Comune di Arezzo

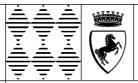
AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

PER L'INDIVIDUAZIONE DI ASSOCIAZIONI E SOCIETA' SPORTIVE SENZA FINI DI LUCRO INTERESSATE A RIQUALIFICARE E GESTIRE L'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE "TENNIS SAN CLEMENTE" (art. 5 D. Lgs. n. 38/2021 e s.m.i.)

FAQ 20/8/2024

- 1) **Domanda:** Si chiede se nell'ultimo inverno i sei palloni pressostatici hanno avuto il nulla osta della Soprintendenza.
 - **Risposta:** Nell'ultimo inverno, non ci risulta presentata alcuna richiesta alla Soprintendenza per i palloni pressostatici.
- Domanda: Nell'allegato 2 vi è la descrizione dell'impianto sportivo e la dotazione tecnologica, si chiede se i sei palloni pressostatici con le relative caldaie sono nelle dotazioni del centro sportivo.
 - **Risposta:** I palloni pressostatici e le relative caldaie non fanno parte della dotazione del centro sportivo in quanto di proprietà dell'attuale gestore e per questo non indicati tra le dotazioni dell'impianto sportivo nell'allegato 2 dell'avviso.
- 3) **Domanda:** Visto il poco tempo a disposizione per la predisposizione del progetto, si chiede in formato DWG l'allegato 3 o altri disegni disponibili.
 - **Risposta:** Non è possibile fornire il file DWG dell'impianto sportivo in quanto non può essere utilizzato come base progettuale vista l'approssimazione delle misure con la quale è stato ricostruito e quindi potenzialmente fuorviante. La planimetria fornita in formato PDF risulta una mera indicazione della consistenza dell'impianto sportivo.
- 4) **Domanda:** Nel rispetto della privacy si chiede il documento della sanatoria dichiarato nella FAQ del 14/8/2024.
 - **Risposta:** Si allega la delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 29/09/2022 (con relativo elaborato grafico ad essa allegato) relativa alla sanatoria dei manufatti, presentata dal gestore, l'atto dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento dei manufatti esistenti.



Consiglio Comunale n. | 124

Riferimenti Archivistici: M 01 - 20080000007

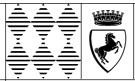
ADUNANZA DEL 29/09/2022

OGGETTO: DICHIARAZIONE DI ESISTENZA DI PREVALENTI INTERESSI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI IMMOBILI REALIZZATI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, NELL'AMBITO DELLA STRUTTURA SPORTIVA GESTITA DAL CIRCOLO TENNIS AREZZO - SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA COOPERATIVA.

Consiglieri presenti alla votazione	:
AGNOLUCCI ANGIOLO	1
ANDREANI EGIZIANO	2
APA JACOPO	3
BARDELLI ROBERTO	4
BERTINI PAOLO	5
BORRI CARLA	6
CALUSSI ALESSANDRO	7
CANESCHI ALESSANDRO	8
CAPORALI DONATO	9
CORNACCHINI MERI STELLA	10
CUCCINIELLO ROBERTO	11
DELFINI MATTIA	12
DONATI GIOVANNI	13
DONATI MARCO	14
FERRARI FABRIZIO	15
GALLORINI ANDREA	-
GHINELLI ALESSANDRO	-

GIORGETTI VITTORIO LUCACCI FRANCESCO MATTESINI DONELLA	16 17 -
	-
MATTESINI DONELLA	-
THE LEGITAL DOLLED LA	1.0
MENCHETTI MICHELE	18
PALAZZO SIMON PIETRO	19
PALAZZINI FRANCESCO	20
PERTICAI PIERO	21
PUGI ILARIA	22
RALLI LUCIANO	23
ROMIZI FRANCESCO	24
ROSSI FEDERICO	25
SEVERI ROBERTO	26
SILENO VALENTINA	-
STELLA LUCA	27
VACCARI VALENTINA	28
VISCOVO RENATO	29

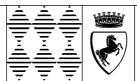
Presidente	STELLA LUCA
Segretario Generale	DOTT. ALFONSO PISACANE
Scrutatori	PUGI ILARIA
	CAPORALI DONATO
	MENCHETTI MICHELE



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

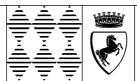
- il Comune di Arezzo è proprietario di un compendio immobiliare situato all'interno delle Mura Medicee in prossimità della Porta San Clemente, identificato al Catasto Terreni e Fabbricati alla Sezione A Foglio 172, particelle nn. 6 9 459 e 680 sulle quali insistono edifici, impianti e attrezzature adibite a servizi di interesse generale e più in particolare a servizi sportivi destinati,
 - -a campi da tennis
 - -campo in sabbia da beach volley
 - -piccolo spazio in cemento destinato a campo da basket;
- in data 07/02/2019 con protocollo comunale n. 19068 è pervenuta la comunicazione di avvio del procedimento inviata dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena Grosseto e Arezzo recante i seguenti contenuti: "Oggetto: Arezzo — Via Vecchia n. 12 — Circolo Tennis Arezzo ricadente nell'Area di rispetto della Cinta muraria di Arezzo e nell'area di importante interesse archeologico di proprietà del Comune di Arezzo - Denuncia di infrazione al Codice dei beni culturali e del paesaggio, per opere eseguite in difformità e in assenza di autorizzazione di cui all'art. 21 del D.lgs. 42/04, a carico di Morelli Luca in qualità di Presidente del Circolo Tennis Arezzo ASD (oggi Circolo Tennis Arezzo – Società sportiva dilettantistica cooperativa), compreso nel bene immobile distinto al Catasto F./T. Sez. A al foglio 175 particelle 6, 9, 459 e 680. AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 160 DEL D.LGS. 42/04 e RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO DI CUI ALL'ART. 3 DEL D.P.R. 380/2001. Premesso che l'immobile sito nel Comune di Arezzo, in Via Vecchia n. 12, distinto al Catasto T.F. alla sezione A foglio 175 particelle 6, 9, 459 e 680 facente parte dell'area di rispetto della Cinta muraria di Arezzo dichiarata d'interesse particolarmente importante ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089 con D.M. del 30.06.1980, e dell'area di proprietà comunale di importante interesse archeologico ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089 con Dichiarazione della Soprintendenza Archeologica della Toscana del 23.04.1980, rientra nel novero dei beni dichiarati d'interesse ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa. A seguito della richiesta di autorizzazione in sanatoria presentata a questa Soprintendenza con nota del 29.01.2018, ricevuta il 25.05.2018, acquisita agli atti di quest'Ufficio il 29.05.2018 con prot. n. 14756 dal Presidente del Circolo Tennis Arezzo ASD, del sopralluogo effettuato da parte dei tecnici di questa Soprintendenza il 23.01.2019, alla documentazione integrativa ricevuta dal tecnico incaricato del 07.01.2018, ricevuta il 09.11.2018, acquisita agli atti di quest'Ufficio il 12.11.2018 con prot. n. 30378, ed agli incontri con il tecnico incaricato dal Presidente del Circolo Tennis Arezzo ASD, Ente possessore dell'area di proprietà del Comune di Arezzo, che risulta informato dei fatti come si evince dalla nota prot. gen. 5088/2018, di nulla osta al Circolo del Tennis per la presentazione della domanda finalizzata all'ottenimento delle autorizzazioni/pareri presso la Soprintendenza, si è constatato che sull'immobile sito nel Comune di Arezzo, in via Vecchia n. 5, distinto al Catasto T./F. Sezione A al foglio 175 particelle 6 in parte, 9, 459 e 680 sono stati eseguiti lavori in parte in difformità della prescritta



autorizzazione di questa Soprintendenza rilasciata con prot. 4346 del 06.11.1981 e, in parte senza autorizzazione di questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/04. Dal controllo della documentazione tecnica prodotta: elaborati progettuali, relazione tecnica e documentazione fotografica, a firma del tecnico incaricato, e degli atti in possesso della Soprintendenza risultano le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica agli atti:

- opere dichiarate nella richiesta di autorizzazione in sanatoria prot. 14756 del 29.05.2018 e accertate nel sopralluogo."
 - 1. sei campi da tennis in terra battuta rossa; (p.lle 6, 9, 459 e 680);
 - 2. due campi da tennis in battuto di cemento di colore verde (p.lle 6 e 680);
 - 3. un campo in sabbia da beach volley (p.lla 680);
 - 4. un campo in battuto di cemento da pallacanestro (p.lla 6);
 - 5. la palazzina spogliatoi, ristorazione e bar (p.lle 9 e 458), in muratura portante con solai il laterocemento, come descritta nella tavola D relazione tecnica;
 - 6. la stanza eventi o sala attività creativa (edificio 2), prefabbricata in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);
 - 7. la segreteria (edificio 3), prefabbricata in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);
 - 8. la stanza maestri scuola tennis (edificio 4), prefabbricata in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);
 - 9. il magazzino in legno (edificio 5) (p.lla 6);
 - 10. la palestra (edificio 6), prefabbricata in legno, con copertura a capanna (p.lle 6 e 680);
 - 11. il bagno disabili in sostituzione del magazzino in muratura seminterrato (edificio 7) (p.lla 680);
 - 12. due volumi tecnici in muratura (foto 18 e 34) (p.lle 6 e 680);
 - 13. cinque volumi tecnici in telo verde e struttura tubolare metallica (foto 33, 35, 36, 41) (p.lle 6 e 680);
 - 14. sistemazioni esterne: vialetti in battuto di cemento, spazi in asfalto, percorsi in ghiaia sciolta e in porfido a spacco, spazi a verde con alberi e arbusti;
- opere dichiarate nella richiesta di autorizzazione in sanatoria prot. 14756 del 29.05.2018 ma che hanno subito ulteriori trasformazioni accertate nel sopralluogo:
 - 15. il bagno disabili in sostituzione del magazzino in muratura seminterrato (edificio 7) (p.lla 680);
- opere non dichiarate nella richiesta di autorizzazione in sanatoria prot. 14756 del 29.05.2018 ed accertate nel sopralluogo:
 - 16. una tettoia con struttura in legno e copertura con canniccio, posizionata nel vialetto d'ingresso, prima della palazzina spogliatoi, nelle particelle 459 e 9 appoggiata al muro di confine sud est con particelle 684 e 459;
 - 17. una tettoia con struttura in legno e copertura con canniccio, in aderenza al prospetto est (fronte) della sala maestri scuola tennis (edificio 4) (p.lla 680);
 - 18. impianto di illuminazione esterna, con corpi illuminanti portati da pali metallici;
 - 19. un chiosco prefabbricato a pianta esagonale.

Rilevato che con la citata nota prot. 19068 del 7/2/2019 la Soprintendenza ha comunicato ai sensi degli art. 3, 7 e 8 della L. 241/90 e sss.mm.ii, l'avvio del procedimento ai sensi: del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., della L.R. n. 65/2014 e del D.lgs. 42/04 e ss.mm.ii., relativo al procedimento sanzionatorio ai sensi dell'art.



160 del D.Lvo 42/2004 e sanzione ai sensi del DPR 380/2001, e ha richiesto al Comune di Arezzo di comunicare urgentemente eventuali ragioni ostative agli interventi sopra specificati, eseguiti in difformità e in assenza di autorizzazione, e se ricadano o meno nell'ambito di applicazione degli artt. 33 comma 3 e 37 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e, nello specifico, la classificazione degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, così come dalla scrivente valutati;

Ricordato che in data 07/01/2020 con protocollo comunale n. 1455, è pervenuta, altresì, la comunicazione inviata dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena Grosseto e Arezzo avente ad oggetto l'irrogazione di sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza ed in difformità del parere emesso dalla Soprintendenza, provvedimento con il quale parte degli interventi predetti sono stati giudicati non totalmente estranei, né avulsi dal contesto storico e architettonico dell'immobile tutelato, né in grado di procurare danno al bene stesso, essendo state realizzati a regola d'arte ad esclusione delle seguenti opere delle quali è stata ingiunta la rimozione:

- -cinque volumi tecnici in telo verde e struttura tubolare metallica (p.lle 6 e 680);
- -un chiosco prefabbricato a pianta esagonale; in quanto strutture precarie, amovibili e incongrue, delle quali si richiede la rimozione completa;

Rilevata la seguente classificazione tecnico-giuridica degli interventi effettuati ai sensi del DPR n. 380/2001;

- A Opere dichiarate nella richiesta di sanatoria e accertate nel sopraluogo del 23/01/2019:
- Opere contrassegnate con i punti 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) e 11) qualificabili quali nuova edificazione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR n. 380/2001 e quindi sottoposti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. a) del medesimo DPR n. 380/2001;
- Opere contrassegnate con i punti **12) e 13)** qualificabili quali opere pertinenziali non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR n. 380/2001 e quindi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6 bis del medesimo DPR n. 380/2001;
- Opere contrassegnate con il punto **14**) qualificabili quali opere riconducibili ad attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera e ter) del DPR n. 380/2001;
- B Opere dichiarate nella richiesta di sanatoria ma che hanno subito ulteriori trasformazioni accertate nel sopralluogo:
- Opere contrassegnate con il punto **15**) qualificabili quali ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lett. c) del DPR n. 380/2001 e quindi sottoposti a SCIA ai sensi dell'art. 22 del medesimo DPR n. 380/2001;
 - C Opere non dichiarate nella richiesta di sanatoria ed accertate nel sopraluogo:
- Opere contrassegnate con i punti **16**) e **17**) qualificabili quali opere riconducibili ad attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera a) del DPR n. 380/2001 e del punto 46 del *Glossario G.U. n. 81 del 07.04.2018 Allegato Glossario edilizia libera ai sensi del D. Lgs. n. 222/2016*.
- Opere contrassegnate con il punto **18)** qualificabili quali opere riconducibili ad attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera e ter) del DPR n. 380/2001;



- Opere contrassegnate con il punto **19)** qualificabili quali opere pertinenziali non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR n. 380/2001 e quindi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6 bis del medesimo DPR n. 380/2001;

Rilevato che le suddette opere e interventi erano sia in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia in vigore all'epoca dell'accertamento (SCHEDA DI COMPARTO N. 1, ISOLATO N. 1, UNITA' EDILIZIA N. 16, DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO), sia in contrasto con l'attuale disciplina urbanistico-edilizia (SCHEDA DI COMPARTO N. 1, ISOLATO N. 1, UNITA' EDILIZIA N. 16, DEL PIANO OPERATIVO);

Ritenuto che le difformità sopra evidenziate comportavano l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- A Opere dichiarate nella richiesta di sanatoria e accertate nel sopralluogo del 23/01/2019:
- Opere contrassegnate con i punti 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) e 11) qualificabili quali nuova edificazione ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR n. 380/2001 e quindi sottoposte alla sanzione dell'art. 31 comma 2 del DPR 380/2001 e art. 196 della LR n. 65/2014 che prevedono la rimozione o demolizione e riconduzione a conformità dello stato dei luoghi;
- Opere contrassegnate con i punti **12) e 13)** qualificabili quali opere pertinenziali non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR n. 380/2001 e quindi sottoposte alla sanzione dell'art. 200 comma 3 della L.R. n. 65/2014 che prevede la rimozione o demolizione e riconduzione a conformità dello stato dei luoghi;
- Opere contrassegnate con il punto **14)** qualificabili quali opere riconducibili ad attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera e ter) del DPR n. 380/2001, e quindi sottoposte alla sanzione dell'art. 201 comma 1 della L.R. n. 65/2014 che prevede la rimozione o demolizione e riconduzione a conformità dello stato dei luoghi;
- B Opere dichiarate nella richiesta di sanatoria ma che hanno subito ulteriori trasformazioni accertate nel sopralluogo:
- Opere contrassegnate con il punto **15**) qualificabili quali ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lett. c) del DPR n. 380/2001 e quindi sottoposte alla sanzione dell'art. 200 comma 3 della L.R. n. 65/2014 che prevede la rimozione o demolizione e riconduzione a conformità dello stato dei luoghi;
 - C Opere non dichiarate nella richiesta di sanatoria ed accertate nel sopraluogo:
- Opere contrassegnate con i punti **16) e 17)** qualificabili quali opere riconducibili ad attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera a) del DPR n. 380/2001 e quindi sottoposte alla sanzione dell'art. 201 comma 1 della L.R. n. 65/2014 che prevede la rimozione o demolizione e riconduzione a conformità dello stato dei luoghi;
- Opere contrassegnate con il punto **18)** qualificabili quali opere riconducibili ad attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera e ter) del DPR n. 380/2001 e quindi sottoposte alla sanzione dell'art. 201 comma 1 della L.R. n. 65/2014 che prevede la rimozione o demolizione e riconduzione a conformità dello stato dei luoghi;
- Opere contrassegnate con il punto 19) qualificabili quali opere pertinenziali non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del DPR n. 380/2001, e quindi sottoposte C.C. n. 124 del 29/09/2022

 Pag. 5



alla sanzione dell'art. 201 comma 1 della L.R. n. 65/2014 che prevede la rimozione o demolizione e riconduzione a conformità dello stato dei luoghi;

Constatato che in virtù di quanto sopra, si è resa necessaria l'emissione dell'ordinanza n. 311 del 4/4/2022 con la quale è stata ingiunta la rimozione e/o la demolizione delle opere descritte in premessa ai punti 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) 11) 12) 13) 14) 15) 16) 17) 18) e 19) e la conseguente riconduzione a conformità dello stato dei luoghi, entro il termine di 90 gg dall'ottenimento della autorizzazione paesaggistica al ripristino ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n.42/2004, la cui istanza dovrà essere presentata entro il termine massimo di gg 30 dalla notifica della presente ordinanza;

Accertato che in data 25.8.2022 è stato eseguito sopralluogo per verificare l'ottemperanza dell'ordinanza n. 311/2022 il cui esito è stato il seguente:

- "- <u>SONO STATI RIMOSSI</u> i seguenti manufatti contrassegnati rispettivamente con i numeri accanto indicati:
- 13) cinque volumi tecnici in telo verde e struttura tubolare metallica (p.lle 6 e 680);
- 19) un chiosco prefabbricato a pianta esagonale.
- <u>NON SONO STATI RIMOSSI</u> i seguenti manufatti contrassegnati rispettivamente con i numeri accanto indicati:
- 1) sei campi da tennis in terra battuta rossa; (p.lle 6, 9, 459 e 680);
- 2) due campi da tennis in battuto di cemento di colore verde (p.lle 6 e 680);
- 3) un campo in sabbia da beach volley (p.lla 680);
- 4) un campo in battuto di cemento da pallacanestro (p.lla 6);
- 5) la palazzina spogliatoi, ristorazione e bar (p.lle 9 e 458);
- 6) la stanza eventi o sala attività creativa con copertura a capanna (p.lla 680);
- 7) la segreteria, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);
- 8) la stanza maestri scuola tennis, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);
- 9) il magazzino in legno (p.lla 6);
- 10) la palestra, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lle 6 e 680);
- 11) il bagno disabili in sostituzione del magazzino in muratura seminterrato (p.lla 680);
- 12) due volumi tecnici in muratura (p.lle 6 e 680);
- 14) sistemazioni esterne: vialetti in battuto di cemento, spazi in asfalto, percorsi in ghiaia sciolta e in porfido a spacco, spazi a verde con alberi e arbusti;
- 15) il bagno disabili in sostituzione del magazzino in muratura seminterrato (p.lla 680);
- 16) una tettoia con struttura in legno e copertura con canniccio, posizionata nel vialetto d'ingresso, prima della palazzina spogliatoi, nelle particelle 459 e 9 appoggiata al muro di confine sud est con particelle 684 e 459;
- 17) una tettoia con struttura in legno e copertura con canniccio, in aderenza al prospetto est (fronte) della sala maestri scuola tennis (p.lla 680);
- 18) impianto di illuminazione esterna, con corpi illuminanti portati da pali metallici;";

Visto il provvedimento n. 2291 del 7/9/2022 (notificato in data 8/9/2021) con il quale è stata applicata la sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 31 comma 4 bis) del D.P.R. n. 380/2001, pari ad Euro 20.000;



Vista la lettera protocollo comunale n. 0093611 del 27/06/2022 con la quale il Presidente del Circolo Tennis Arezzo SSD, ha segnalato la data di inizio della rimozione dei manufatti segnalati dalla Sovrintendenza come incongrui e non sanabili, chiedendo per le rimanenti costruzioni indicate nell'ordinanza n. 311/2022 come manufatti da demolire, il riconoscimento dell'interesse pubblico ai fini dell'art. 31 comma 5) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 196 comma 5 della L.R. n. 65/2014;

Preso atto che il citato art. 31 comma 5) del D.P.R. n. 380/2001 consente di evitare la demolizione delle opere abusive qualora il Consiglio Comunale dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici a condizione che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico;

Precisato che non ricorrono i presupposti, previsti dall'art. 31 comma 3) e 4) per l'acquisizione di diritto gratuita al patrimonio del Comune, del bene e dell'area di sedime, nonchè quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, in quanto trattasi di aree già di proprietà comunale e pertanto l'adempimento previsto dalla predetta disposizione normativa, risulterebbe superfluo in quanto l'effetto finale fissato dalla norma, nel caso specifico, si è già realizzato, per il principio dell'accessione previsto dall'art. 934 del Codice Civile;

Valutazioni in merito all'assenza di contrasto con rilevanti interessi urbanistici

Valutato che le opere eseguite in assenza di permesso di costruire non contrastano con rilevanti interessi urbanistici in quanto il Comune di Arezzo ha adottato in data 28/07/2022 con Delibera n. 106, il piano di recupero relativo al comparto 1 di cui all'articolo 28 comma 18 delle NTA del Piano Operativo, così come individuato nella tavola E2.1.D "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti e degli ambiti di trasformazione. Centro storico del capoluogo";

Specificato che:

- le aree e gli impianti oggetto degli interventi edilizi per i quali è stata disposta la demolizione fanno parte del compendio immobiliare continuo localizzato all'interno delle mura cittadine, tra i Bastioni di San Clemente e di San Lorentino, caratterizzato da strutture dedicate allo sport e all'aggregazione sociale, quali: il Circolo Tennis Arezzo, la palestra della Soc. Ginnastica Francesco Petrarca, il Centro Aggregazione Sociale Fiorentina, i campi da calcio e da pattinaggio, la palestra del Basket, la palestra di San Lorentino:
- l'articolo 28 comma 18 delle NTA del piano operativo include tale compendio, incluso quello in possesso del **Circolo Tennis Arezzo**, fra le aree da riqualificare, identificandolo come comparto 1, con la finalità di valorizzare le Mura e riorganizzare ad uso pubblico tutta l'area perimetrata con previsione di ampi spazi aperti, anche riconsiderando la permanenza degli impianti sportivi esistenti;

Per le ragioni appena esposte l'area oggetto dell'ordinanza di demolizione n. 311/2022 si inserisce a pieno titolo in un più ampio ed organico progetto di intervento che non può prescindere dalle singole parti che lo compongono, nella loro configurazione attuale che deve essere mantenuta tale, e risulta pertanto urbanisticamente rilevante nell'ambito delle sistemazioni che l'Amministrazione Comunale ha programmato, non solo per gli immobili direttamente interessati dall'ordinanza di demolizione, ma anche per C.C. n. 124 del 29/09/2022



le aree e strutture immediatamente limitrofe. Di conseguenza gli impianti e le strutture sportive in questione rappresentano un patrimonio da conservare, in quanto la loro eliminazione comporterebbe uno snaturamento significativo dell'assetto territoriale del più ampio comparto organicamente considerato, così come sviluppatosi da svariati decenni, alterandone irrimediabilmente la configurazione dello stato dei luoghi. Occorre in definitiva mantenere la funzione di polo di attrazione cittadino che nel tempo ha rivestito l'area del Circolo Tennis Arezzo, non solo considerata in se e per se, ma anche quale componente del più ampio complesso limitrofo che si caratterizza per le significative funzioni di interesse generale ormai consolidate come elemento caratterizzante del tessuto urbanistico-edilizio: la palestra della Soc. Ginnastica Francesco Petrarca, il Centro Aggregazione Sociale Fiorentina, i campi da calcio e da pattinaggio, la palestra del Basket e la palestra di San Lorentino.

Valutazioni in merito all'assenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali

Il permanere delle suddette strutture non genera contrasto con interessi ambientali in quanto le medesime non producono nè effetti e nè impatti significativi in materia di difesa del suolo, di tutela delle acque dall'inquinamento, di gestione delle risorse idriche, di gestione dei rifiuti, di bonifica dei siti contaminati, di tutela dell'aria e di emissioni in atmosfera, secondo quanto disposto dal Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Valutazioni in merito all'assenza di contrasto con rilevanti interessi dell'aspetto idrogeologico

Le suddette strutture non sono state realizzate in zone che richiedono la tutela dell'assetto idrogeologico in quanto sono localizzate in un tessuto urbanistico ed edilizio di ambito cittadino ampiamente consolidato da svariati decenni.

Valutazioni in merito alla rilevanza dell'impianto per la promozione dello sport

Accertato che la struttura in oggetto riveste una considerevole rilevanza sotto il profilo della pratica sportiva per i seguenti motivi. E' necessario attestare l'alto valore storico dell'impianto che risulta essere presente già nel primo dopoguerra come l'unico luogo, all'interno della cinta muraria della Città di Arezzo, in cui era possibile praticare la disciplina del tennis. A partire dal 1953 l'impianto ha visto il coinvolgimento di atleti professionisti e nel 1954, vi furono organizzati i primi Campionati Provinciali Aretini, dando poi avvio all'interno dello stesso, alla prima scuola tennis coinvolgendo un numero sempre più ampio di giovani aretini. Le attività sportive praticate all'interno dell'impianto costituiscono un importante momento di formazione, sia da un punto di vista motorio che psicologico- emozionale, capace di contribuire attivamente alla formazione delle personalità dei soggetti coinvolti e fungendo da luogo di aggregazione giovanile ad alto valore sociale anche per le famiglie coinvolte. Presso l'impianto sportivo vengono organizzati numerosi corsi dedicati al tennis, rivolti a tutte le fasce di età interessate a dedicarsi a questa disciplina garantendo l'utilizzo di uno staff di insegnanti professionisti che assicurano alti standard qualitativi delle attività offerte anche per la fascia di età dai 4-5 anni, contribuendo allo sviluppo della capacità motoria dei bambini coinvolti, che per la prima volta si avvicinano al gioco del tennis. Per il corrente anno sportivo l'impianto vede il coinvolgimento di n.191 tesserati agonisti e la loro partecipazione a numerosi C.C. n. 124 del 29/09/2022 Pag. 8



eventi di rilevanza nazionale oltre al raggiungimento di importanti risultati agonistici a livello nazionale;

Considerazioni finali

Ritenuto pertanto per le motivazioni sinora illustrate, che sussistano interessi pubblici prevalenti che impongono la conservazione degli immobili in luogo della loro demolizione anche in considerazione di quanto segue:

- la rimozione comporterebbe uno stravolgimento considerevole dell'assetto urbanistico consolidato;
- la demolizione comporterebbe l'eliminazione di una significativa realtà cittadina in possesso di una tradizione consolidata quale centro di convergenza di interessi legati alla fruizione del tempo libero, alla promozione dell'attività sportiva, alla funzione di aggregazione sociale;
- il complesso immobiliare in oggetto ha rivestito sin dalle sue origini il carattere di una struttura di interesse generale per l'intera città, in possesso di un intrinseco valore sociale di servizio pubblico, gestito senza scopo di lucro, con l'obbiettivo di ammettere alla pratica sportiva tutti i cittadini interessati;
- l'eventuale demolizione degli edifici realizzati in assenza di permesso di costruire comporterebbe per l'Amministrazione Comunale, la necessità di confermare la destinazione sportiva dell'area, in continuità con quella finora rivestita di servizio pubblico per l'intera cittadinanza, in modo da garantire in ogni caso la permanenza della vocazione pubblica anche in rapporto alle strutture limitrofe, che nel loro insieme compongono il tessuto circostante, caratterizzato, come già visto, da una esclusiva destinazione collettiva di interesse generale.

Ritenuto pertanto opportuno di dichiarare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento dei sopracitati manufatti oggetto dell'ordinanza di demolizione n. 311/2022 e non demoliti.

Visto il parere favorevole, espresso dalla Commissione assetto del territorio e ambiente nella seduta del 27 settembre 2022;

Visto l'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001;

Visto l'art. 196 della Legge regionale n. 65 del 10 novembre 2014 (Norme per il governo del territorio);

Visto il parere in merito alla regolarità tecnica, espresso dal direttore del Servizio pianificazione urbanistica sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000, nel quale viene altresì attestato che la proposta non necessita del parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Dato atto del dibattito espletato sull'argomento in oggetto, comprensivo delle eventuali dichiarazioni di voto, pubblicato e conservato agli atti;



Viste le votazioni, esperite tramite voto palese nominale mediante terminale, che ottengono il seguente esito:

Votazione sulla proposta:

Consiglieri presenti	29	
Consiglieri votanti	25	
Voti favorevoli	25	
Voti contrari	0	
Astenuti	2	Cornacchini, Menchetti.
Non Votanti	2	Apa, Stella.

Approvata all'unanimità.

Si da altresì atto che risultano uscenti i consiglieri: Agnolucci, Caneschi, Caporali, Donati Giovanni, Menchetti, Ralli, Romizi e Vaccari.

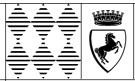
Votazione sull'immediata esecutività:

Consiglieri presenti	21	
Consiglieri votanti	18	
Voti favorevoli	18	
Voti contrari	0	
Astenuti	1	Cornacchini.
Non Votanti	2	Apa, Stella.

Approvata all'unanimità.

DELIBERA

- 1) di dichiarare per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati, l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, ai sensi dell'art. 31, comma 5) del D.P.R. n. 380/2001, al mantenimento dei seguenti manufatti realizzati in assenza del permesso di costuire, nell'ambito della struttura sportiva situata in Arezzo Via Vecchia 12, denominata Circolo Tennnis Arezzo, e conseguentemente non procedere alla loro demolizione a cura di questa Amministrazione comunale ed in danno dei responsabili dell'abuso:
 - 1) sei campi da tennis in terra battuta rossa; (p.lle 6, 9, 459 e 680);
 - 2) due campi da tennis in battuto di cemento di colore verde (p.lle 6 e 680);
 - *3) un campo in sabbia da beach volley (p.lla 680);*
 - 4) un campo in battuto di cemento da pallacanestro (p.lla 6);
 - 5) la palazzina spogliatoi, ristorazione e bar (p.lle 9 e 458);
 - 6) la stanza eventi o sala attività creativa con copertura a capanna (p.lla 680);
 - 7) la segreteria, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);



- 8) la stanza maestri scuola tennis, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);
- 9) il magazzino in legno (p.lla 6);
- 10) la palestra, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lle 6 e 680);
- 11) il bagno disabili in sostituzione del magazzino in muratura seminterrato (p.lla 680);
- 12) due volumi tecnici in muratura (p.lle 6 e 680);
- 13) sistemazioni esterne: vialetti in battuto di cemento, spazi in asfalto, percorsi in ghiaia sciolta e in porfido a spacco, spazi a verde con alberi e arbusti;
- 14) il bagno disabili in sostituzione del magazzino in muratura seminterrato (p.lla 680);
- 15) una tettoia con struttura in legno e copertura con canniccio, posizionata nel vialetto d'ingresso, prima della palazzina spogliatoi, nelle particelle 459 e 9 appoggiata al muro di confine sud est con particelle 684 e 459;
- 16) una tettoia con struttura in legno e copertura con canniccio, in aderenza al prospetto est (fronte) della sala maestri scuola tennis (p.lla 680);
- 17) impianto di illuminazione esterna, con corpi illuminanti portati da pali metallici;
- 2) Di dichiarare, a norma dell'articolo 134 comma 4 del decreto legislativo n. 267/2000, con separata votazione, il presente atto immediatamente eseguibile, al fine di attivare i procedimenti di legge per la assegnazione della gestione dell'impianto medesimo.

.../lbloise

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Il Segretario Generale DOTT. ALFONSO PISACANE



Il Presidente STELLA LUCA



Elenco manufatti abusivi:

- 1) sei campi da tennis in terra battuta rossa; (p.lle 459,9,6 e 680);
- 2) due campi da tennis in battuto di cemento di colore verde (p.lle 6 e 680);
- 3) un campo in sabbia da beach volley (p.lla 680);
- 4) un campo in battuto di cemento da pallacanestro (p.lla6);
- 5) la palazzina spogliatoi, ristorazione e bar (p.lle 9 e 458);
- 6) la stanza eventi o sala attività creativa con copertura a capanna (p.lla 680);
- 7) la segreteria, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);
- 8) la stanza maestri scuola tennis, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lla 680);
- 9) il magazzino in legno (p.lla 6);
- 10) la palestra, prefabbricato in legno, con copertura a capanna (p.lle 6 e 680);
- 14-11) il bagno disabili in sostituzione del magazzino in muratura seminterrato (p.lla 680);
- 12) due volumi tecnici in muratura (p.lle 6 e 680);
- 13) sistemazioni esterne: vialetti in battuto di cemento, spazi in asfalto, percorsi

in ghiaia sciolta e in porfido a spacco, spazi a verde con alberi e arbusti;

- 11-14) il bagno disabili in sostituzione del magazzino in muratura seminterrato (p.lla 680);
- 15) una tettoia con struttura in legno e copertura con canniccio, posizionata nel vialetto d'ingresso, prima della palazzina spogliatoi, nelle particelle 459 e 9 appoggiata al muro di confine sud est con particelle 684 e 459;
- 16) una tettoia con struttura in legno e copertura con canniccio, in aderenza al

prospetto est (fronte) della sala maestri scuola tennis (p.lla 680);

17) impianto di illuminazione esterna, con corpi illuminanti portati da pali metallici;