

Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

<p>N. 130 Data 16/07/2019</p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA. VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO PER LA ZONA SPECIALE N. 20 "VIA DEL CACCIATORE" DA APPROVARE MEDIANTE UN PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 E CON LA PROCEDURA DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 30 DELLA MEDESIMA L.R. E DELL'ART. 11 DELLA L.R. 22/2011 - ATTO DI INDIRIZZO</p>
---	--

L'anno Duemiladiciannove il giorno sedici del mese di Luglio alle ore 18:00 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

	Nome	Carica	Presente	Assente
1)	PIUNTI PASQUALINO	Sindaco	S	
2)	ASSENTI ANDREA	Vice Sindaco	S	
3)	TRAINI ANDREA	Assessore	S	
4)	OLIVIERI FILIPPO	Assessore	S	
5)	TASSOTTI PIERLUIGI	Assessore	S	
6)	CARBONI EMANUELA	Assessore	S	
7)	RUGGIERI ANNALISA	Assessore	S	
8)	BAIOCCHI ANTONELLA	Assessore	S	

Partecipa il Segretario Generale, SCARPONE MARIA GRAZIA

Il Sindaco, PIUNTI PASQUALINO in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA.
VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO PER LA ZONA SPECIALE N. 20 "VIA DEL CACCIATORE" DA APPROVARE MEDIANTE UN PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 E CON LA PROCEDURA DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 30 DELLA MEDESIMA L.R. E DELL'ART. 11 DELLA L.R. 22/2011 -
ATTO DI INDIRIZZO

VISTA la proposta del Responsabile del procedimento, qui di seguito integralmente riportata:

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. Marche N. 8369 del 27/11/1990.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente, conseguente alla delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008 avente ad oggetto: "Progetto casa – Criteri e procedure- Atto di indirizzo".

Il Piano Particolareggiato di recupero prevede dieci zone speciali da attuarsi mediante singoli Piani di Recupero da convenzionare separatamente nei tempi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Per la zona speciale n. 20 – Remer S.r.l. – Via del Cacciatore, il Piano Particolareggiato di recupero, approvato con D.C.C. n. 56/2012, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale articolato su più corpi di fabbrica previa demolizione del vecchio capannone produttivo fatiscente e non più utilizzato da tempo. Lo standard prodotto dalla nuova previsione viene soddisfatto mediante la realizzazione e successiva cessione di aree a verde e parcheggio reperite all'interno dell'area di intervento e quantitativamente superiore a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Viene inoltre prevista la cessione in loco della quota di edilizia sociale pari al 15% della Superficie Utile Lorda complessiva.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 20 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 7973 mq

Volume di progetto = 22725 mc

Superficie fondiaria = 4569 mq

Indice fondiario = 4,97 mc/mq

Standard totale da reperire = 2272 mq

Standard reperiti = 3404 mq

Superficie Utile Lorda complessiva = 12789 mq

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = 1978 mq

Con nota prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019, il signor Massi Vittorio in qualità di legale rappresentante della società SAXA S.r.l. con sede in Via G. da Buglione n. 6, San Benedetto del Tronto (AP), su procura della società IMC IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Via Torino n. 235, San Benedetto del Tronto (AP), (repertorio N. 3891 – raccolta N. 2852 – registrato in Ascoli Piceno il 22/10/2018 al N. 4028 serie IT), ha presentato una richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 20 – area di intervento Remer S.r.l. ubicata in Via del Cacciatore, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale.

Tale richiesta si è resa necessaria in quanto l'approvazione definitiva del Piano di Recupero, deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, è avvenuta a seguito di prescrizioni del Settore Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno in conformità alle disposizioni introdotte dal parere dell'ex Genio Civile e che di seguito vengono integralmente riportate:

PRESCRIZIONI DEL SETTORE URBANISTICA

“L'intervento sarà sottoposto alla preventiva predisposizione di un piano attuativo sulla base dei parametri urbanistici ed edilizi, delle destinazioni d'uso introdotte con la presente variante, nonché nel rispetto delle obbligazioni a carico del privato contenute negli elaborati di variante ed in conformità alle disposizioni introdotte dal parere dell'ex Genio Civile”.

PRESCRIZIONI DEL SETTORE GENIO CIVILE

“Considerato che dal punto di vista idro-geologico l'area in esame non presenta criticità, si specifica che il rispetto della distanza minima di tutela fluviale di cui all'art. 96, lett. “f” del R.D. n. 523 del 25/07/1904 che impone per le costruzioni e gli scavi una fascia di rispetto fluviale inedificabile di almeno m. 10,00 e, per le piantagioni ed i movimenti di terra, di almeno m. 4,00 dalle sponde e/o dagli argini fluviali, può essere considerata come condizione prescrittiva in sede di approvazione definitiva della proposta esecutiva.

Pertanto le indicazioni cartografiche riportate nell'elaborato 3 (schede progetto delle zone speciali di recupero), non devono essere considerate definitive ma hanno solo valore indicativo”.

Per tali motivi, la SAXA S.r.l. su procura della IMC IMMOBILIARE S.r.l. chiede la variante al Piano Particolareggiato di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, in particolare alla scheda progetto dell'area individuata con il N. 20, in ottemperanza alle prescrizioni sopra riportate e contenute nella D.C.C. n. 56/2012, chiedendo, nel contempo, l'eliminazione della cubatura da

cedere quale housing sociale pari a 3408 mc che verrà compensata all'Amministrazione Comunale con relativa monetizzazione, che risulta calcolata secondo i parametri relativi al costo dell'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata di cui alla D.G.R. N. 1499/2006 e riferiti all'ultimo aggiornamento in vigore dal 01/06/2019, ed avendo come riferimento i criteri di calcolo della monetizzazione dell'edilizia sociale effettuato per la zona speciale n. 2 – area di intervento Nidis S.r.l., ubicata in Viale dello Sport. Tale modifica, come specificato nella richiesta, si è resa necessaria sia dalle nuove distanze derivanti dalle prescrizioni sopra riportate, sia per una migliore distribuzione urbanistica, vista l'alta densità fondiaria dell'intervento.

Gli elaborati allegati alla richiesta formulata con lettera prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019 evidenziano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale = 8168 mq

Volume di progetto = 19317 mc

Superficie fondiaria = 4660 mq

Indice fondiario = 4,14 mc/mq

Standard totale da reperire = 1914 mq

Standard reperiti = 3479 mq

Superficie Utile Lorda complessiva = non riportata

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = completamente monetizzata

Tutte le modifiche, rispetto a quanto già approvato, sono state dettagliate negli elaborati allegati alla richiesta sopra richiamata e successiva integrazione, di seguito elencati e parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

Elaborato n. 01 – Planimetria Stato Attuale – scala 1:500

Elaborato n. 02 – Planimetria Stato Modificato – scala 1:500 – dati urbanistici, schema

Elaborato n. 03 – Pianta Piano Terra – scala 1:200 – Stato Modificato

Elaborato n. 04 – Pianta Piano 1° e 2° - scala 1:200 – Stato Modificato – render fotorealistico

Elaborato n. 05 – Pianta Piano 3° e Interrato – scala 1:200 – Stato Modificato

Elaborato n. 06 – Render fotorealistici

Si precisa altresì, che le aree da cedere come standard urbanistico vengono quantitativamente confermate, seppur con una diversa distribuzione planimetrica rispetto a quanto approvato (minimo incremento), risultando al di sopra di quanto richiesto dalle normative di settore. Di conseguenza anche la densità fondiaria diminuisce visto che l'indice fondiario passa da 4,97 mc/mq a 4,14 mc/mq con una superficie fondiaria leggermente maggiore rispetto alle previsioni approvate.

Inoltre, per quanto riguarda gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, viene chiesto, come sopra già specificato, di modificare la previsione della cessione del 15% della

Superficie Utile Lorda specificata nella scheda progetto approvata per la zona speciale n. 20 (Su = 1054 mq – Snr = 312 mq – Garage = 612 mq) con la completa monetizzazione della stessa.

A riguardo, si fa presente che il Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012 e gli elaborati ad esso allegati, ha tra gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, la cessione di alloggi da destinare ad edilizia sociale o in alternativa la messa a disposizione di alloggi da destinare ad affitto a canone calmierato.

Si evidenzia che lo stesso Piano di Recupero, in riferimento alle singole zone speciali ubicate sul territorio comunale, ha previsto su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la zona speciale N. 2 – Nidis S.r.l. - Viale dello Sport, la monetizzazione dell'edilizia sociale da cedere in opere in altro sito (cfr elaborato 3 scheda 2c) a seguito della delibera di indirizzo della Giunta Comunale N. 280/2009.

Alla luce di quanto innanzi rappresentato, considerato che le vigenti schede progetto relative alla zona speciale n. 20 sita in via del Cacciatore prevedono la modalità della cessione degli alloggi, nell'ipotesi di modifica di tale previsione dovrà necessariamente essere avviata la procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92, trattandosi di variante ad un Piano di Recupero di iniziativa pubblica, la cui approvazione è di competenza della Giunta Comunale.

Tuttavia, seppur la proposta avanzata si configura come variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 da approvare con la procedura dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92, trattandosi di variante ad un Piano di Recupero di iniziativa pubblica, necessita di indirizzo del competente Consiglio Comunale in considerazione della singolarità della richiesta non contemplata nell'atto deliberativo già approvato dal Consiglio Comunale.

A tal proposito si riporta stralcio dell'articolo 4 e dell'articolo 13 delle N.T.A. del Progetto Casa Comunale approvato con D.C.C. n. 56/2012:

Art. 4 Edilizia sociale – Standard aggiuntivi

1. Il presente PR garantisce la dotazione di standard urbanistico previsto dalle vigenti norme anche in riferimento alla dotazione di edilizia sociale contenuta all'interno delle zone speciali; gli alloggi ceduti gratuitamente al Comune, quale edilizia sociale, sono considerati standard aggiuntivo ai sensi dell' articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e del successivo comma 259 della legge stessa.

Omissis

3. Nei casi previsti dal presente PR ed indicati nelle schede progetto, in ottemperanza agli atti amministrativi prodotti dall'A.C. in relazione al Progetto Casa Comunale, è prevista:

- la monetizzazione della quota di edilizia sociale;
- la cessione di altri standard (attrezzature comuni e/o sociali) in sostituzione della cessione in proprietà della quota al Comune;
- la messa a disposizione di adeguata percentuale di alloggi a canone calmierato mediante convenzione con durata ventennale.

Art. 13 Norme specifiche e prevalenti per singole Zone Speciali

Omissis

6. E' facoltà altresì da parte dei proprietari modificare l'impianto urbanistico della singola zona speciale di recupero, senza variazioni della consistenza degli standard da cedere al Comune; tale variante, al fine di adeguare il contenuto della convenzione urbanistica contenente gli obblighi a carico del privato nei confronti del Comune, è soggetta ad approvazione tramite deliberazione del Consiglio Comunale.

Omissis

Dato atto che, sulla presente proposta di deliberazione sono acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

SI PROPONE

di adottare apposita deliberazione in considerazione di quanto espresso nel documento istruttorio e conseguentemente:

- 1) valutare l'interesse pubblico della nuova proposta presentata con nota prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019 dal signor Massi Vittorio in qualità di legale rappresentante della società SAXA S.r.l. su procura della società IMC IMMOBILIARE S.r.l. in merito alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 20 – area di intervento Remer S.r.l. ubicata in Via del Cacciatore, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, come meglio dettagliata e specificata nelle premesse;
- 2) valutare, qualora favorevole alla proposta di cui al punto 1), l'accoglimento della monetizzazione dell'edilizia sociale calcolata secondo i parametri sopra richiamati che ammonta a complessivi euro 3.093.500, come da calcolo allegato alla presente deliberazione (Allegato A) per costituirne parte integrante e sostanziale.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Gionni Tiburtini – Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Il DIRIGENTE
ex Decreto Sindacale 10/2017
GESTIONE DEL TERRITORIO ED
ATTIVITA' PRODUTTIVE
ing. Germano Polidori

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile

Il Dirigente
GESTIONE DELLE RISORSE
ECONOMICHE E FINANZIARIE
dott. Antonio Rosati

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta del Responsabile del Procedimento;
Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008;
Vista la delibera di Giunta Comunale n. 37 del 12/02/2009;
Vista la delibera di Giunta Comunale n. 280 del 29/09/2009
Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012;
Vista la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
Visto il D.I. 1444/1968;
Vista la legge regionale n. 34/92 e s.m.i.;
Visto il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Con votazione unanime, resa in forma palese e per alzata di mano,

D E L I B E R A

1. di condividere in ogni sua parte il documento istruttorio.
2. di valutare favorevolmente l'interesse pubblico della proposta pervenuta con nota prot. n. 8951 del 08/02/2019 e successiva integrazione prot. n. 46597 del 12/07/2019 dal signor Massi Vittorio in qualità di legale rappresentante della società SAXA S.r.l. con sede in Via G. da Buglione n. 6, San Benedetto del Tronto (AP), su procura della società IMC IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Via Torino n. 235, San Benedetto del Tronto (AP), (repertorio N. 3891 – raccolta N. 2852 – registrato in Ascoli Piceno il 22/10/2018 al N. 4028 serie IT), relativa alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 20 – area di intervento Remer S.r.l. ubicata in Via del Cacciatore, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale.
3. di accogliere la proposta di completa monetizzazione dell'edilizia sociale, non prevista negli atti approvati ed allegati al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n. 56/2012, destinandone i fondi derivanti dalla stessa monetizzazione per la realizzazione di opere pubbliche che saranno indicate nella Delibera di Consiglio di recepimento delle citate modifiche.
4. di demandare al competente Servizio Pianificazione Urbanistica la predisposizione di tutti gli atti propedeutici all'adozione della delibera di approvazione della Variante al Piano di

Recupero, relativa alla zona speciale n. 20 del Progetto casa Comunale, ubicata in Via del Cacciatore, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, da sottoporre alla Giunta Comunale, completa della redazione dei relativi elaborati.

5. di dare mandato al dirigente del Settore Gestione del Territorio ed Attività Produttive di adottare gli eventuali atti conseguenti.
6. Propone inoltre di rendere il presente atto immediatamente eseguibile mediante separata votazione ai sensi dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000, vista l'urgenza di dare seguito all'istanza formulata dalla ditta proponente considerate le criticità ambientali delle costruzioni esistenti.

Con successiva votazione, resa nei modi di legge, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs.n.267/2000 il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile.

F.to IL SINDACO

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

PIUNTI PASQUALINO

SCARPONE MARIA GRAZIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

□ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 17/07/2019 ed iscritta al n.2434 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 17/07/2019 al 31/07/2019 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

□ La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.

□ La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 27/07/2019 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.



Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

La presente copia, di n. _____ fogli, è conforme all'originale depositato agli atti in questo Ufficio.

li _____

Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

ALLEGATO A - CALCOLO MONETIZZAZIONE ex REMER SRL

Costo base € 1400 /mq (DGR 1499/2006 art-2 allegato A)

Ultimo aggiornamento costo base (in vigore dal 01/06/2019 circolare regionale del 02/05/2019 n. 638031) incremento del 16,95% e quindi $1400 \times 1,1695 = 1.637,30$

a. Incrementi: SU media alloggi < 75 mq maggiorazione del 2%

b. Bioedilizia (protocollo ITACA 2) maggiorazione del 10,5%

Incremento $2 + 10,5 = 12,5$ % (punti a., b.)

Costo base €/mq = $1.637,30 \times 1,125 = € 1.841,96$

Volumetria edilizia sociale = 3408 mc (cfr scheda approvata)

Indice fondiario = 4,97 mc/mq (cfr scheda approvata)

Calcolo valore area fondiaria

Lotto pertinente $3408 : 4,97 = 685,71$ mq

valore area 191 €/mq

Valore area fondiaria $685,71 \times 191 =$ euro 130.970

Superficie edilizia sociale da monetizzare (cfr scheda approvata)

Su = 1054 mq

Snr = 312 mq

Garage = 612 mq

Totale Snr (calcolata al 60%) = $0,60 \times (312+612) = 554,40$ mq

Totale superficie da monetizzare = $1054 + 554,40 = 1608,40$ mq

Costo monetizzazione edilizia sociale = $1608,40$ mq x $1.841,96$ euro/mq = euro 2.962.608

Totale Monetizzazione = $2.962.608 + 130.970 =$ euro 3.093.578

Arrotondati ad € 3.093.500