

Città di Castelvetro



DIREZIONE ORGANIZZATIVA VI

“Programmazione Territoriale Urbanistica ed edilizia SUE - Attività
Produttive e SUAP”



DETERMINA RESPONSABILE DELLA DIREZIONE ORGANIZZATIVA VI

N. 33 DEL 26/05/2023

OGGETTO: -PERMESSO DI COSTRUIRE, per il riuso e cambio di destinazione d'uso di un locale adibito a magazzino e servizi per attrezzature sportive e installazione di campi da padel, censito al NCT al foglio 156 p.lla 30 sub 9 (fabbricato) e part. N. 207, 172(Terreno), posto in c.da Trentasalme, Selinunte Comune Castelvetro.

DITTA: RILO SOCIETA' AGRICOLA A.R.L.

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

N° Ord	TRASMESSO A:	FIRMA
1	SINDACO	sindaco@comune.castelvetro.tp.it
2	DIREZIONE ORGANIZZATIVA VIII- Programmazione Finanziaria e Gestione delle Risorse	gpisciotta@pec.comune.castelvetro.tp.it
3	ALBO PRETORIO on-line	messi@comune.castelvetro.tp.it
4	AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE	ufficiopubblicazioni@comune.castelvetro.tp.it
5	RILO SOCIETA' AGRICOLA A.R.L.	<u>Domicilio elettronico:</u> michele.lombardo3@archiworldpec.it

Assunto Impegno n. _____ del _____
Sull'Intervento n. _____
Cap. P.E.G. n. _____
Fondo risultante €. _____
Imp. Precedente €. _____
Imp. Attuale €. _____
Dispon. Residua €. _____

Il Responsabile

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Santo Giovanni Sciacca

Ai sensi dell'art. 6bis della L. 241/90, dell'art. 5 della L.R. 10/91, del regolamento comunale di organizzazione e delle norme per la prevenzione della corruzione e dell'illegalità, propone l'adozione della seguente determinazione, di cui attesta la regolarità e correttezza del procedimento, attestando, contestualmente, la insussistenza di ipotesi di conflitto di interessi;

PREMESSO CHE

- ✓ **la Signora Rizzuto Mariachiara** nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in **Campobello di Mazara** in [REDACTED], C.F.: [REDACTED] (in qualità di **Amministratore Unico della società "RILO SOCIET° AGRICOLA A.R.L."**), ha presentato istanza acquisita al protocollo SUPRO/121535 del 21/11/2022 **CODICE PRATICA: 02690840810-19112022-1317 e successive integrazioni:** REP_PROV_TP/TP-SUPRO 0129360 del 07-12-2022, REP_PROV_TP/TP-SUPRO 0131991 del 15-12-2022, REP_PROV_TP/TP-SUPRO 0045344 del 26-04-2023 e REP_PROV_TP/TP-SUPRO 0051744 del 11-05-2023 per il rilascio del **Permesso di Costruire per il riuso e cambio di destinazione d'uso di un locale adibito a magazzino in servizi per attrezzature sportive e installazione di campi da padel sul un lotto di terreno, censito al NCT al foglio di mappa n. 156 p.lla 30 sub 9 (fabbricato) e part. N. 207, 172 (terreno), posto in c/da Trentasalme, Selinunte, frazione di Castelvetro (Z.T.O. " F " Zone a verde pubblico di interesse generale);**
- ✓ L'area in questione risulta essere di proprietà del Promotore, Sig.ra **Rizzuto Mariachiara**, catastalmente identificata al Fg. 156, p.lle n° 30 sub 9 (fabbricato), e part. N. 207, 172 (terreno), è pervenuta alla **RILO Società arl**, in forza di atto di vendita rogato dal notaio Giovanni Cancemi, in Castelvetro, in data 09/05/2018 rep n. 34.336 raccolta n.20.447 regolarmente registrato a Castelvetro il 16/05/2018 al n.923 Serie1T, e part. n.207 – 172 (terreno) è pervenuta alla **RILO Società arl**, in forza di atto di vendita rogato dal notaio Giovanni Cancemi, in Castelvetro, in data 08/09/2021, rep.n.41.916 racc.n.26.700 regolarmente registrato a Castelvetro il 10/09/2021 al 21151 serie 1T ;

VISTI gli elaborati allegati alla succitata richiesta, a firma dell'Arch Michele Lombardo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n.908 Sez. A;

- - Tav. AR 01- Relazione e scheda tecnica dell'intervento;
- - Tav. AR 2 - Inquadramento territoriale;
- - Tav. AR 3 – elaborato stato di fatto;
- - Tav. AR4 a – Pianta prospetti e sezioni Stato di fatto;
- - Tav. AR4 b – Stato di progetto edificio;
- - Tav. AR5 c – Planimetria generale prospetto, sezione pianta copertura;
- - Tav. AR8 – Planimetria con indicazioni percorsi e parcheggi;
- Tav. AR 9 Planimetria sistemazione area esterna (Parcheggio e parco urbano);
- Tav. AR 10 Planimetria generale con percorso degli scarichi;
- Relazione compatibilità ambientale;

VERIFICATO CHE il lotto oggetto d'intervento annotato in catasto al foglio di mappa n. 156 particella n. 30 sub 9 (fabbricato) e part. n. 207, 172 (terreno), posto in c/da Trentasalme, Selinunte, Comune di Castelvetro (Z.T.O. " F " Zone a verde pubblico di interesse generale);

CONSIDERATO che il progetto proposto rispetta i parametri urbanistici della Z.T.O. "F";

CHE l'ufficio con istruttoria n. 12 del 28/03/2023 ha espresso l'ammissibilità, al progetto presentato, dal punto di vista urbanistico per rilascio del permesso di costruire, subordinando il rilascio dello stesso alle seguenti condizioni:

- Approvazione dello schema di convenzione per l'utilizzo delle aree non di stretta pertinenza del costruito per utilizzo pubblico;
- Le aree esterne devono essere sistemate con l'impiego di tecniche costruttive tipiche della tradizione locale;
- Vengano prodotto progetto afferente ai particolari della sola area parco;
- Relazione di compatibilità ambientale ex art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i.;
- Particolare recinzione;
- Nota descrittiva ed afferente alla superficie non di stretta pertinenza del costruito ammesso;
- Planimetria con percorso degli scarichi e sistema di smaltimento dei reflui prodotti;
- Progetto per il contenimento energetico;
- Vengano ceduti all'amministrazione comunale le aree relative alla urbanizzazione primaria come previsto dall'art. 15.5 (parcheggi) nella misura di mq.410,00;

RILEVATO che la ditta in data 26-04-2023 prot.SUPRP n°0045344 ha trasmesso a soddisfacimento delle prescrizioni riportate nell'ammissibilità n°12/2023 la seguente documentazione:

Nota descrittiva relativo al fabbricato esistente che nell'istanza, protocollo n. 0121535 del 21/11/2022, prevedeva, anche un intervento di redistribuzione interna di un fabbricato esistente, il predetto fabbricato non verrà più utilizzato e non sarà, quindi, più oggetto di intervento;

Relazione compatibilità ambientale;

Relazione tecnica in materia di contenimento energetico;

Tav. AR 9 Planimetria sistemazione area esterna (Parcheggio e parco urbano);

Tav. AR 10 Planimetria generale con percorso degli scarichi;

CHE l'ipotesi progettuale proposta, prevede la realizzazione e la gestione del Parco Urbano, inserito in un verde privato, avente finalità ricreativa, culturale, sportiva, sociale, ecc., ed il nuovo corpo, da realizzare, ospiterà tutti i servizi necessari per la fruizione dei campi da padel;

VISTA la successiva integrazione prodotta dalla ditta prot. SUPRO n° 0051744 del 11-05-2023 che di seguito si elenca:

- a) Dichiarazione di accettazione del modello di convenzione proposto;
- b) Schema delle superfici interessate del progetto;
- c) Modello schema convenzione;

RICHIAMATI i contenuti dell'Art. 17. Zone a verde pubblico di interesse generale; **Art. 17.1.-** Le zone a verde pubblico di interesse generale (zone territoriali omogenee "F") sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani; **Art. 17.2.-** Le costruzioni ammesse, quali integrazioni della destinazione di zona, sono quelle di cui al precedente articolo 16.2., nonché attrezzature per lo sport libero, ritrovi e ristoranti. **Art. 17.3 -** Si applica l'articolo 15, commi 4., 5. e 6.; **Art. 17.4.-** In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico diretto, su di una superficie minima di intervento Sm. = 10.000 mq., salvo minori superfici purché estese a tutta l'area predeterminata graficamente negli elaborati di P.R.G., applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,03 mq./mq.;
- b.1.) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc.;
- b.2.) Parcheggi di urbanizzazione primaria = 4,00 mq./100 mq. di Sm., ed art. 14.;
- c) H = altezza massima = ml. 6,50;
- d) V_L = indice di visuale libera = 1;
- e) Q = rapporto massimo di copertura = 3,5%

CHE il lotto in questione presenta le condizioni, così come stabilite dell'art. 17 delle vigenti NTA con gli standards urbanistici così determinati:

INDICI URBANISTICI	DATI DI P.R.G.	DATI DI PROGETTO
Z.T.O	(ART. 17)	Art. 17 (Zone a verde pubblico di interesse generale)
Superficie Territoriale	10.000 mq.	mq.12.920
Parcheggio Urb. Primaria	4,00 mq./100 mq. di Sm., 400,00 mq.	Parcheggio Urbanizzazione Primaria
Parcheggio urbanizzazione primaria art. 14	Mq. 1 X 10 = mq. 10	Mq. 410
Sup. Minima Di Intervento (Sm)	Mq. 10.000	12.920 mq.
Indice Utilizz. Fondiario (U.F.)	0,03 mq. /mq. SLP= SLP mq. 86,58 (gruppo servizi e bar) + mq.41,15 (F.R.) = 127,73 mq.	SLP mq. 111,77 mq
Rapporto Massimo di Copertura	mq. 3,5% (mq. 12.920)= mq. 452,2	mq. 111,77<452,2 mq.
Volume fuori terra da realizzare		mc. 442,26
H. Max	6,50 mt	2,80 mt
Visuale Libera (V.L.)	1	Rispettata
Parcheggi Costruzione	10 mq./100mc. X 442,26 mc. =44,226	Mq. 44,26
Area parco	Mq. 7.564,20	
Area parcheggio	Mq. 1.253,20	
Area attività sportive (padel e parcheggio)	Mq. 2.800,00	

VISTO lo schema di convenzione, e successive modifiche ed integrazioni, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante,

RICONOSCIUTA, pertanto, l'opportunità del presente provvedimento;

VISTA la Determina del Sindaco n. 07 del 31/01/2023 –conferimento incarichi ai responsabili delle Direzioni Organizzative fino al 31/12/2023 al Geom. Matteo Catanzaro;

PROPONE

Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono ripetute e trascritte:

Approvare lo schema di convenzione, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante, che norma i rapporti tra il Comune e la ditta privata, inerente le aree non di stretta pertinenza del costruito per utilizzo permanente all'uso pubblico.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

f.to (Geom. Santo Giovanni Sciacca)

IL RESPONSABILE DELLA D.O. VII

VISTA la proposta di determinazione che precede, predisposta dal Responsabile del procedimento;

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art. 40 lett. m) dello Statuto del Comune di Castelvetro, approvato con deliberazione di C.C. n. 130 del 16/12/2008 Pubblicato nella G.U.R.S. Parte 1^ Supplemento Straordinario n. 20 dell'8/05/2009, modificato con deliberazione C.C. n. 17 del 21/03/2013, pubblicato sulla GURS n. 37 del 09/08/2013;

Attesta la regolarità tecnica, la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 3 del D.L. 174/2012 e l'insussistenza di ipotesi di conflitto d'interessi anche potenziale.

DETERMINA

Di approvare la proposta di determinazione di cui sopra che qui s'intende integralmente riportata e trascritta;

DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso, entro 60 giorni dalla pubblicazione innanzi al T.A.R. Sicilia – Palermo ed entro 120 giorni innanzi al Presidente della Repubblica.

DARE ATTO che il presente provvedimento è stato redatto seguendo la relativa scheda di cui all'allegato "A" del Piano di Auditing 2022/2024.

IL RESPONSABILE DELLA D.O. VI

f.to Matteo Catanzaro

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

Il sottoscritto responsabile del servizio finanziario, appone il visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs 18/08/2000 n. 267.-

Castelvetrano,

II DIRIGENTE
PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA E
GESTIONE DELLE RISORSE

PUBBLICAZIONE

Copia del presente provvedimento è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal
_____ e così per 15 giorni consecutivi.

Castelvetrano,

II RESPONSABILE DELL'ALBO

Copia conforme all'originale

Castelvetrano,

IL RESPONSABILE

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE DI UN PARCO URBANO,
COMPRENDENTE

AREE VERDI, GIOCHI PER BAMBINI E RAGAZZI, STRUTTURE PER LO SPORT,
CULTURA E MOSTRE CON DESTINAZIONE, SECONDO LE NORME DI
ATTUAZIONE

DEL P.R.G., AGLI ARTT. art. 17, 17.4, art. 16.2 e art. 15 commi 4-5 e 6, delle vigenti NTA
Il giorno ____ del mese di _____, dell'anno 2023, nella sede Comunale in Castelvetroano,
piazza Umberto I n. 1, sono presenti:

Il Comune di CASTELVETRANO, C.F. 81001210814, nella persona di

_____ nato a _____ il _____ n.q. di _____,
domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale, il quale interviene esclusivamente nel
nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI CASTELVETRANO, d'ora in poi indicato
come

Ente;

La sig.ra Mariachiara Rizzuto n.q., nata a Castelvetroano il 24/08/2001, residente in
Campobello di Mazara (TP) in Via CB 11 n. 6 - C.F. RZZ MCH 01M64 C286P – nella
qualità' di Amministratore Unico della Società **“RILO SOCIETA' AGRICOLA ARL”**
P.IVA 02690840810, con sede legale in Castelvetroano c/da Trentasalme snc - d'ora in poi
indicata come Promotore.

Premesso

- che con nota protocollo n. TP-SUPRO/121535 del 21.11.2022, il Promotore ha inoltrato
istanza

per il rilascio del permesso di costruire per il riuso e cambio di destinazione d'uso di un locale
adibito a magazzino e servizi per attrezzature sportive e installazione di campi di padel su
un'area di sua proprietà, meglio specificato e contestualizzato in epigrafe, inserito in verde
agricolo, avente finalità ricreativa, culturale, sportiva, sociale, ecc., in località c/da
TRENTASALME, Selinunte, Comune di Castelvetroano (TP);

- che l'area in questione risulta essere di proprietà del Promotore, Sig.ra Rizzuto Mariachiara,
catastalmente identificata al Fg. 156 part. n.207 – 172 (terreno) è pervenuta alla RILO Società
arl, in forza di atto di vendita rogato dal notaio Giovanni Cancemi, in Castelvetroano, in data
08/09/2021, rep.n.41.916 racc.n.26.700 regolarmente registrato a Castelvetroano il 10/09/2021
al 21151 serie 1T , delimitata nella planimetria allegata al presente atto;

- che l'area oggetto della proposta è destinata dal vigente P.R.G. a zona Verde pubblico di
interesse generale, normata all'art.17 delle vigenti N.T.A. per il presente intervento.

- che l'art 17.6 prevede che le aree non di stretta pertinenza del costruito ammesso devono
rimanere
di uso pubblico;

- che con istruttoria n°12 del 28/03/2023 il responsabile della VI ha reso l'ammissibilità
all'intervento edilizio d che trattasi ;

- che con determina del Responsabile della VI Direzione Organizzativa n. _____ del
_____ è stata approvato lo schema di Convenzione unitamente allo schema del presente
atto.

Tanto premesso, tra le Parti come in epigrafe generalizzate e rappresentate,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1. Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente schema di Convenzione.

Articolo 2. Nomina del rappresentante

Per quanto attiene i rapporti con l'Ente, comunque connessi e dipendenti dalla presente Convenzione, il Promotore può nominare un suo rappresentante con pieni poteri.

Articolo 3. Oggetto della Convenzione.

Il presente schema di Convenzione disciplina la realizzazione e la gestione del Parco urbano, inserito in un verde agricolo privato, avente finalità ricreativa, culturale, sportiva, sociale, ecc., in

c/da Trentasalme. La gestione e manutenzione del Parco, viene esercitata dal Promotore.

Le aree non di stretta pertinenza del costruito ammesso, oggetto della presente convenzione, consistono della superficie a parco e passeggiata, area a ridosso dei campi di calcetto, area parco

giochi bambini ed area parcheggio. La superficie totale, delle aree suddette, risulta essere m2 8.817,40;

Tutte le aree, i manufatti e gli impianti del Centro rimangono vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicate nei permessi a costruire. Parimenti il Promotore si obbliga ad effettuare tutti i lavori ed a sostenere tutti gli oneri annessi e connessi per la realizzazione e gestione

del parco urbano e tutte le strutture previste, nel rispetto del progetto approvato.

L'Ente non assume oneri di natura economica d'alcun genere nei confronti del Promotore con riferimento alla iniziativa regolata dal presente atto.

Articolo 4. Documenti allegati

Costituiscono parte integrante della presente convenzione i seguenti documenti:

-Progetto tecnico

-Specifiche degli interventi

Articolo 5. Pareri e nulla-osta

Rimane in capo al Promotore l'obbligo di acquisire tutti i pareri, nulla-osta ed atti autorizzativi comunque denominati per la realizzazione e l'esercizio delle attività previste.

Articolo 6. Divieto di cessione della Convenzione.

E' fatto assoluto divieto al Promotore di cedere a terzi la Convenzione, salvo espressa autorizzazione dell'Ente su richiesta motivata del Promotore. Qualora il Promotore affidi il temporaneo esercizio delle singole specificate attività previste a soggetti professionalmente preparati ed in possesso dei necessari requisiti tecnico-amministrativi, sarà comunque responsabile

dell'osservanza del presente schema di Convenzione nei confronti dell'Ente.

Articolo 7. Obblighi del Promotore

Il Promotore si obbliga a:

a) realizzare a propria cura e spese le opere previste nel progetto tecnico;

b) garantire senza soluzioni di continuità la gestione dell'area del Centro e delle strutture annesse;

c) premunirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività oggetto della presente convenzione;

d) realizzare e gestire il parco aperto all'uso pubblico e le strutture di servizio ivi allocate;

Articolo 8. Gestione dell'area

Per gestione si intende:

1. la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e di tutti i servizi, manufatti e impianti tecnologici ed espositivi del parco, nonché la conduzione delle attività connesse al buon funzionamento; il tutto a carico del Promotore secondo le modalità previste nella presente Convenzione;
2. la fruibilità, da parte della cittadinanza dell'area parco per tutti i dodici mesi dell'anno, regolata secondo orari riportati nei regolamenti del Commercio per il settore specifico;
3. L'Ente può, a richiesta, utilizzare per eventi sociali, culturali e sportivi, l'area verde dedicata, non superiore a numero dieci eventi all'anno, senza nessun onere di natura economica. Eventuali ed ulteriori utilizzazioni, l'Ente interverrà nei costi di gestione, in ragione del 50% dei costi medi di mercato.

Per far fronte agli oneri economici connessi a detti obblighi, il Promotore ha diritto ai proventi derivanti da attività, eventi ed iniziative, realizzabili in conformità al presente atto e che non interdichino la libera fruizione della area a parco da parte della cittadinanza.

Articolo 9. Controlli

L'Ente si riserva la possibilità di verificare in qualsiasi momento e nelle forme ritenute opportune

la regolarità della gestione ed il rispetto della presente convenzione.

I casi di durata, recesso o mancato rinnovo della presente convenzione sono disciplinati dal Codice Civile.

Il recesso o il mancato rinnovo, dovranno essere comunicati alla controparte con un preavviso di almeno 6 mesi.

Articolo 10. Gestione delle controversie

Ogni controversia che dovesse insorgere fra le parti nell'applicazione della presente Convenzione e

che non dovesse essere risolta bonariamente tra le parti, è devoluta al Tribunale del Foro di Marsala.

Articolo 11. Registrazione

Tenuto conto della Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 128/1996 la presente Convenzione,

redatta nella forma della scrittura privata, è soggetta a registrazione in caso d'uso. Le spese per bolli

e tutte quelle eventuali consequenziali che possano occorrere sono a carico del Promotore.

Articolo 12. Rinvio

Per quanto non specificato nella presente Convenzione si fa riferimento espresso a quanto previsto

nel progetto allegato, alle disposizioni del Codice Civile e alle norme vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Castelvetro _____

Il Promotore _____