per eventuali osservazioni ai sensi dell'art. 16 co.4 della LR 13/2001, dando atto che la delibera con cui il Consiglio Comunale si pronuncerà definitivamente determinerà variante urbanistica senza necessità di controllo regionale;
4. di stabilire che, relativamente alle successive fasi di attuazione degli interventi di adeguamento impianto, dovrà acquisirsi preventivamente autorizzazione paesaggistica essendo l'area sottoposta a vincolo di tutela ex art. 136 del DLgs 42/2004 nonché eventuali ulteriori pareri di legge;
5. di trasmettere copia del presente provvedimento al Dirigente Settore LLPP al fine dell'inserimento del presente intervento nella programmazione delle opere pubbliche;
6. di demandare alla Giunta Comunale la definizione delle modalità di attuazione dei lavori di adeguamento e rifunzionalizzazione del centro sportivo secondo le previsioni di progetto;

7. di demandare al Dirigente del Settore Urbanistica l'espletamento dei successivi consequenziali adempimenti finalizzati a dare esecutività alla presente deliberazione;
8. Di rinviare a successivo provvedimento l'assunzione degli impegni finanziari a carico del Comune di Lecce necessario all'attuazione del progetto;
9. di dichiarare con separata votazione unanime e palese, l'immediata esecutività della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000