



COMUNE DI ANCONA

AREA URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

VARIANTE PIANO DI RECUPERO ex Ospedale Umberto I°

Allegato

Pareri/Documenti

direttore d'area: ing. SAURO MOGLIE
dirigente : arch. GIACOMO CIRCELLI

responsabile
procedimento: geom. EMILIO MANCINELLI*

coordinatore: arch. DANIELE MARTELLI

progettisti: arch. DANIELE MARTELLI
ing. TOMMASO PIEMONTESE
arch. GIACOMO CIRCELLI

collaboratori: geom. EMILIO MANCINELLI*
geom. ROBERTO BARBOTTI
geom. ROBERTO MORESCHI
geom. STEFANO GOVERNATORI
ing. RICCARDO RACCOSTA
arch. ALBERTO PROCACCINI
geol. STEFANO CARDELLINI
geol. AUGUSTO NICOLETTI
dott. GIANNI FRATICELLI

assessore all'urbanistica
arch. P. PASQUINI

il sindaco
Dott. F. GRAMILLANO

data: febbraio 2012

Adottato con D.G.M. n. 357 del 18/10/2011

APPROVAZIONE

1. Pareri



Oggetto: **VARIANTE PIANO DI RECUPERO APC 2 – EX UMBERTO I**

VERBALE Conferenza dei Servizi interni del 21.01.2009

A seguito di convocazione con nota del 12.01.2009 prot. 2516 e con nota del 14.01.2009 prot. 3248 sono intervenuti:

- Prof. Enrico Turchetti (*Assessore all'Urbanistica*)
- Dir. Arch. Daniele Martelli, Ing. Tommaso Piemontese, Geom. Emilio Mancinelli, Geom. Roberto Moreschi (*Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa*)
- Dir. Dott.ssa Beatrice Honorati (*Settore Legale*)
- Dir. Arch. Giacomo Circelli, Arch. Alberto Procaccini (*Settore Gestione Edilizia*)
- Ing. Alessandro Alessandrini (*Settore Mobilità e Politiche Ambientali*)
- Geol. Augusto Nicoletti (*Area Lavori Pubblici*)
- Arch. Patrizia Maria Piatteletti (*Settore Interventi di Riquilificazione Urbana*)
- Agr. Alessandro Lucchetti (*Settore Verde, Parchi e Contesto Urbano*)
- Geom. Eraldo Ciccarelli (*Settore Patrimonio*)

Risulta assente il Dir. Ing. Sauro Moglie (*Settore Pianificazione Urbanistica Generale*)

La conferenza inizia alle ore 9,30.

Martelli introduce gli obiettivi e le motivazioni fondamentali della variante e ne riassume i contenuti:

- Ricalibratura del sistema delle relazioni con le altre parti della città, al fine di garantire percorsi e spazi di sosta pedonali accessibili in senso trasversale, da piazza Cappelli al Cardeto, e in senso longitudinale, dall'ingresso da piazzale delle Ginestre al Pantano, facilitando in quota il collegamento tra le due parti di città, attraverso un sistema di percorsi pedonali pubblici di tre tipi sostanziali: a) di risalita e di collegamento tra largo Cappelli ed il Cardeto lungo il margine nord come prosecuzione di via Tre Cantoni; b) di una rete che collega tutti i padiglioni e permette la risalita del versante con viali longitudinali e scale o rampe trasversali; c) a diretto contatto con il parco del Cardeto che congiunge l'ingresso al Parco dal Piazzale delle Ginestre con lo spazio pubblico posto al margine estremo dell'APC 2 a confine con l'area denominata "Pantano";
- confermare la sezione stradale preesistente le previsioni del PdR per recuperare quel sistema di relazioni trasversali tra strada e padiglioni, che costituiscono preesistenza riconoscibile e caratterizzante l'identità del luogo; nel contempo garantire la salvaguardia delle numerose specie arboree e arbustive protette poste al margine dell'infrastruttura stradale che sarebbero state abbattute a causa della riprofilatura della sezione stradale. Questo significa rinunciare alla scelta un po' massimalista del piano vigente, che ha enfatizzato la valenza carrabile imponendo l'allargamento della sezione stradale a 7 mt per tutto lo sviluppo; Questa scelta implica ridurre la viabilità interna a privata e collocare diversamente la quota di parcheggi pubblici dell'ambito D, G1 e G2;
- ricavare nel sottosuolo degli ambiti G2 e D ulteriori parcheggi privati P3, allo scopo di aumentare lo standard edilizio e, nel comprensorio gli standard pubblici a parcheggio P1, P2;
- separare la viabilità, i parcheggi e gli accessi carrabili pubblici da quelli privati, ridistribuire i parcheggi ed il verde; per quanto riguarda gli accessi carrabili si prevede: a) l'uscita e l'ingresso degli autoveicoli che sostano nei parcheggi privati P3 di parcheggio G1, G2 e D attraverso la strada interna privata; b) l'uscita e l'ingresso dei parcheggi P1 e P2, collocati all'interno dell'ambito G1, direttamente su via Montenero alla confluenza con via Maratta; c) l'uscita e l'ingresso dei parcheggi P1 e P3, quest'ultimi solo quelli al servizio

dell'attrezzatura pubblica, collocati all'interno dell'ambito D e necessari ad implementare l'accessibilità agli edifici pubblici, direttamente su via Montenero;

- applicare l'art.21 bis all'ambito E per conseguire una riduzione della permeabilità del suolo e favorire un range più ampio di soluzioni possibili a livello insediativo;
- prevedere la demolizione di alcuni manufatti tra i quali la portineria, per garantire l'accessibilità pedonale da largo Cappelli e valorizzare il padiglione storico identificato con il n. 2 e la cabina enel per la realizzazione del percorso pedonale lungo il tracciato della cinta daziaria;
- rinunciare alla demolizione della testata dell'edificio dell'ambito A, poiché non sussistono più le motivazioni originarie atteso che viene mantenuta la sezione stradale originaria;
- rinunciare alla demolizione del sovrappasso pedonale tra gli ambiti A e B.

Precisa inoltre che la variante è stata avviata, su mandato della Giunta, a seguito di richiesta da parte del soggetto attuatore convenzionato con l'A.C. che ha svolto una funzione catalizzatrice di un processo di aggiustamento, ottimizzazione e rilettura, e approfondimento delle scelte del Piano a seguito degli approfondimenti progettuali alla scala edilizia (Ambiti Sistemici, OO.UU., progetti edilizi).

L'Assessore Turchetti condivide la scelta della variante di prevedere un margine di verde pubblico contiguo alla struttura fortificata della cintura daziaria al fine di valorizzarlo recuperando l'uso pubblico.

Propone che tutti i parcheggi P1, con l'accesso da via Montenero e collocati all'interno dell'ambito D, vengano convogliati nell'ambito G1, al fine di non gravare con ulteriore mobilità veicolare via Montenero che di fatto risulta essere molto stretta.

Ribadisce la necessità di prevedere la servitù di passaggio sulla strada privata, non scomputabile, poiché necessaria per la manutenzione dei sottoservizi (acqua, gas e fognie) e l'opportunità di prendere in carico i suddetti sottoservizi così come è già avvenuto in altri interventi.

Esprime la necessità che venga garantita l'accessibilità pedonale della strada privata e dei percorsi di uso pubblico, da disciplinare con opportuno atto.

Inoltre suggerisce di convocare il soggetto attuatore al fine di illustrare le modifiche previste dalla variante per la necessaria condivisione.

Nicoletti prende atto che nella variante in esame:

- viene soppresso il parcheggio pubblico dell'Ambito G2;
- viene mantenuto pubblico il piano al livello 46,70 del parcheggio a più piani dell'Ambito G1 con ingresso e uscita su via Orsi per il quale era stato espresso dal Servizio Infrastrutture Viarie e Traffico il parere di competenza;
- le strade interne saranno tutte private.

Rende noto che non entra in merito alla variazione delle aree destinate a verde pubblico V1 e V2 con relativi percorsi pedonali in quanto di competenza del Servizio preposto.

In merito all'ingresso della strada principale di accesso, incrocio con piazzale Cappelli, si confermano le indicazioni già espresse nel precedente parere, prescrivendo inoltre di regolamentare l'ingresso con una sbarra automatizzata con telecomando ad esclusivo uso dei residenti e mezzi di soccorso.

Considerato che la variante in esame comporta una variante alle OO.UU. già approvate, ritiene indispensabile che il Servizio SATU approfondisca l'argomento chiarendo, anche con supporti legali, quali sono le opere che possono essere ammesse a scomputo.

Per quanto riguarda le varianti alle reti tecnologiche, nel caso siano ritenute pubbliche, dovranno essere interpellati i relativi gestori per l'aspetto tecnico economico e ubicativo.

Alessandrini condivide la scelta della variante di eliminare i parcheggi P1 di uso pubblico dell'ambito G2. Concorda sulla scelta di rendere la viabilità interna tutta privata e la previsione dell'accesso al parcheggio pubblico, nell'Ambito G1, da via Maratta.

Propone di eliminare i parcheggi P1 di uso pubblico, previsti dalla variante nell'ambito D, per non gravare con ulteriore mobilità veicolare via Montenero.

Condivide le soluzioni adottate dalla variante in ordine alla viabilità, agli accessi ed ai parcheggi, con l'eccezione di quanto recepito al punto b).

Precisa che la sezione della carreggiata della strada interna all'ex area ospedaliera è sufficiente a garantire il doppio senso di marcia anche in considerazione della sua funzione di strada privata dedicata solo al transito degli autoveicoli dei residenti.

Circelli rende noto che essendo già stati rilasciati i permessi a costruire, relativi alle OO.UU. e al parcheggio dell'ambito G1, è necessario che il soggetto attuatore concorda e sottoscriva, per accettazione, le modifiche previste nella variante. E' necessario inoltre che il soggetto attuatore si impegni, con un atto d'obbligo, a non dar corso alle opere già autorizzate e in contrasto con le previsioni della variante.

Occorre che il soggetto attuatore sottoscriva una convenzione d'uso che disciplini l'uso pubblico della strada, dei percorsi, dei parcheggi e del verde pubblico, con i relativi orari di apertura e di chiusura, la cui natura contenuto e tempi saranno disciplinati dalle NTA e dalla convenzione generale.

Relativamente ai parcheggi P1 di uso pubblico, previsti dalla variante nell'ambito D, propone di lasciare l'area libera a disposizione degli edifici adibiti alle attrezzature pubbliche.

Procaccini fa presente che le modifiche previste dalla variante implicano necessariamente la ricalibratura degli Ambiti Sistemici e delle opere a scomputo, con conseguente nuova approvazione, e l'adeguamento della convenzione e delle polizze fideiussorie.

Lucchetti per quanto concerne il verde pubblico propone che la relativa manutenzione, ordinaria e straordinaria, venga posta a carico del soggetto attuatore e, successivamente, del condominio. Il tutto da disciplinare opportunamente con una convenzione da stipulare con lo stesso soggetto attuatore. Inoltre ribadisce che occorre inserire in detta convenzione un opportuno piano delle cure colturali, a cura del soggetto attuatore, che tenga conto della previsione di tutte le cure colturali del verde, sia di quello esistente che di quello che verrà realizzato, inserendo in tali interventi il taglio dell'erba, il controllo della vegetazione infestante e la pulizia del sottobosco, il risarcimento delle fallanze, le irrigazioni di soccorso, le potature degli alberi e degli arbusti, l'eliminazione di alberi secchi, instabili, gravemente danneggiati da malattie, parassiti eventi meteorologici e quant'altro necessario per assicurare un verde perfettamente attecchito e rigoglioso ed in buone condizioni fitosanitarie.

Inoltre suggerisce che il soggetto attuatore si impegni anche a consolidare e inverdire la scarpata su via Montenero, immediatamente all'esterno del perimetro dell'area di Recupero ma sulla cui sommità poggia il muro di cinta dell'ex ospedale.

Piatteletti condivide che venga posta a carico del soggetto attuatore la progettazione e la realizzazione della rampa di collegamento, prevista nella parte superiore a diretto contatto con il parco del Cardeto che congiunge l'ingresso al Parco dal Piazzale delle Ginestre con lo spazio pubblico posto al margine estremo dell'APC 2 a confine con l'area denominata "Pantano", ed elaborata congiuntamente dal Settore Interventi di Riqualficazione Urbana ed il Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, sulla base di una ipotesi di fattibilità. Propone che il progetto, in fase esecutiva, debba comunque essere concordato con il Servizio Riqualficazione Urbana, che cura e coordina gli interventi al parco del Cardeto.

Concorda con la previsione della variante di rinunciare alla demolizione del sovrappasso pedonale tra gli ambiti A e B, trattandosi di una valenza storica e architettonica.

Ciccarelli suggerisce di far stipulare al soggetto attuatore un atto pubblico, il cui impegno va previsto in convenzione, da trascrivere presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio provinciale di Ancona dell'Agenzia del Territorio, che disciplini l'uso pubblico pedonale della strada e dei percorsi, l'uso pubblico dei parcheggi P1.

Concorda nell'eliminare i parcheggi P1 di uso pubblico, previsti dalla variante nell'ambito D.

Non concorda con la presa in carico dei sottoservizi (acqua, gas e fogne) insistenti sulla strada privata.

Honorati concorda con la necessità di far sottoscrivere al soggetto attuatore, per accettazione, le modifiche previste nella variante.

Concorda anche di far impegnare il soggetto attuatore, con un atto d'obbligo, a non dar corso alle opere già autorizzate con permesso di costruire e in contrasto con le previsioni della variante.

Honorati e Circelli concordano di rimandare in sede di approvazione definitiva della variante l'adeguamento della convenzione, dandone atto in fase di adozione delle relative modifiche; e ritengono che per l'adeguamento della convenzione non si debbano applicare le norme del D.Lgs. 152/2008 per la realizzazione delle OO.UU., trattandosi di modifica di un atto stipulato precedentemente all'entrata in vigore di detto decreto.

Martelli propone di approfondire con Multiservizi la problematica relativa alla necessità della presa in carico dei sottoservizi (acqua, gas e fogne) e la relativa realizzazione a scomputo degli oneri.

La riunione si conclude alle ore 11,30.

I partecipanti:

Dir. Arch. Daniele Martelli

Ing. Tommaso Piemontese

Geom. Emilio Marcinelli

Geom. Roberto Moreschi

Dir. Dott.sa Beatrice Honorati

Dir. Arch. Giacomo Circelli

Arch. Alberto Procaccini

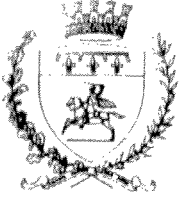
Ing. Alessandro Alessandrini

Geol. Augusto Nicoletti

Arch. Patrizia Maria Piatteletti

Agr. Alessandro Lucchetti

Geom. Eraldo Ciccarelli



Oggetto: **VARIANTE PIANO DI RECUPERO APC 2 – EX UMBERTO I**

VERBALE Conferenza dei Servizi con Aziende del 27.01.2009

A seguito di convocazione con nota del 21.01.2009 prot. 6114 sono intervenuti:

- Dir. Arch. Daniele Martelli, Ing. Tommaso Piemontese, Geom. Emilio Mancinelli, Geom. Roberto Moreschi (*Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa*)
- Arch. Alberto Procaccini (*Settore Gestione Edilizia*)
- Geom. Maurizio Piacenza (*Multiservizi spa*)
- P.I. Andrea Pieroni (*AnconaAmbiente spa*)

Risulta assente l'Assessore all'Urbanistica Prof. Enrico Turchetti.

La conferenza inizia alle ore 9,30.

Martelli introduce gli obiettivi e le motivazioni fondamentali della variante già esplicitati nella conferenza dei servizi comunali del 21.01.2009.

Rende noto che in tale conferenza dei servizi comunali è emersa la necessità di approfondire le problematiche relative alla necessità della presa in carico delle OO.UU. a rete e la relativa realizzazione a scomputo degli oneri.

Evidenzia le due soluzioni prospettate in sede della conferenza dei servizi comunali e precisamente:

- *possibilità di presa in carico solo dei sottoservizi, lasciando la strada privata, così come è già avvenuto in altri interventi;*
- *possibilità di non prendere in carico i sottoservizi (acqua, gas e fognie) poiché insistenti su strada privata.*

Pieroni preso atto della proposta della variante di rendere tutta la viabilità carrabile interna privata, come i percorsi pedonali privati di uso pubblico, ritiene necessario che i relativi impianti di illuminazione siano privati e completamente a carico e gestiti dai soggetti attuatori.

Per quanto concerne le aree destinate a V2 (verde pubblico e piazza pubblica) può essere previsto un impianto di pubblica illuminazione con realizzazione a scomputo degli oneri, il cui progetto deve essere necessariamente concordato preventivamente con AnconAmbiente.

Ritiene che anche nel caso che la manutenzione del verde V2 sia affidata al soggetto attuatore, l'illuminazione debba essere pubblica e presa in carico dall'Amministrazione Comunale, contestualmente la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria debba essere gestita dall'A.C. per tramite di AnconAmbiente. L'impianto su l'area pubblica V2 sarà allacciato o alimentato all'impianto di illuminazione pubblica esistente più vicino o se la potenza non lo permette sarà richiesta una nuova fornitura.

Piacenza alla luce delle modifiche previste dalla variante, relativamente alla presa in carico dei sottoservizi (acqua, gas e sole acque reflue nere) e conseguente realizzazione a scomputo degli oneri, data la complessità dell'intervento ritiene la soluzione tecnicamente più idonea quella di considerare i sottoservizi, ancorché realizzati sotto strada privata, come opere pubbliche e pertanto realizzabili a scomputo, purché sia garantita la servitù perenne per l'accesso in qualsiasi ora necessaria per la manutenzione degli impianti. Ritiene inoltre che l'ipotesi di considerare i sottoservizi (acqua e gas) privati, sia da scartare in quanto tecnicamente complessa e di difficile attuazione. Infatti una tal soluzione implicherebbe la posa in opera di un numero considerevole di tubature e l'istallazione di una rilevante quantità di contatori sul limite esterno del Piano (circa trecento per ogni rete), assai impattante.

Precisa che la rete di smaltimento delle acque reflue meteoriche, non è di competenza di Multiservizi, bensì del Comune.

Martelli per quanto riguarda la necessità della presa in carico e la relativa realizzazione a scomputo degli oneri della rete di smaltimento delle acque reflue meteoriche ritiene di richiedere un parere al Servizio competente comunale.

Piemontese chiede se sia possibile configurare privato l'intero intervento, alla stregua di un grosso condominio, installando al margine del perimetro del Piano un contatore generale, prevedendo i relativi sub contatori per le singole utenze.

Piacenza precisa che la soluzione prospettata da Piemontese non rientra tra quelle condivise dall'Azienda Multiservizi.

Durante la discussione è emerso che la variante prevede dei parcheggi interrati nell'ambito D, che interferiscono con il progetto delle reti di adduzione di acqua e gas, approvato con la delibera n. 390 del 29.07.2008 e relative alle OO.UU. degli Ambiti Sistemici.

I presenti ritengono necessario rinviare, in sede di revisione delle OO.UU. e di approvazione del progetto del parcheggio alla scala esecutiva, la individuazione delle soluzioni tecniche per rendere le due esigenze compatibili.

Martelli precisa che nella variante il perimetro dei parcheggi interrati individuati nella tavola di zonizzazione si intende ingombro massimo consentito, e che nelle NTA sarà esplicitato che l'approvazione del parcheggio interrato dell'ambito D e dell'eventuale variante al progetto delle reti acqua e gas adottino soluzioni tra loro coordinate e compatibili subordinate all'acquisizione del parere preventivo di Multiservizi.

La riunione si conclude alle ore 11,30.

I partecipanti:

Dir. Arch. Daniele Martelli

Ing. Tommaso Piemontese

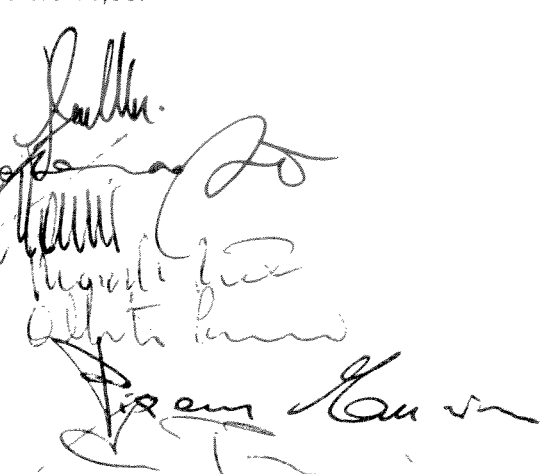
Geom. Emilio Mancinelli

Geom. Roberto Moreschi

Arch. Alberto Procaccini

Geom. Maurizio Piacenza

P.I. Andrea Pieroni

A collection of handwritten signatures in black ink, corresponding to the names listed on the left. The signatures are written in a cursive style and are somewhat overlapping.

Prot. n. 11833/V.5.1.

F:\Luc\lettere\2009\lottizzazione ospedale.doc

Ancona li 06 FEB 2009

→ Al Dirigente Servizio Pianificazione Attuativa

E p.c. All'Assessore all'Urbanistica
All'Assessore ai LL.PP.
Al Direttore Area Urbanistica
Al Direttore Area LL.PP.

Oggetto: parere sulla natura della proprietà delle caditoie della rete stradale interna del piano di recupero ex Ospedale Umberto I di Ancona.

Con riferimento alla richiesta email del 20 gennaio u.s. in ordine ad un parere preliminare sulla proprietà (pubblica o privata) della rete di smaltimento delle acque di pioggia della viabilità interna, verde pubblico e parcheggio pubblico delle strade interne della lottizzazione oggetto del piano di recupero APC2 Ex Umberto I°, rispondendo in senso stretto al quesito come posto, lo scrivente servizio è del seguente parere:

- nel caso la strada fosse totalmente privata anche le caditoie sono private ed escluse – al pari della strada – dal conteggio degli oneri a scomputo;
- per la parte di caditoie insistenti su aree pubbliche è evidente che la proprietà – e relativa manutenzione siano pubbliche.

La questione non è però così semplice, perché - a meno di una accettazione volontaristica del soggetto privato che interviene - è difficile sostenere il principio che una strada privata, sulla quale insiste un interesse pubblico materializzato dal passaggio di auto e pedoni che da Largo Cappelli va al verde pubblico o al parcheggio interni alla lottizzazione - non debba vedere, nella gestione, la partecipazione del soggetto che esprime gran parte del traffico (e quindi del logorio dei manufatti).

Sarebbe opportuno, invece - anche e soprattutto a causa dei pochissimi fondi a disposizione per le manutenzioni - che le opere pubbliche fossero concentrate in spazi ben definiti e accessibili da altre infrastrutture pubbliche, in modo da evitare commistioni e condomini nei quali poi, per pubblica incolumità, il comune deve intervenire e nessuno rimborsa le spese.

Tale concetto (e per questo la presente viene inviata per conoscenza ai soggetti in indirizzo) dovrebbe valere anche e soprattutto per le nuove lottizzazioni, ove il Comune fa realizzare a scomputo e poi gestisce, strade, marciapiedi, illuminazione, reti fognarie, idriche, gas, caditoie, muri di sostegno, recinzioni, frustoli di verde pubblico che di pubblico non hanno niente, etc. senza che su tali opere vi sia alcun interesse pubblico.

Va bene per la strada di attraversamento o interquartiere, ma poi le singole stradine che portano solo alle residenze private, perché debbono essere pubbliche?

Chi le mantiene visti i costi elevatissimi?

Confido quindi che nel futuro le normative vengano modificate al fine di consentire la realizzazione e concentrazione delle opere pubbliche laddove effettivamente servono, al fine di consentirne una più razionale ed economica gestione e manutenzione.

Distinti saluti

Ing. Luciano Lucchetti



Rif. P. 117312/08

DIPARTIMENTO III GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO I URBANISTICA
U.O. PARERI GEOMORFOLOGICI E IDROGEOLOGICI

Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/58.94.440 - Fax 071/58.94.400



Provincia
di Ancona

Prot. n. 2514

Ancona, 15.01.2009

Anticipata via fax: 0712224097

COMUNE DI ANCONA PROTOCOLLO GENERALE
23 GEN 2009
N. 6842

COMUNE di ANCONA
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
Via Astagno, 61
60122 ANCONA (AN)

OGGETTO: parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/2001 (ex art.13 della legge del 2 febbraio 1974 n. 64), relativo alla **Variante al Piano di Recupero ex Ospedale Umberto I°**.

Richiedente: Amministrazione Comunale di Ancona.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, Vs Prot. n. 117312 del 23/12/2008, pervenuta a questa Amministrazione in data 29/12/2008 e registrata agli atti del Dipartimento III - Governo del Territorio, Servizio I - Urbanistica, con Prot. n. 136 del 07/01/2009, preso atto che:

- la Variante al piano attuativo vigente in oggetto prevede sostanzialmente ulteriori parcheggi privati (negli ambiti G2 e D) rispetto al Piano originario, nonché altre modifiche relative alla viabilità, relative alla demolizione di alcuni manufatti ed alla rinuncia alla demolizione di altri, ecc.;
- la Variante al piano attuativo vigente in oggetto non interferisce con le aree a rischio idrogeologico individuate dal PAI approvato con D.C.R. 116/04 (Suppl. n.5 B.U.R. 15 del 13/02/04);

ritenendo le modifiche previste non sostanziali dal profilo della compatibilità geomorfologica, si reputa non necessaria l'emissione di un nuovo parere. Il Comune di Ancona, pertanto, potrà avvalersi del parere di compatibilità geomorfologica già espresso dalla Provincia di Ancona - VII Settore - Assetto del Territorio e Difesa del Suolo con Determinazione del Dirigente n. 255 del 22/06/2004 in sede di valutazione del Piano di Recupero area Umberto I - APC 2.

Le prescrizioni espresse nella soprarichiamata Determinazione del Dirigente n. 255 del 22/06/2004, unitamente alle indicazioni progettuali disposte dal co - Progettista Dott. Geol. Stefano Cardellini nel Suo Rapporto Geologico del 14/05/2004 aggiornato in data 10/12/2008, ove più cautelative, andranno fissate nelle norme tecniche di attuazione dello Piano in oggetto, e osservate in fase esecutiva. Compete al Comune di Ancona verificarne il rispetto.

Si ricorda che in fase di progettazione edilizia dovranno essere effettuati gli studi, di carattere geologico e geotecnico, previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal D.M. 11.03.1988 e dal D.M. 16.01.1996 e ss.mm.ii..

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Geol. Stefano Mengoni)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Sergio Bugatti)

U1.2



Dipartimento di Prevenzione
Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Prot. n. 55774
VS. RIF. 73018

COMUNE DI ANCONA PROTOCOLLO GENERALE
26 AGO 2011
N. 75845

Ancona, LI 23 AGO 2011

All'Area Urbanistica, Edilizia e Ambiente
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
Comune di ANCONA

OGGETTO: Variante al APC 2 ex Ospedale Umberto I° -
(art.71 n.l.a. P.R.G. vigente).

In riferimento alla Vostra richiesta prot. n. 73018 del 10/08/11, visti gli elaborati
trasmessi, si conferma il nostro parere formulato con nota prot. n.2596 del 14/01/09.
Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio
Igiene e Sanità Pubblica
(Dott. Mauro Verza)

Mauro Verza
Dott. Farroni Lamberto

Il Responsabile del procedimento:
Geom. Rocchetti Gianluca
Tel. 071-8705565 Fax 071-8705544

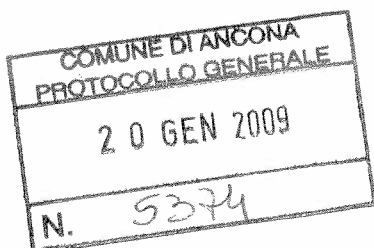
VI.2



Dipartimento di Prevenzione
Igiene e Sanità Pubblica

Prot. n. 2596

Ancona, Li 14 GEN. 2009



All'Area Urbanistica, Edilizia e Ambiente
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
Comune di ANCONA

OGGETTO: APC 22 ex Ospedale Umberto 1° (art.71 n.t.a. P.R.G. vigente)

In riferimento alla Vostra richiesta del 23/12/08 e facendo seguito al nostro precedente parere del 9/6/04 prot. n.33689, si è proceduto all'esame degli elaborati trasmessi.

Si esprime pertanto parere favorevole alle seguenti condizioni:

- che vengano preventivamente individuate e caratterizzate le aree potenzialmente inquinate, prevedendo opere di bonifica delle aree stesse al fine di eliminare situazioni di pericolo o di disagio per la popolazione eventualmente esposta e garantendo comunque lo sviluppo e la tutela delle zone protette, del verde pubblico e privato;
- che venga rispettato l'allegato 3 della D.C.M. 4/2/77 relativamente alle modalità costruttive delle linee acquedottistiche di progetto;
- che venga rispettato l'allegato 4 della D.C.M. 4/2/77 relativamente alle modalità costruttive delle linee fognarie di progetto;
- che venga rispettato il D.P.C.M. 8/7/03 relativamente alla protezione delle popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti;
- che venga rispettato il D.L.vo n.152 del 3/4/06 parte 3[^] - Sez. 2[^] - Titolo 3^o - Capo III relativamente allo smaltimento delle acque reflue.

Si rammenta che lo scrivente Servizio laddove previsto, provvederà come di norma, all'esame particolareggiato dei progetti dei singoli edifici trasmessi da codesta Amministrazione.

Si ravvede inoltre la necessità di garantire sempre la disponibilità di acqua di buona qualità in quantità sufficienti per usi potabili (circa 200 litri/die per abitante) continuativamente nell'arco della giornata e dell'anno. A tale scopo si raccomanda l'installazione di apparecchiature per il risparmio dei consumi, l'utilizzo di acqua di qualità differente in funzione degli usi, la previsione del riutilizzo di acqua di pioggia per uso compatibile, la diversificazione delle reti (usi potabili e non).

./.



**Dipartimento di Prevenzione
Igiene e Sanità Pubblica**

- 2 -

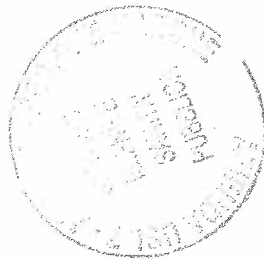
Appare peraltro opportuno che vengano adottati accorgimenti o provvedimenti atti a:

- promuovere l'utilizzo di asfalti drenanti fonoassorbenti e l'utilizzo di arredi urbani e zone filtro finalizzati all'attenuazione del rumore da traffico;
- promuovere l'utilizzo di materiali edilizi fonoisolanti per aumentare l'isolamento acustico delle facciate degli edifici di nuova realizzazione.

Relativamente alla gestione dei rifiuti solidi, si ritiene altresì opportuno:

- garantire la popolazione dal rischio infettivo diretto (trasporto eolico di materiale contaminato.....) e indiretto (trasporto per mezzo di veicoli e vettori di materiale infettante, ecc.) e da quello chimico;
- evitare condizioni di disagio olfattivo e visivo (es. isole ecologiche "a scomparsa", ecc.).

Distinti saluti.



Il Responsabile del Servizio
Igiene e Sanità Pubblica
(Dott. Mauro Verna)

Il Responsabile del procedimento:
Geom. Rocchetti Gianluca
Tel. 071-8705566 Fax 071-8705544

Avv. GIANNI FRATICELLI
AVVOCATURA
TEL. 071/2222418
gianni.fraticelli@comune.ancona.it

Per il m. 200666

Ancona li 10/11/2010

All'ass. all'Urbanistica
Arch. P Pasquini



Al dirigente Edilizia Attuativa
Arch. D. Martelli

Al dirigente Gestione Edilizia
Arch. G. Circelli

LORO SEDI

OGGETTO : PARERE MODIFICHE OPERATIVE E CONVENZIONALI PIANO DI RECUPERO AREA EX OSPEDALE UMBERTO I° .

Nel corso delle due riunioni tenutesi negli scorsi mesi sono stati prospettati alcuni problemi giuridici da risolvere per il prosieguo delle opere di recupero dell'ex ospedale Umberto I° .

Come noto il piano di recupero convenzionato dell'ex Umberto I° è in corso di attuazione ed è in altresì in via di elaborazione una variante intesa ad adattare la disciplina del piano alla luce di tre esigenze ed emergenze sopravvenute :

- trasformazione di un padiglione già destinato a attrezzature sanitarie per il quale la Regione non ha più interesse da trasformare in residenze private ;
- trasformazione di altri due padiglioni destinati a residenza collettiva tipo studentato per il quale l'ERSU non ha manifestato interesse alla realizzazione in residenze private;
- realizzazione di un parcheggio pubblico interrato al di sotto della piazza Cappelli (strada) utilizzando:
 - i. il plus valore che il soggetto realizzatore del piano (impresa SANTARELLI) ritrarrebbe nella vendita dei volumi coinvolti nei due suddetti cambi di destinazione d'uso
 - ii. lo scomputo oneri di urbanizzazione

I quesiti la cui soluzione si è palesata necessaria, sono i seguenti :

- 1) **L'area oggetto di piano di recupero è stata ceduta a seguito di asta dalla Regione all'impresa Santarelli , per cui il cambio delle condizioni iniziali di realizzazione delle costruzioni mediante cambio di destinazione d'uso che valorizzano il bene potrebbe dare adito a rimostranze da parte di concorrenti risultati non aggiudicatari ?**

La risposta è negativa in quanto a seguito dell'avvenuta aggiudicazione e della stipula della convenzione principale tra Regione e Impresa SANTARELLI per la cessione delle aree e dei volumi dell'ex ospedale Umberto I° la posizione dei contraenti non è più contraddistinta dalla necessità di mantenere l'equidistanza tra le imprese concorrenti e la stazione appaltante, mentre al momento il rapporto privatistico intercorre tra Regione ed Impresa. Altra posizione giuridica quella che intercorre tra Comune e Impresa in quanto essa riguarda le obbligazioni urbanistiche inerenti il piano di recupero. In entrambi i casi ormai la posizione degli altri soggetti che parteciparono alla gara è estranea all'attuale assetto degli interessi regolati da quanto appena ricordato in ordine ai rapporti Regione-Soggetto Attuatore – Comune .

Oltre tutto sono passati diversi anni dall'aggiudicazione e dall'inizio dell'esecuzione dei lavori e sono stati gli stessi Enti Pubblici, nel cui principale interesse era stato redatto il piano di recupero, a rinunciare a parte delle prerogative edificatorie che si erano assicurati prevedendo la restituzione di alcuni volumi ad uso pubblico (attrezzature sanitarie e studentato) alla luce delle mutate condizioni concrete in cui essi versano e delle necessità attuali. Quindi nessun altro soggetto estraneo al rapporto Impresa – Regione o Comune di Ancona potrebbe attualmente insorgere a richiedere il rispetto pedissequo delle previsioni del primigenio piano di recupero se motivatamente i due Enti mutassero in parte le proprie scelte in materia di volumi ad uso pubblico da richiedere al soggetto realizzatore.

- 2) **La valorizzazione dei volumi per effetto della previsione residenziale.** Le domande poste sono due:

1- è legittimo chiedere alla Ditta Attuatrice un contributo per la valorizzazione degli immobili, in opere o in liquidità monetaria , anche in considerazione che l'uso residenziale, pur non prevista dal PDR, è prevista dal PRG ?

La risposta è positiva in quanto pienamente motivata dal cambio di destinazione d'uso di parte dei volumi da realizzare da usi pubblicitici e a vantaggio solo degli Enti committenti a uso privato residenza , in quanto ciò consente evidentemente all'Impresa degli introiti maggiori e più sicuri.

2- La Regione, che deteneva la proprietà degli immobili prima dell'espletamento della vendita all' asta del compendio immobiliare, può avanzare nei confronti dell'Impresa esecutrice diritti sul contributo di valorizzazione in opere o in liquidità monetaria?

La risposta al secondo quesito dipende da quanto previsto nella convenzione di cessione degli immobili intercorrente tra Regione ed ASUR e soggetto aggiudicatario dell'asta; Nel caso i suddetti atti non contemplassero un beneficio per gli enti cedenti in caso di cambio di destinazione d'uso, il beneficio della variante è ad appannaggio del Comune.

- 3) **Sono stati realizzati dall'impresa concessionaria anche dei parcheggi pubblici P1. Si chiede se possono essere gestiti a "tariffa dal Comune" che ne detenesse la proprietà.**

I parcheggi pubblici P1 previsti dal PRG (i parcheggi P1 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano; sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione è condizione per il rilascio della concessione. I P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno rispettivamente rese disponibili per l'uso pubblico, ovvero cedute gratuitamente al Comune, all'atto del rilascio della concessione e attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo). Questi parcheggi potrebbero essere ceduti gratuitamente dal soggetto attuatore al Comune che ne acquisirebbe la proprietà o l'uso pubblico e ne garantirebbe anche la manutenzione; trattandosi di parcheggi pubblici a ogni effetto giuridico ed urbanistico essi potranno senza dubbio essere semmai gestiti a tariffa oraria o comunque a reddito dal Comune stesso .

- 4) **Affidamento realizzazione del parcheggio in piazza Cappelli al Soggetto Attuatore .**

Infine vi potrebbe essere la possibilità di realizzazione del parcheggio interrato in piazza Cappelli, preferibilmente mediante inserimento del parcheggio nel piano di recupero, con il che la variante al PDR varrebbe dunque, ove occorra, anche come variante al PRG. La realizzazione del parcheggio potrebbe essere affidato al soggetto attuatore:

- a scomputo degli oneri;

- con affidamento diretto a compensazione della valorizzazione immobiliare degli immobili che la variante destinerà a residenza .

La risposta è positiva in entrambe i casi: le opere ricomprese nel piano di recupero sono pacificamente affidabili al soggetto attuatore.

Nel primo caso, il codice dei contratti prevede semplicemente procedure diverse per opere di urbanizzazione affidate a scomputo per un importo sopra o sotto soglia comunitaria: il verificarsi di una delle due circostanze determina la procedura conseguente prevista da disciplinare nella convenzione.

Nel secondo caso la fattispecie rientra nel caso di opere di urbanizzazione da pattuirsi ma non a computo bensì come corrispettivo di maggiori utilità economiche ritratte dall'Impresa nella costruzione di volumi ad uso residenza prima non previste e maggiormente redditizie sul mercato immobiliare. Quindi si verte in materia contrattuale ed urbanistica derivata dalla necessità di modifica per aggiornamento del PdR vigente e il superamento o meno della soglia comunitaria non è di ostacolo all'ammissibilità giuridica della negoziazione.

Avv. Gianni Fraticelli



Ancona, 09 marzo 2011

A mani e via e-mail

Spett.le
Comune di Ancona
Residenza municipale

Alla cortese attenzione:

- del Signor Sindaco;
- dell'Assessore competente;
- dell'Avvocato interno competente;
- del Dirigente del Servizio competente.

Egregi Signori,

OGGETTO: Ipotesi di variante al Piano di Recupero APC2 "Ex Ospedale Umberto I" approvato con deliberazione n° 48 del 21.04.2005 del Consiglio Comunale di Ancona - Seguito a contatti e prime indicazioni rese in data 28.01.2011 - Considerazioni conclusive in diritto sui quesiti posti,

in relazione a quanto in epigrafe - nonché dando seguito ai contatti e colloqui già intercorsi sul punto - vengo a rappresentarVi quanto segue:

I) delimitazione dell'indagine: oggetto di esame - nel più ampio contesto dei temi implicati dalla prospettata iniziativa di variante del piano di recupero relativo al compendio immobiliare del c.d. "Ex Ospedale Umberto I" ed all'area su cui tale compendio insiste così come aggiudicata in vendita alla parte privata altresì individuata quale soggetto attuatore del predetto piano di recupero - sono i seguenti quesiti:

- a) se il previo espletamento della procedura di evidenza pubblica di aggiudicazione del compendio e le condizioni di vendita ivi stabilite **costituiscano vincolo per la nuova scelta di pianificazione**, attualmente in corso di

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
** Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



elaborazione da parte del Comune di Ancona, in dipendenza della quale gli usi consentiti degli immobili alienati in esito alla predetta procedura di evidenza verrebbero modificati in senso ritenuto più vantaggioso per la parte privata, originaria aggiudicataria all'esito della citata procedura ed ancora odierna proprietaria nonché attuatrice dell'intervento;

- b) se tale nuova scelta di pianificazione del Comune di Ancona **possa prevedere a carico della citata parte privata l'obbligo di prestazione**, in favore della medesima Amministrazione comunale ed a fronte del vantaggio costituito dai mutamenti introdotti agli usi consentiti, **di apposito corrispettivo**, consistente nella realizzazione di lavori ovvero nel versamento di denaro;
- c) se i **parcheggi pubblici** - previsti nel perimetro del piano oggetto della prospettata variante e classificati P1 come intervento di urbanizzazione primaria e pertanto preordinati alle esigenze fondamentali di mobilità e sosta nel sistema urbano - **possano essere realizzati con oneri a carico della parte privata** e quindi, una volta acquisiti al patrimonio del Comune di Ancona, **da quest'ultimo gestiti con apposito metodo tariffario** per il corrispettivo di sosta da parte dell'utenza;
- d) se **la realizzazione** del prospettato parcheggio interrato - la cui localizzazione è ipotizzata nella odierna Piazza Cappelli dalla variante in corso di elaborazione - **possa essere affidata alla parte privata proprietaria** degli immobili incisi dalla predetta variante e **preposta all'attuazione** dell'intervento.

Entro tali ambiti tematici deve, dunque, essere condotta l'indagine richiesta.

2

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
** Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



* * *

II) Sintetico inquadramento dei poteri di variante al piano di recupero e delle corrispondenti situazioni giuridiche soggettive della parte privata destinataria della scelta di piano: la disamina dei quesiti sopra riepilogati impone la preliminare definizione (A) degli aspetti strutturali e funzionali del piano di recupero in esame nonché (B) della corrispondente latitudine dei poteri di cui dispone l'Amministrazione comunale nell'elaborazione dei contenuti della prospettata variante.

II.A) sulla struttura e funzione del piano di recupero: è noto come l'insegnamento della giurisprudenza ritenga che:

1. oggetto del piano è *"la ridefinizione del tessuto urbanistico di un'area ed è caratterizzato dalla specialità dei fini del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico degradato, ma esistente, per conservare e riutilizzare il patrimonio stesso con riferimento sia al tessuto urbanistico esistente sia allo sviluppo programmato attraverso gli strumenti di pianificazione generale; quindi esso ha per finalità l'eliminazione di particolari situazioni di degrado e deve prevedere interventi su edifici da recuperare o da risanare"* (cfr. C.d.S., Sez. IV, 31.05.1999 n° 925);

2. sia le zone di recupero che il relativo piano debbono, pertanto, *"essere inserite nell'alveo della pianificazione urbanistica e, quindi, del piano regolatore generale, cui restano senz'altro vincolati, stante la necessità di coordinamento con il detto strumento urbanistico generale"* (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 11.07.2000 n° 9175);

3. conseguentemente - e coerentemente a tali conclusioni raggiunte e sin qui esposte - *"i piani di recupero possono estendersi non certo alla sola ristrutturazione edilizia, ma anche alla ristrutturazione urbanistica"* (cfr. T.A.R. Marche, Ancona, 27.09.2004 n° 1505 ed anche T.A.R. Marche, Ancona, 17.03.2003 n° 98 nonché sul medesimo punto ed in senso conforme C.d.S., Sez. IV, 28.05.1988 n° 468 e 28.02.1992 n°223 nonché T.A.R. Basilicata, 29.09.1983, n° 355 ed infine

3

- * University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

STUDIO AVV. ALBERTO LUCCHETTI E ASSOCIATI
CORSO MAZZINI N° 156 - 60121 ANCONA
TEL ++ 39 (0) 71 20 48 77 - FAX ++ 39 (0) 71 2056 66
RECAPITI E MAIL:

a.lucchetti@studioavvlucchetti.it
amministrazione@studioavvlucchetti.it / info@studioavvlucchetti.it



T.A.R. Umbria, 13.12.1989 n° 823).

L'insieme di tali indicazioni consente di osservare che:

a) la scelta amministrativa sottesa al piano di recupero è **decisione di contenuto eminentemente urbanistico** - prima ancora che edilizio - circa l'assetto e le prospettive di sviluppo dell'area interessata;

b) tale assetto e tali prospettive di sviluppo per l'area interessata, infatti, divengono - in sede di piano di recupero ovvero di sua variante - **oggetto di nuova e più specifica considerazione rispetto a quanto già deciso in sede di pianificazione generale**, ferma rimanendo ovviamente la natura "attuativa" del piano di recupero e la sovraordinazione gerarchica a quest'ultimo del P.R.G. ;

c) proprio tale finalità di "riconsiderazione" dell'area interessata - tanto con riguardo "al tessuto urbanistico esistente" quanto "allo sviluppo programmato" come segnala la giurisprudenza sopra richiamata - avvicina il contenuto del piano di recupero alla consistenza qualitativa delle decisioni di pianificazione generale, con le quali, infatti, la giurisprudenza richiamata sottolinea la "**necessità di coordinamento**" e non già di mera conformità;

d) **in altri termini**: i caratteri strutturali e funzionali sopra descritti del piano di recupero e delle sue varianti impongono che - anche in ipotesi di conformità (come nel caso in esame) tra previsione di PRG e contenuto della variante di piano di recupero ipotizzata (tale conformità è specificamente attestata dagli uffici) - venga comunque soddisfatta l'esigenza di coordinamento e raccordo - in sede di motivazione a sostegno della variante al piano di recupero ipotizzata - tra le linee fondamentali che lo strumento urbanistico generale traccia per la porzione di territorio interessata dal recupero e le scelte sottese alla variante allo strumento attuativo;

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
* Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

e) le modalità di assolvimento degli obblighi di motivazione e di istruttoria utili alla definizione di tale contenuto del piano di recupero - ed a carico dell'Amministrazione titolare del potere di pianificazione - debbono, dunque, avvicinarsi a quelle proprie delle scelte di pianificazione generale.

In altri termini: le scelte fondamentali che orientano e definiscono i contenuti qualificanti del piano di recupero ovvero le **varianti** di quest'ultimo - in quanto appunto preordinate alla "ridefinizione del tessuto urbanistico" dell'area ed al coordinamento di tale tessuto con il P.R.G. vigente - implicano l'esercizio di ampia discrezionalità amministrativa quasi assimilabile - per finalità e per latitudine - a quella propria degli strumenti urbanistici generali.

Tale ampia discrezionalità - a sua volta - impone l'osservanza di specifici oneri procedimentali e provvedimentali ed in particolare, da un lato e tra i primi, completezza nonché accuratezza di istruttoria procedimentale - a partire dall'esatta individuazione ed elaborazione delle opzioni disponibili - e, dall'altro lato e tra i secondi, corrispondente coerenza ed esaustività di motivazione - in ordine alle ragioni di preferenza verso l'opzione scelta - in sede di decisione finale.

Oneri procedimentali e provvedimentali, questi ultimi, i quali rispondono all'esigenza di razionalizzare l'esercizio dell'ampio potere discrezionale di pianificazione e rendere comprensibile il percorso logico ed argomentativo seguito dall'Amministrazione nella formazione della scelta.

Si badi - è opportuno ribadire - **non è in discussione la conformità della prospettata variante alle indicazioni del PRG - poiché tale conformità** (almeno sulla base della documentazione esaminata) è attestata dagli Uffici - bensì si tratta di **sottolineare le modalità di corretto assolvimento degli obblighi di approfondimento istruttorio ed argomentazione a sostegno dei contenuti della prospettata variante al piano di recupero.**

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
* Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



II.B) sulle situazioni giuridiche soggettive proprie della parte privata destinataria della scelta di pieno: costituisce ormai punto non controverso quello relativo alla facoltà dei soggetti destinatari della scelta di piano non solo di partecipare alla formazione del piano ovvero della sua variante - attraverso le fasi procedurali di pubblicazione - ma, altresì, **di rappresentare l'esigenza di tale piano ovvero di tale sua variante - in fase ancora antecedente alla decisione pubblica di avvio dell'iniziativa medesima - e quindi di idearne i contenuti al fine di sottoporli all'Autorità titolare del potere di pianificazione**, nella prospettiva ed auspicio di modifica dell'assetto vigente.

Tale rappresentazione dell'esigenza di piano ovvero - come nel caso in esame - di variante al piano esistente nonché di definizione dei relativi contenuti è usualmente accompagnata dall'offerta gratuita di aree ovvero opere da poter asservire al complessivo intervento prospettato, la cui favorevole valutazione da parte dell'Autorità conduce al riconoscimento della rispondenza ad interesse pubblico dell'ipotesi di piano ovvero di variante proposta.

E' bene, sul punto, sottolineare come gli istituti della c.d. "*urbanistica contrattata*" - come molti studiosi da tempo rilevano - risultino ancora contraddittoriamente considerati dal nostro ordinamento, il quale:

a) ammette, **da un lato**, la sollecitazione da parte privata delle scelte di pianificazione urbanistica nonché l'assunzione da parte del medesimo privato di obbligazioni unilaterali per l'adempimento di determinate prestazioni, condizionate al recepimento da parte dell'Amministrazione della scelta urbanistica proposta;

b) esclude in via generale, **dall'altro lato**, gli atti di pianificazione (Art. 13 della L. n° 241/90 e s.m.i.) dalla previsione generale in tema di accordi tra parte privata ed amministrazione procedente ex Art. 11 della L. n° 241/90 e s.m.i..

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
* Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

E' noto che la potestà legislativa regionale ha, in taluni casi, ma non così espressamente e puntualmente nel caso della Regione Marche, tentato di risolvere tale approccio contraddittorio, inserendo - all'interno delle leggi urbanistiche fondamentali - apposite disposizioni volte a fondare il perfezionamento di appositi accordi a contenuto di pianificazione del territorio.

Nella fattispecie in esame, il tema deve, dunque, essere affrontato nella consapevolezza che:

a) la scelta di variante deve essere formata nel rispetto degli obblighi di istruttoria procedimentale e di motivazione provvedimento che contraddistingue ogni atto di pianificazione urbanistica, dotato, nel caso in questione, dei caratteri propri del piano di recupero, come sopra delineati;

b) tale scelta di variante - nella parte in cui apporta delle utilità ovvero dei vantaggi alla parte privata (come nel caso di una favorevole modifica degli usi consentiti) - ben può prevedere appositi strumenti di "estrazione" del margine di "extra - profitto" da rendita fondiaria, conseguito dalla parte privata in dipendenza della più favorevole disciplina degli usi consentiti;

c) tali strumenti si traducono nell'introduzione - abitualmente in sede di definizione delle norme tecniche della variante - di oneri a carico della parte privata per la resa di specifiche prestazioni - le quali dovranno essere analogamente individuate all'esito di una apposita comparazione di opzioni disponibili circa la loro consistenza qualitativa e quantitativa - consistenti nella realizzazione di lavori ovvero ancora nella cessione di aree ovvero ancora nel versamento di denaro, in favore dell'Amministrazione comunale;

d) il soggetto privato destinatario della scelta di variante - il quale (nel caso in esame) è addirittura titolare di un rapporto di convenzione con l'Amministrazione comunale - potrà impegnarsi o me-

7

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)

* * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



no all'adempimento di tali specifiche prestazioni, all'esterno della procedura di variante al piano, fermo rimanendo che, **in assenza di un apposito impegno condizionato al perfezionamento della variante medesima**, tale soggetto privato dispone sempre della c.d. "opzione zero", vale a dire della possibilità di rifiutare l'esecuzione dell'intervento così come richiesta e delineata dalla variante.

* * *

III) La disamina dei singoli quesiti posti: è agevole - sulla base di quanto sopra precisato - fornire le seguenti indicazioni:

1. se il previo espletamento della procedura di evidenza pubblica e le condizioni di vendita ivi stabilite costituiscono vincolo per la nuova scelta di pianificazione: la risposta deve essere **negativa** per almeno un duplice ordine di ragioni:

- a) il Comune di Ancona è soggetto estraneo - almeno secondo quanto è dato sapere allo scrivente - tanto alla proprietà dei beni immobili in questione quanto alla decisione di loro vendita ed alle conseguenti ulteriori decisioni relative ai termini della procedura di dismissione, ivi incluse le specifiche disposizioni contrattuali di compravendita pattuite tra la parte pubblica alienante e la parte privata acquirente;
- b) la scelta di pianificazione del Comune - ed in particolare del Consiglio Comunale quale organo di governo del Comune (Art. 36 comma 1° del T.U.E.L.) dotato di autonomia funzionale ed organizzativa (Art. 38 comma 3° del T.U.E.L.) nonché titolare della funzione di indirizzo e controllo politico-amministrativo (Art. 42 comma 1° del T.U.E.L.) ed infine preposto all'adozione di atti fondamentali (Art. 42 comma 2° del T.U.E.L.) a partire proprio dai piani territoriali ed urbanistici (lett. b del citato Art. 42 comma 2° del T.U.E.L.) - non è suscettibile di limitazione

8

* University of Leicester (Uk.)
EU Law Programme (2005)
* Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

da parte di iniziative amministrative, a contenuto provvedimento o negoziale, che siano intraprese da Autorità terze.

Argomentando in senso contrario, del resto, si giungerebbe alla inaccettabile conclusione secondo cui le scelte di pianificazione del Comune di Ancona - come di ogni altra Amministrazione comunale nella medesima posizione - dovrebbero essere sempre condizionate dalle aspettative di soggetti terzi, che hanno disposto di beni immobili ricadenti nel territorio comunale e che per tali beni auspicano la preservazione ovvero l'introduzione di una previsione urbanistica favorevole.

Deve essere sottolineato, d'altra parte, che la giurisprudenza ammette la facoltà per l'Amministrazione titolare del potere di pianificazione di modificare la disciplina urbanistica vigente - sia pure con obblighi di motivazione rafforzati ed in taluni casi anche di previa partecipazione e contraddittorio procedimentale - in senso negativo per le situazioni giuridiche soggettive delle parti private proprietarie, addirittura nel caso di convenzioni già stipulate e, quindi, di fase attuativa in corso.

Nel caso in esame, invece, l'eventuale doglianza avverso la disciplina urbanistica dovrebbe essere ipotizzata come proveniente non già dalla parte privata proprietaria - che risulterebbe avvantaggiata e non sfavorita dalla modifica della previsione - bensì da un soggetto terzo, il quale - concorrente nella procedura di evidenza pubblica per l'alienazione dei beni immobili in questione ovvero operatore economico che ha scelto di non partecipare a suo tempo alla procedura all'esito di una valutazione dei termini complessivi dell'iniziativa ivi incluse le previsioni urbanistiche al tempo vigenti - potrebbe lamentare il trattamento discriminatorio - ed in ultima analisi di alterazione dei processi competitivi di mercato - favorevole per la parte a suo tempo aggiudicataria ed invece deteriore per il resto degli operatori.

9

- * University of Leicester (UK;
EU Law Programme (2005)
- * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

STUDIO AVV. ALBERTO LUCCHETTI E ASSOCIATI
CORSO MAZZINI N° 156 - 60121 ANCONA
TEL ++ 39 (0) 71 20 48 77 - FAX ++ 39 (0) 71 2056 66
RECAPITI E-MAIL

a.lucchetti@studioavvlucchetti.it
amministrazione@studioavvlucchetti.it / info@studioavvlucchetti.it



E' convinzione di chi scrive che una simile censura - sia pure astrattamente configurabile - non possa avere fondamento proprio alla luce delle considerazioni sopra esposte circa **(a)** l'estraneità dell'Amministrazione Comunale alla procedura di dismissione dei beni immobili in questione - condotta da altra Autorità pubblica che non può certo pretendere di vincolare le facoltà di pianificazione (tanto primaria quanto attuativa) del Comune - nonché circa **(b)** il principio di tendenziale non assoggettabilità della decisione di piano a vincoli negoziali, così come risultante dall'indicazione sistematica fornita dall'Art. 13 della L. n° 241/90 e s.m.i. in tema di non applicazione della disciplina degli accordi alla decisione di piano.

Non solo: l'evoluzione della disciplina urbanistica dei suoli del territorio comunale costituisce una variabile ben nota ed anzi tipica proprio del mercato di riferimento degli operatori immobiliari.

La possibilità che le previsioni urbanistiche - primarie o attuative che siano - giungano a variazione nel corso del tempo è, come noto assai elevata e costituisce, **da un lato**, espressione della mutevolezza dell'esigenze di governo del territorio e, **dall'altro lato**, esperienza comune di tutti gli operatori del mercato immobiliare, ivi **inclusi coloro i quali**, decidendo di partecipare ovvero di non partecipare alla procedura di dismissione originariamente tenutasi, debbono aver valutato - a suo tempo ed in esercizio della accortezza e diligenza specifica propria dell'imprenditore - la variante agli strumenti urbanistici allora vigenti, come un eventualità possibile e quindi deciso la propria condotta d'impresa in senso conseguente, con assunzione dei relativi rischi.

A ben vedere, si dovrebbe concludere che l'alterazione dell'ordinario processo competitivo nel mercato immobiliare si realizzerebbe proprio nella pretesa opposta di vedere cristallizzata la disciplina urbanistica vigente per un determinato bene solamente perché tale bene è stato alienato mediante procedura di evidenza pubblica.

10

- * University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

STUDIO AVV. ALBERTO LUCCHETTI E ASSOCIATI
CORSO MAZZINI N° 156 - 60121 ANCONA
TEL ++ 39 (0) 71 20 48 77 - FAX ++ 39 (0) 71 2056 66
RECAPITI E-MAIL:

a.lucchetti@studioavvlucchetti.it
amministrazione@studioavvlucchetti.it / info@studioavvlucchetti.it



Per tali ragioni si ribadisce che - in presenza del corretto assolvimento (nei termini sopra precisati) degli obblighi di motivazione a tale iniziativa di variante - il previo espletamento della procedura di evidenza pubblica e le condizioni di vendita ivi stabilite **non costituiscono né possono costituire valide ragioni di vincolo** per la nuova scelta di pianificazione.

2. se tale nuova scelta di pianificazione del Comune di Ancona possa prevedere a carico della parte privata specifici obblighi di prestazione in favore dell'Amministrazione comunale: la risposta è affermativa, già sulla base di quanto sopra esposto.

Si è detto che la scelta di variante al piano di recupero - nella parte in cui apporta delle utilità ovvero dei vantaggi alla parte privata (come nel caso di una favorevole modifica degli usi consentiti) - ben può prevedere appositi strumenti di "estrazione" del margine di "extra - profitto" da rendita fondiaria, conseguito dalla parte privata in dipendenza della più favorevole disciplina degli usi consentiti.

E' noto come tali strumenti si risolvano in apposite previsioni delle norme tecniche della variante, le quali introducono oneri che la parte privata è chiamata ad assolvere ai fini della realizzazione dell'intervento.

La letteratura scientifica¹ conosce perfettamente il fenomeno e lo governa ampiamente, riconoscendo che le politiche di esazione connesse alle trasformazioni urbane e territoriali costituiscono lo strumento fondamentale con cui l'autonomia locale reagisce sia alla contrazione del trasferimento finanziario statale sia alla domanda

¹ Si veda su tutti, per l'eshaustività della rassegna e dei riferimenti bibliografici, R.H. FREILICH e D.W. BUSHEK (a cura di), *Exactions, Impact Fees and Dedications: Shaping Land Use Development and Funding Infrastructure*, American Bar Association, Chicago, 1995; ma anche A. ALTSCHULER e J. GOMEZ IBANEZ, *Regulation for Revenue. The Political Economy of Land Use Exactions*, The Brookings Institutions, Washington D.C., 1993.

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
* * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



collettiva crescente di prestazioni pubbliche, qualitativamente elevate, in tema di salvaguardia ambientale e potenziamento delle infrastrutture e dei servizi.

La riflessione giuridica italiana sul punto tende a ricondurre il tema nell'alveo della negoziazione tra parti pubbliche e private per la definizione dei contenuti di scelte amministrative, a partire dalla considerazione secondo cui *"l'esigenza di assicurare una coerenza fra gli obiettivi perseguiti dall'ente locale e le risorse disponibili fa sì che oggi molti contenuti dei piani regolatori - l'affermazione può essere sicuramente replicata nel nostro caso, n.d.r. - siano il risultato di una trattativa condotta dal Comune con gli operatori del settore"*².

In ogni caso, il momento cruciale - nella fase di elaborazione di tali oneri di prestazione a carico della parte privata - risiede nell'apposita comparazione delle opzioni disponibili, in relazione alla loro consistenza qualitativa e quantitativa - suscettibili di essere individuate nella realizzazione di lavori ovvero ancora nella cessione di aree ovvero ancora nel versamento di denaro - nonché nella loro

² Cfr. Travi A., *Accordi fra proprietari e comune per modifiche al Piano regolatore e oneri esorbitanti*, in *Foro It.*, 2002, V, 274, il quale non a caso si preoccupa di affrontare il tema del necessario coordinamento delle esperienze di accordi con la previsione ex Art. 13 della L. n° 241/90 e s.m.i. che apparentemente preclude l'applicazione dell'istituto degli accordi ex Art. 11 della L. n° 241/90 ai provvedimenti di piano. Per una sintetica rassegna sul tema degli accordi in tema di contenuto di atti pianificatori con prestazioni a carico della parte privata, si veda: V. Fiale A. e Fiale E., *Diritto Urbanistico*, Napoli, 2006, pag. 68 e ss.; Gargano M., *Attività Amministrativa e moduli consensuali: gli accordi tra P.A. e privati*, in *Giur. Merito*, 2006, 12, 2581; Urbani P. e Civitatarrese S. Matteucci, *Diritto Urbanistico*, Torino, 2004, pag. 317; Barone A., *Urbanistica Consensuale, programmazione negoziata e integrazione comunitaria*, in *Riv. It. Dir. Pubbl. Comunit.*, 1001, 2261; Pugliese F., *Risorse finanziarie, consensualità ed accordi nella pianificazione urbanistica*, in *Dir. Annu.*, 1999, pagg. 14-28; Chierichetti A., *Moduli consensuali nella concertazione urbanistica*, in *Riv. Giur. Edil.*, 2002, II, 281; D'Elise P., *Moduli convenzionali della programmazione urbanistica*, in *Cons. Stato*, 2002, II, 675; Guazzardo G., *Urbanistica consensuale e società di trasformazione urbana*, in *Riv. Giur. Edil.* 2008, II, 3.

- * University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- ** Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



rispondenza al disegno complessivo che l'Amministrazione comunale intende delineare per la porzione di territorio oggetto di piano.

E' chiaro che tale potente leva di sollecitazione dell'apporto della parte privata costituisce il passaggio più significativo dell'intero impegno "regolatorio" dell'Amministrazione comunale, la quale, **da un lato**, è chiamata - in un delicato equilibrio tra incentivi e disincentivi - ad estrarre in capo alla parte privata il margine di "extra-profitto" da rendita fondiaria assicurato dalla modifica favorevole degli usi consentiti ma, **dall'altro**, ad evitare che tale "estrazione" si spinga troppo oltre, rendendo economicamente inefficiente l'intervento per la parte privata, la quale, appunto, dispone sempre di una "opzione zero" consistente nella scelta di non realizzazione dell'intervento, almeno nei termini originariamente concepiti.

Il soggetto privato destinatario della scelta di variante - il quale (nel caso in esame) è addirittura titolare di un rapporto di convenzione con l'Amministrazione comunale - potrà, infatti, impegnarsi o meno all'adempimento di tali specifiche prestazioni, all'esterno della procedura di variante al piano, fermo rimanendo che, **in assenza di un apposito impegno condizionato al perfezionamento della variante medesima**, tale soggetto privato dispone sempre della predetta c.d. "opzione zero", vale a dire della possibilità di rifiutare l'esecuzione dell'intervento così come richiesta e delineata dalla variante.

Sotto diverso profilo, è altrettanto evidente che la scelta e la modulazione degli oneri di prestazione da porre a carico della parte privata costituiscono momento qualificante dell'interesse pubblico alla variante.

3. se i parcheggi pubblici - previsti nel perimetro del piano e classificati P1 - possano essere realizzati con oneri a carico della parte privata e quindi gestiti dal Comune di Ancona con metodo tariffario per il corrispettivo di sosta da parte dell'utenza: la risposta è affermativa.

- * University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



I parcheggi pubblici in questione risultano previsti nel perimetro del piano oggetto della prospettata variante e classificati "P1" - come attestano gli Uffici - quali intervento di urbanizzazione primaria e pertanto preordinati alle esigenze fondamentali di mobilità e sosta nel sistema urbano.

In quanto tali ben possono costituire - nella parte eccedente la dotazione minima richiesta dagli "standards" dalle norme vigenti - componente del predetto "corrispettivo" a carico della parte privata e quindi **ben possono essere realizzati con oneri a carico della parte privata**, ricordandosi, per il resto, che *"le aree private destinate ad uso pubblico in virtù di accordi stipulati con la p.a., sono egualmente soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione"* allorquando non costituiscano tali aree *"quella dotazione di superfici riservate alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio necessarie per adeguare i rapporti tra insediamenti ed aree destinate ai fini pubblici indicati dal d.m. 2 aprile 1968"* (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 01.03.2000 n° 1088).

Tali parcheggi - una volta acquisiti al patrimonio del Comune di Ancona - possono sicuramente essere **gestiti dalla medesima Amministrazione Comunale con apposito metodo tariffario** per il corrispettivo di sosta da parte dell'utenza.

La decisione di assoggettamento a tariffa dei parcheggi pubblici dovrà ovviamente essere adottata con separato apposito atto deliberativo da inserire nella complessiva pianificazione delle soste urbane, provvedendo, altresì, a stabilirne la modalità di gestione.

4. se la realizzazione del prospettato parcheggio interrato previsto nella ipotizzata variante in corso di elaborazione possa essere affidata alla parte privata proprietaria degli immobili incisi dalla predetta variante e preposta all'attuazione dell'intervento: la risposta - in astratto affermativa - deve, però, essere inevitabilmente inquadrata all'interno del noto tema della c.d. *"realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*.

14

- * University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- * * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



E' noto che la materia è stata compiutamente disciplinata con l'entrata in vigore del D.Lgs. n° 152/08 (c.d. "Terzo Decreto Correttivo" al "Codice dei Contratti Pubblici" di cui al D.Lgs. n° 163/06 e s.m.i.) il quale ha introdotto la previsione dell'odierno Art. 32 comma 1° lett. g) del citato D.Lgs. n° 163/06 e s.m.i..

Con riguardo, infatti, alle opere "di importo pari o superiore alla soglia comunitaria" - mentre per quelli inferiori trova applicazione l'Art. 122 comma 8° del D.Lgs. n° 163/06 e s.m.i. - la disposizione in questione (**Art. 32, comma 1, lett. g**) dispone l'applicazione dei Titoli I, IV e V del Codice medesimo, ai "*lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del d.P.R.6 giugno 2001, n.380, e dell'articolo 28, comma 5 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 55. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e le esecuzioni di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva ed esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per gli oneri di sicurezza*".

Per i lavori, invece, di importo inferiore alla soglia comunitaria - secondo quanto previsto dall'Art. 122 comma 8° del D.Lgs. n° 163/06 e s.m.i. - l'affidamento deve avvenire mediante la procedura negoziata prevista dall'Art. 57 comma 6° del medesimo Codice - e quindi mediante procedura non preceduta dalla pubblicazione di un bando ma caratterizzata dall'invito rivolto ad almeno cinque potenziali concorrenti - sia **(i)** nel caso in cui le funzioni di stazione appal-

15

- * University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- ** Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

STUDIO AVV. ALBERTO LUCCHETTI E ASSOCIATI
CORSO MAZZINI N° 156 - 60121 ANCONA
TEL ++ 39 (0) 71 20 48 77 - FAX ++ 39 (0) 71 2056 66
RECAPITI E-MAIL:

a.lucchetti@studioavvlucchetti.it
amministrazione@studioavvlucchetti.it / info@studioavvlucchetti.it

tante siano svolte dal privato sia (ii) nel caso le stesse siano in capo all'amministrazione.

E', dunque, preliminare stabilire quale sia l'importo dei lavori al fine di determinare la procedura di affidamento, segnalando come sulle problematiche insorte circa l'applicazione del citato Art. 32 comma 1° lett. g) del citato D.Lgs. n° 163/06 e s.m.i. è intervenuta la determinazione n° 07 del 16.07.2009 dell'Autorità di Vigilanza per i Contratti Pubblici, a valere - secondo le parole dell'Autorità - come "*atto a carattere generale contenente indicazioni applicative relativamente alla disciplina delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione*".

Lo scrivente, allo stato, non può, dunque, che richiamare i criteri di determinazione delle soglie di valore dei lavori così come stabiliti dall'Autorità, la quale, in proposito, ha affermato:

a) quanto alla determinazione dell'importo: "*il valore delle opere su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare sia costituito dal quadro economico del progetto presentato dal privato (ai sensi dell'articolo 17 del DPR n. 554/99) ed approvato dall'amministrazione* .

Per quanto riguarda l'individuazione della soglia di valore, secondo quanto affermato dalla Corte di Giustizia nella sentenza 21 febbraio 2008 (C-412/2004), l'importo di stima che deve essere considerato è rappresentato dal valore globale dei differenti lavori, sommando i valori dei diversi lotti, qualora le opere da realizzare siano suddivise in lotti, fatta salva l'applicazione della regola prevista dall'articolo 29, comma 7, lett. c) del Codice - vale a dire l'ipotesi di frazionamento non artificioso, n.d.r. - Devono dunque essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire. Rimane comunque possibile, ove esigenze temporali o tecniche lo richiedano, l'effettuazione di distinte gare d'appalto, fermo restando che la normativa di riferimento è individuata in base all'importo complessivo delle opere da appaltarsi. Si deve tenere presente, inoltre, che l'articolo 29, comma 4, vieta il frazionamento dell'appalto solo laddove lo stesso sia

16

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
** Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



artificiosamente finalizzato ad evitare l'applicazione delle norme comunitarie".

b) quanto al regime transitorio di individuazione della soglia per le opere di importo sotto soglia previste da convenzioni stipulate antecedentemente all'entrata in vigore del c.d. "Terzo Decreto Correttivo": "il D. Lgs. n° 152/2008 non contiene alcuna disposizione volta a delineare il regime transitorio delle opere di urbanizzazione a scomputo, contrariamente a quanto fatto con la versione originaria del Codice che, invece, in ordine alle opere di urbanizzazione secondarie sotto soglia comunitaria, aveva previsto specifiche norme.

In assenza di disposizioni transitorie specifiche, per disciplinare i rapporti giuridici pendenti (cioè già sorti sotto il vigore della legge precedente ma non ancora esauriti nel momento in cui entra in vigore quella nuova) occorre fare riferimento ai principi generali in materia di successione delle leggi nel tempo ed in particolare a quello del tempus regit actum, di cui all'articolo 11 delle disposizioni preliminari al codice civile. Pertanto, le procedure avviate con la pubblicazione del bando in vigenza del precedente regime possono proseguire e restano insensibili alla disciplina introdotta dal terzo decreto correttivo.

La questione appare particolarmente rilevante per le opere di urbanizzazione primaria a scomputo d'importo inferiore alla soglia comunitaria, in quanto in questo caso si passa da un regime di affidamento "diretto" ad una procedura negoziata che, seppur non preceduta dalla pubblicazione di un bando, è caratterizzata dall'invito rivolto ad almeno cinque potenziali concorrenti. Si ritiene, al riguardo, che occorra fare riferimento alla stipula della convenzione urbanistica, quale momento in cui si sostanzia l'accordo di volontà tra il Comune ed il titolare del permesso di costruire o del piano urbanistico, che contiene anche l'impegno del privato a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione".

E' bene sottolineare, peraltro, che la previsione circa la realizzazione del prospettato parcheggio interrato verrebbe introdotta solamente oggi con valore modificativo o comunque innovativo

17

- * University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- * * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

STUDIO AVV. ALBERTO LUCCHETTI E ASSOCIATI
CORSO MAZZINI N° 156 - 60121 ANCONA
TEL ++ 39 (0) 71 20 48 77 - FAX ++ 39 (0) 71 2056 66
RECAPITI E-MAIL:

a.lucchetti@studioavvlucchetti.it
amministrazione@studioavvlucchetti.it / info@studioavvlucchetti.it



dell'originaria convenzione e quindi a valere sostanzialmente quale integrazione della convenzione allora stipulata e tale odierna integrazione non potrebbe che essere assoggettata alla disciplina oggi vigente.

Tanto premesso circa i criteri di determinazione delle soglie di valore dei lavori - precisando sin d'ora che comunque (tanto sopra che sotto soglia) dovrà trovare applicazione una procedura competitiva assistita dalle garanzie dell'evidenza pubblica (almeno a sommo avviso di chi scrive) - sembra utile richiamare, nella presente sede, le conclusioni a cui giunge la Autorità di Vigilanza, con la determinazione n° 07/09 sopra citata:

"1. l'articolo 32, comma 1, lett. g), primo periodo, del Codice configura una titolarità "diretta", ex lege, della funzione di stazione appaltante in capo al privato titolare del permesso di costruire (ovvero titolare del piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico attuativo contemplante l'esecuzione di opere di urbanizzazione) che, in quanto "altro soggetto aggiudicatore", è tenuto ad appaltare le opere di urbanizzazione a terzi nel rispetto della disciplina prevista dal Codice e, in qualità di stazione appaltante, è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ferma restando la vigilanza da parte dell'amministrazione consistente, tra l'altro, nell'approvazione del progetto e di eventuali varianti;

2. gli eventuali risparmi di spesa rimangono nella disponibilità della stazione appaltante privata, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso privato;

3. il collaudo, come già affermato nella determinazione n. 2 del 25 febbraio 2009, costituisce attività propria della stazione appaltante e, quindi, del soggetto privato titolare del permesso di costruire, ferma restando la funzione di vigilanza da parte dell'amministrazione che va esplicitata nell'approvazione degli atti di collaudo;

18

- * University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- * * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

STUDIO AVV. ALBERTO LUCCHETTI E ASSOCIATI
CORSO MAZZINI N° 156 - 60121 ANCONA
TEL ++ 39 (0) 71 20 48 77 - FAX ++ 39 (0) 71 2056 66
RECAPITI E-MAIL:

a.lucchetti@studioavvlucchetti.it
amministrazione@studioavvlucchetti.it / info@studioavvlucchetti.it



4. *nell'ipotesi in cui, ai sensi dal secondo periodo dell'art.32, comma 1, lett. g) del Codice, la gara sia bandita dall'amministrazione pubblica, non è preclusa la partecipazione alla stessa del privato titolare del premesso di costruire (o del piano urbanistico attuativo) purché qualificato ex art. 40 del Codice e purché non abbia direttamente curato la redazione della progettazione preliminare;*

5. *nell'ipotesi di cui al punto 4, il contratto d'appalto viene stipulato dal titolare del premesso di costruire (o del piano urbanistico attuativo);*

6. *l'affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria, secondo quanto previsto dall'art. 122, comma 8 del Codice, avviene mediante la procedura negoziata prevista dall'art. 57, comma 6 del Codice, sia nel caso in cui le funzioni di stazione appaltante siano svolte dal privato, sia nel caso le stesse siano in capo all'amministrazione;*

7. *il privato, ai fini dell'affidamento della progettazione, deve rispettare l'art. 91 del Codice – disposizioni in tema di affidamento dei servizi di progettazione di architettura ed ingegneria nonché tecnici in genere, n.d.r. – eccezion fatta per i casi in cui, non sussistendo né il presupposto contrattuale né il carattere di onerosità della prestazione, poiché il valore del progetto non è compensato con gli oneri di urbanizzazione in quanto predisposto in un momento antecedente alla stipula della convenzione urbanistica, non ricorrono i principi che impongono la gara;*

8. *alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria comprese nelle convenzioni urbanistiche stipulate prima dell'entrata in vigore del D. lgs. 152/2008 – ma appare indispensabile tornare a ricordare che la previsione circa la realizzazione dell'opera in esame verrebbe introdotta solamente oggi con valore modificativo o comunque innovativo dell'originaria convenzione e quindi a valere sostanzialmente quale integrazione della convenzione allora stipulata e tale odierna integrazione non potrebbe che essere assoggettata alla disciplina oggi vigente, n.d.r. –, si applica la disciplina previgente;*

19

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
** Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



9. *l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono sottoposti alla vigilanza dell'Autorità;*

10. *i dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono compresi nelle comunicazioni obbligatorie all'Osservatorio dei Contratti pubblici”.*

Entro il quadro normativo sopra delineato deve, pertanto, essere definita la possibilità di affidamento alla parte privata proprietaria dei lavori di realizzazione delle opere richieste.

* * *

III) Indicazioni di sintesi: l'esposizione sin qui svolta conseguente di giungere - almeno a sommessimo avviso di chi scrive - alle seguenti conclusioni:

1) l'esercizio del potere di variante - nella fattispecie in esame - è ovviamente ammesso ed altrettanto ovviamente - proprio in ragione della struttura e della funzione del piano di recupero - dovrà essere preordinato alla "*riconsiderazione*" della disciplina vigente per l'area interessata, tanto con riguardo "*al tessuto urbanistico esistente*" quanto "*allo sviluppo programmato*" della medesima area, ferma rimanendo la conformità - già attestata dagli Uffici - di tale variante alla disciplina di P.R.G.;

2) le "*determinanti*" di tale esigenza di "*riconsiderazione*" della disciplina vigente - da rinvenire (se lo scrivente non ha mai compreso) nella sopravvenuta impossibilità di realizzazione degli edifici di pubblico interesse originariamente previsti - dovranno essere assunte a fondamento dell'iniziativa di variante e comunque rese esplicite nella documentazione di variante;

3) i contenuti della variante dovranno conseguentemente risultare coerenti all'obiettivo di assicurare la necessaria "*riconside-*

20

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
* Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



razione" - nei termini sopra esposti - della disciplina vigente per l'area interessata a fronte della mutata situazione circa la realizzabilità del piano originariamente previsto, con gli usi di pubblico interesse non più mantenibili per alcuni edifici;

4) la prospettata modifica degli usi consentiti per gli immobili ricadenti nel perimetro di piano deve, pertanto, essere **inserita** nella complessiva predetta "*riconsiderazione*" dell'area interessata ed anzi - più precisamente - deve costituire **esito specifico** della complessiva "*riconsiderazione*" della disciplina vigente per l'area interessata, nel senso che l'impossibilità di realizzazione degli edifici di pubblico interesse originariamente previsti conduce alla scelta di modifica dei relativi usi originariamente previsti;

5) tale scelta dovrà, pertanto, rispondere a specifici obblighi di completezza nonché accuratezza di istruttoria procedimentale - a partire dall'esatta individuazione ed elaborazione delle opzioni possibili e disponibili per "reagire" opportunamente alla sopravvenienza costituita dalla impossibilità di realizzazione degli edifici di interesse pubblico originariamente previsti - e di corrispondente coerenza ed esaustività di motivazione - in ordine alle ragioni di preferenza verso l'opzione scelta - in sede di decisione finale, tenendo conto - come si è detto sin dall'inizio - sia del "*tessuto urbanistico esistente*" sia dello "*sviluppo programmato*" della medesima area;

6) l'esercizio del potere di variante del piano di recupero in esame - entro tale contesto di obblighi procedurali e provvedimenti che diano conto delle opzioni alternative possibili ed infine motivino la preferenza verso l'opzione prescelta verso - potrà, dunque, legittimamente concludersi anche nel senso della modifica degli usi consentiti in senso ritenuto più vantaggioso per la parte privata, rammentando, peraltro, che eventuali soluzioni peggiorative per la predetta parte privata incontrano comunque il limite della convenzione vigente tra le parti;

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
* Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



7) la medesima scelta di variante - altrettanto legittimamente - potrà allora prevedere strumenti di "estrazione" del margine di "extra - profitto" da rendita fondiaria, conseguito dalla parte privata in dipendenza della più favorevole disciplina degli usi consentiti, onerando la medesima parte privata di specifiche prestazioni - le quali dovranno essere analogamente individuate all'esito di una apposita comparazione di opzioni disponibili circa la loro consistenza qualitativa e quantitativa - rappresentate dalla realizzazione di lavori ovvero ancora nella cessione di aree ovvero ancora nel versamento di denaro, in favore dell'Amministrazione comunale;

8) tale esercizio del potere di variante dell'Amministrazione comunale - esercitato nel rispetto dei parametri di legittimità sopra indicati - non è suscettibile di preclusione alcuna per effetto dei termini di svolgimento e conclusione della procedura di evidenza pubblica, con cui gli immobili, ricadenti nella porzione di territorio oggetto di piano, sono stati alienati;

9) il potere di variante dell'Amministrazione comunale costituisce, infatti, espressione del più ampio e generale potere di pianificazione di cui la medesima Amministrazione è titolare e le decisioni di dismissione del patrimonio immobiliare - peraltro compiute in perfetta autonomia da soggetto terzo - non possono costituire vincolo alcuno all'esercizio di tale potere di piano, il quale, invece, risponde ad esigenze di interesse pubblico più ampie e generali rispetto a quelle di mera salvaguardia della "par condicio" tra concorrenti all'interno della procedura di gara - peraltro (si ribadisce) non avviata né condotta dal Comune di Ancona - per l'alienazione di immobili, inevitabilmente oggetto di apposita disciplina urbanistica;

10) la scelta di variante può, dunque, prevedere - appunto nei termini sopra delineati - sia:

a) la modifica degli usi consentiti per gli immobili alienati in esito alla citata predetta procedura di dismissione in senso ritenuto più vantaggioso per la parte privata, originaria aggiudicataria all'esi-

22

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
** Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



to della citata procedura ed ancora odierna proprietaria nonché attuatrice dell'intervento sia

b) l'introduzione, a carico della citata parte privata, dell'obbligo di prestazione - in favore della medesima Amministrazione comunale ed a fronte del vantaggio costituito dai mutamenti introdotti agli usi consentiti - di apposito corrispettivo, consistente nella realizzazione di lavori ovvero nel versamento di denaro, **previa stipulazione di apposita promessa unilaterale ovvero atto unilaterale d'obbligo della citata parte privata ovvero anche atto aggiuntivo alla convenzione esistente, con cui - sotto condizione del perfezionamento della procedura di variante - la parte privata assuma l'obbligo, magari assistito da garanzia personale o reale, alla realizzazione dell'intervento e delle misure compensative, così escludendo il rischio di "opzione zero" da parte privata;**

11) i parcheggi pubblici - previsti nel perimetro del piano oggetto della prospettata variante e classificati P1 come intervento di urbanizzazione primaria e pertanto preordinati alle esigenze fondamentali di mobilità e sosta nel sistema urbano - ben possono costituire - nella parte eccedente la dotazione minima richiesta dagli "standards" dalle norme vigenti - componente del predetto "corrispettivo" a carico della parte privata e quindi ben possono essere realizzati con oneri a carico della parte privata e quindi, una volta acquisiti al patrimonio del Comune di Ancona, da quest'ultimo gestiti con apposito metodo tariffario per il corrispettivo di sosta da parte dell'utenza;

12) la realizzazione del prospettato parcheggio interrato - la cui localizzazione è ipotizzata nella odierna Piazza Cappelli dalla variante in corso di elaborazione - ben può, dunque, essere ascritta a prestazione da porre a carico della parte privata - nel contesto più ampio di determinazione delle c.d. "misure compensative" volte ad estrarre l'extra - profitto da rendita prodotti in favore della medesima parte privata in dipendenza della nuova e più favorevole disciplina degli usi - ma la realizzazione di tale opere dovrà essere

23

* University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)

* * Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)



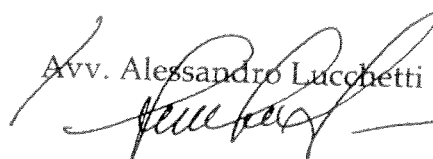
assicurata da operatore economico individuato all'esito dell'apposita procedura ex Art. 32 comma 1° lett. g) del D.Lgs. n° 163706 e s.m.i., attesi i valori complessivi dei lavori.

* * *

Nel senso sopra esposto viene, dunque, reso il richiesto parere sul tema meglio delimitato nell'apertura della presente nota.

A disposizione per ogni chiarimento in merito si porgono i migliori saluti.

Avv. Alessandro Lucchetti



- University of Leicester (UK)
EU Law Programme (2005)
- Harvard University (USA)
Privatization Programme (1999)

PROVINCIA DI ANCONA PROTOCOLLO GENERALE
26 AGO 2011
N. 75912



DIPARTIMENTO III – GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO I – URBANISTICA
U.O. Pareri Geomorfologici ed Idrogeologici

Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894440 - Fax 071/5894900
Codice Fiscale n° 00369930423



Provincia di Ancona

Prot. n. 98105

Ancona, 25.08.2011

Via Fax n. 0712224097

COMUNE DI ANCONA
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
Via Astagno, 61
60122 ANCONA (AN)

OGGETTO: *Richiesta di parere di compatibilità geomorfologica (Art. 13 L. 02/02/1974 n. 64) – Comune di Ancona - Variante al APC2 ex Ospedale Imberto I (art. 7 n.l.a. PRG vigente) -*

Con riferimento alla richiesta in oggetto, Vs Prot. n. 73019 del 10/08/2011, pervenuta a questa Amministrazione in data 11/08/2011 e registrata agli atti del Dipartimento III - Governo del Territorio, Servizio I - Urbanistica, con Prot. n. 94120 del 12/08/2011, considerato che l'ulteriore modifica urbanistica proposta al comparto ripropone gli stessi contenuti già esaminati nel corso di precedenti procedimenti, ma comporta l'esclusione del nuovo parcheggio interrato già previsto in Piazza Cappelli, si reputa non necessaria l'emissione di un nuovo parere di compatibilità di primo livello.

Il Comune di Ancona, pertanto, potrà avvalersi del parere di compatibilità geomorfologica già espresso dal Dirigente del Servizio I Urbanistica del Dipartimento III della Provincia di Ancona con determinazione dirigenziale n. 253 del 16/11/2010, trasmessa con nota prot. n. 100253 del 17/11/2010.

Tuttavia si ricorda che in fase di attuazione dovranno essere effettuati gli studi di fattibilità ed esecutivi, di carattere geologico e geotecnico, previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal D.M. 14/01/2008 e ss.mm.ii.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Geol. Stefano Mengoni)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Sergio Bugatti)

MB/mt
11.06.2011 11:37:0

VI 2



DIPARTIMENTO III – GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO I – URBANISTICA
U.O. Pareri Geomorfologici ed Idrogeologici

Via Menicucci n. 1 - 60121 ANCONA - Tel. 071/5894440 - Fax 071/5894400
Codice Fiscale n° 00369930425

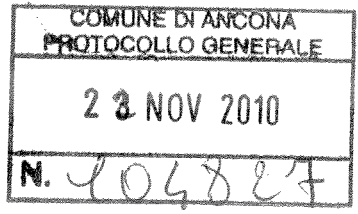


Provincia di Ancona

Prot. n. 100253

Ancona, 17 NOV. 2010

All. n. 1



COMUNE DI ANCONA
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
Via Astagno, 61
60122 Ancona (AN)

OGGETTO: *Comune di Ancona – Variante al piano di recupero APC2 ex Umberto I° – Art. 13 L. 02/02/1974 n. 64 – Trasmissione determinazione dirigenziale.*

In relazione a quanto in oggetto, si trasmette la determinazione del Dirigente del Servizio I -Urbanistica del III Dipartimento – Governo del territorio n. 253 del 16/11/2010 con la quale si esprime parere ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, in merito alle opere in oggetto.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Sergio Bugatti)

MB/mb
11.06.02.714



DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE
del 16/11/2010 n. 253

DIPARTIMENTO III – GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO I - URBANISTICA
U.O. PARERI GEOMORFOLOGICI ED IDROGEOLOGICI

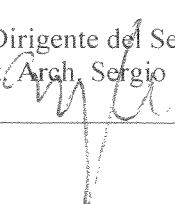
Oggetto: Art. 13 L. 02/02/1974 n. 64 - Parere di compatibilità geomorfologica - Comune di Ancona - Variante al piano di recupero APC2 ex Umberto I° - Parere favorevole.

Destinatari

- Ragioneria
- Dipartimento III – Servizio I - Urbanistica

Ancona,
16/11/10

Il Dirigente del Servizio
(Dott. Arch. Sergio Bugatti)





IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTI:

- la nota del Comune di Ancona prot. n. 101638 del 15/11/2010, pervenuta in data 15/11/2010 e acquisita agli atti della scrivente Unità Operativa con prot. n. 99717 del 15/11/2010, con la quale si chiede al Servizio Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici del Dipartimento III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona il parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974 relativamente alla Variante al piano di recupero APC2 ex Umberto I°;

- la documentazione di progetto a firma del Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica e Attuativa del Comune di Ancona Dott. Arch. Daniele Martelli;

- il secondo rapporto geologico (integrativo dei precedenti datati 14/05/2004 e 10/12/2008 rispettivamente), prodotto dal co-Progettista Dott. Geol. Stefano Cardellini datato 03/11/2010;

- il parere di compatibilità geomorfologica rilasciato dalla Provincia di Ancona - VII Settore Area Difesa del Suolo - con Determinazione Dirigenziale n. 255/04, nonché la successiva nota del 15/01/2009 (Ns. prot. 2514) relativa ad una prima variante al PdR, non sostanziale agli effetti della compatibilità geomorfologica;

PRESO ATTO che la previsione urbanistica non interferisce con dissesti idrogeologici censiti negli elaborati del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.C.R. 116/04 (Suppl.5 B.U.R. 15 del 13/02/04);

CONSIDERATO che:

- la variazione al piano attuativo originario, interclusa in una zona da tempo urbanizzata, sommariamente contempla un modesto allargamento della superficie territoriale pari a mq. 1216 al fine di realizzare un parcheggio interrato, nonché l'inserimento, in tre padiglioni, dell'uso residenziale rispetto alle originarie destinazioni;

- i vari studi geotematici a corredo degli atti progettuali, redatti dal Dott. Geol. Stefano Cardellini definiscono gli aspetti di natura geotecnica ed idrogeologica condizionanti, legati agli sbancamenti da realizzare, alle opere di fondazione e sostegno nonché alla risalita della piezometrica sino a quote prossime al piano di campagna, che potrebbero limitare la realizzazione di piani interrati in funzione di escursioni straordinarie del livello idrico;

- il co-Progettista Dott. Geol. Stefano Cardellini, pur disponendo le prescrizioni che possono condizionare la fattibilità geologica del piano attuativo, valuta positivamente gli interventi previsti in rapporto con all'assetto geologico del sito;

- non sono noti allo scrivente Servizio ordinanze, disposizioni o provvedimenti comunque denominati da parte del Comune di Ancona correlabili a fenomeni di dissesto idrogeologico relativi alla zona urbanistica in oggetto;

RITENUTO, pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto e fatte salve le prescrizioni del co-Progettista, di poter esprimere con il presente provvedimento *parere favorevole*, nei riguardi della "compatibilità geomorfologica";

VISTI:

- la L.R. n. 13/1999, art. 16, comma 1, lettera o), che conferisce alla Provincia le funzioni riguardanti i provvedimenti di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, dunque inclusi i pareri di compatibilità geomorfologica delle previsioni urbanistiche (art. 13);

- l'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

D E T E R M I N A



- I. Di esprimere, fatte salve le indicazioni del co-Progettista, *parere favorevole*, nei riguardi della “compatibilità geomorfologica” ai sensi dell’art. 13 L. 64/1974, in merito alla richiesta avanzata dal Comune di Ancona relativa alla Variante al piano di recupero APC2 ex Umberto I°, pervenuta il 15/11/2010 e acquisita al ns. prot. n. 99717 del 15/11/2010.
Tutte le indicazioni progettuali disposte dal co-Progettista Dott. Geol. Stefano Cardellini, di cui ai capp. 6 e 7 della relazione geologica datata 14/05/2004, come aggiornate nelle successive relazioni integrative del 10/12/2008 e del 03/11/2010, nonché le prescrizioni contenute nella Determinazione del Dirigente n. 255 del 22/06/2004 soprarchiamata, ove più cautelative, andranno integrate nelle norme tecniche di attuazione dello Piano in oggetto, e osservate in fase esecutiva. Compete al Comune di Ancona verificarne il rispetto.
- II. Di dare atto che il presente parere di compatibilità geomorfologica, espresso ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/01, viene rilasciato fatti salvi i diritti di terzi e non sostituisce ogni altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme, necessari per l’esecuzione delle previste opere.
- III. Di invitare il Comune di Ancona ad acquisire, in sede di progettazione esecutiva gli studi di carattere geologico e geotecnico ai sensi del del D.M. 14/01/1988 e ss.mm.ii.
- IV. Di invitare l’Amministrazione Comunale di Ancona a voler ritirare, presso l’Archivio del Servizio Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici del Dipartimento III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona sito in via Menicucci n. 1, copia degli elaborati ricevuti, debitamente vistati, entro 30 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento, in quanto oltre tale scadenza la Provincia conserverà solo la copia di propria competenza.
- V. Di dare altresì atto che i suddetti elaborati vistati costituiscono parte integrante della presente determinazione.
- VI. Di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Ancona.
- VII. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari.
- VIII. Di dare esecuzione al procedimento con il presente disposto designandone, a norma dell’art. 5 della legge 241/1990, a responsabile il Dott. Geol. Stefano Mengoni.
- IX. Di dare atto che il presente provvedimento viene emanato in n. 2 originali dei quali uno viene conservato agli atti presso il Servizio Urbanistica del Dipartimento III e l’altro rilasciato al richiedente.

DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO CONSERVATA AGLI ATTI DELL’UFFICIO:

11.06.02.714

Ancona, 16. 11. 2010

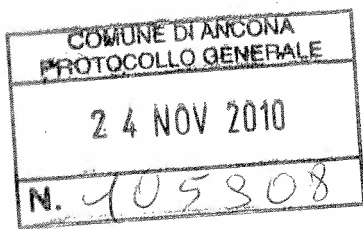
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Geol. Stefano Mengoni)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Sergio Bugatti)

SG-MB/mb

vi 2

Rif. fax protocollato al n° 10456/10



Dipartimento di Prevenzione
Igiene e Sanità Pubblica

Prot. n. 81453

Ancona, Li 19 NOV, 2010

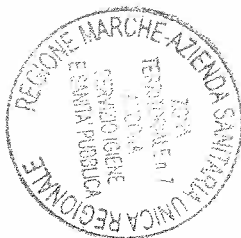
All'Area Urbanistica, Edilizia e Ambiente
 Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
 Comune di ANCONA

OGGETTO: Variante al piano di recupero APC 2 ex Ospedale Umberto I°.

In riferimento alla Vostra richiesta prot. n.101250 del 12/11/10, nel confermare il contenuto del parere formulato con nota prot. 2596 del 14/01/09, si ribadisce quanto già rappresentato con nota prot. 81333 del 18/11/2010 in merito alla prevista realizzazione di un parcheggio interrato in Piazza Cappelli ed ai possibili effetti sull'ambiente circostante che la realizzazione stessa potrebbe comportare.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio
 Igiene e Sanità Pubblica
 (Dott. Mauro Verna)



Il Responsabile del procedimento:
 Geom. Rocchetti Gianluca
 Tel. 071-8705565 Fax 071-8705544

V10

P U A



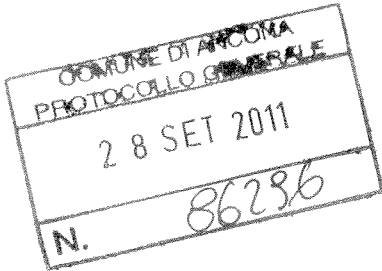
Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE - ANCONA



ANCONA

Ancona, 21 SET. 2011



Al Comune di Ancona
Area Urbanistica, Edilizia e Ambiente
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa
Alla c.a. del Dirigente Settore PUA
Dott. Arch. Daniele Martelli
Via Astagno, 61
60122 Ancona
FAX 071- 2224097

Prot. N. 15688 Allegati Risposta del Foglio del 28/08/2011
Class. 34.19.04 Fasc. 62 Div. Sex. N. 75792

OGGETTO: Comune di Ancona - Piano di Recupero APC 2- Ex Ospedale Umberto I° - VARIANTE -
Richiedente : Comune di Ancona
Responsabile del Procedimento : Arch. Luciano Garella -

Facendo seguito e riferimento all'avvenuto invio della documentazione relativa alla variante di cui all'oggetto e con particolare specifico riferimento ai padiglioni-edifici distinti , per comodità operativa , con i numeri 3 e 12 e 13 la Scrivente Soprintendenza esprime , per quanto di propria stretta competenza e fatti salvi e riservati i diritti dei terzi e degli aventi diritto , il proprio parere favorevole per quanto di rito e di merito . Il progetto in esame , acquisito al protocollo d'ufficio n° 0014446 in data 2 settembre 2011 , affronta dunque tutta una serie di problematiche emerse anche all'atto dello sviluppo diacronico dei lavori di recupero e di adattamento dei fabbricati e delle aree e delle relative sistemazioni pertinenziali e sembra appunto aver individuato soluzioni idonee ispirate sia a logiche di funzionalità che di coerenza urbanistica che di conservazione e valorizzazione degli edifici e delle aree medesime . Il progetto di variante si configura come attento , in senso generale , alle valenze monumentali e paesaggistiche proprie dello specifico contesto urbano né il cambio di destinazione d'uso dei tre padiglioni-edifici appare alla Scrivente incidere in senso negativo sul recupero e la valorizzazione degli stessi e del patrimonio vegetale . Il fortuito , ma fortunato , rinvenimento poi di tratti della cinta daziaria obbliga di fatto alla loro conservazione e restauro , compatibilmente con le esigenze funzionali , anche come memoria di un periodo di particolare sviluppo urbanistico della città di Ancona . Vale altresì rammentare , come laddove necessario , la proprietà si sia resa parte attiva nel coinvolgere la competente Soprintendenza Archeologica nell' effettuazione di saggi archeologici .

Nello specifico si ritiene necessaria la presentazione dei progetti di trasformazione/adattamento e/o restauro dei tre padiglioni-edifici per un loro puntuale esame con conseguente rilascio del parere . Ancora nel merito appare utile fare qualche considerazione sulla qualità ambientale ed architettonica da conseguirsi nella sistemazione , anche con piantumazioni , delle aree libere poste tra i fabbricati ed il Parco del Cardeto .

Resta inteso che qualsivoglia ulteriore modifica o trasformazione del Piano di Recupero e/o dei singoli progetti necessita di espressione di parere da parte della Scrivente .

Si trattiene agli atti d'ufficio l'unica copia della documentazione inviata .

IL SOPRINTENDENTE

(Cozzolino)
[Signature]

L.G.A. [Signature]



2. Decisioni di giunta

COMUNE DI ANCONA
DECISIONE INTERNA ASSUNTA DALLA GIUNTA COMUNALE
SEDUTA DEL 28 OTTOBRE 2008

**O/1 PROPOSTA VARIANTE AL PDR APC 2 EX OSPEDALE UMBERTO I°
PRESENTATA DALLA SOCIETA' SANTARELLI COSTRUZIONI SPA IN DATA
12.8.2009 PROT. 75099**

La Giunta esprime parere favorevole alla proposta di variante al PdR e dà mandato al servizio Pianificazione Urb. Attuativa di procedere.



PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA con pratica
ASS. URBANISTICA

F.to Fabio Sturani
F.to Lorenzo Ramadù Mariani

Registrazione di Protocollo

per copia conforme
Il Responsabile Unità Operativa Giunta
(Dott.ssa Lucia Baldoni)

COMUNE DI ANCONA

**DECISIONE INTERNA ASSUNTA DALLA GIUNTA COMUNALE
SEDUTA DEL 2 SETTEMBRE 2010**

**B APC 2 – PIANO DI RECUPERO EX UMBERTO 1° - PARCHEGGIO PUBBLICO
INTERRATO PIAZZA CAPPELLI**

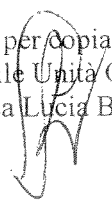
La Giunta prende atto della relazione e delle proposte finali del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa di predisporre la variante di cui al punto 1a), decidendo fin d'ora la sussistenza dei presupposti per il cambio d'uso e di inserire il parcheggio di Piazza Cappelli, provvedendo entro il corrente mese di settembre alla variante stessa.

 PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA con pratica
ASS. URBANISTICA

F.to Fiorello Gramillano
F.to Lorena Galli

Registrazione di Protocollo

per copia conforme
Il Responsabile Unità Operativa Giunta
(Dott.ssa Lucia Baldoni)



03 SET,




COMUNE DI ANCONA

DECISIONE INTERNA ASSUNTA DALLA GIUNTA COMUNALE
SEDUTA DEL 14 GIUGNO 2011

**O/1 PIANO DI RECUPERO UMBERTO I ANCONA DITTA SANTARELLI
COSTRUZIONE – PROPOSTA DI INCARICO A TECNICO COMUNALE ING.
RACCOSTA PER ESAME VALORI DI RIFERIMENTO PER ONERI DI CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO**

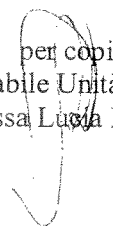
La Giunta prende atto ed esprime parere favorevole, dando mandato all'Ass. Urbanistica Pasquini di far predisporre gli atti necessari.

 ASS. LL.PP./URBANISTICA con pratica
DIRETTORE AREA URBANISTICA
DIRETTORE AREA LL.PP.
PERSONALE

*x Anco Santarelli
ing. Palazzo*

F.to Fiorello Gramillano
F.to Ennio Guida

per copia conforme
Il Responsabile Unità Operativa Giunta
(Dott.ssa Lucia Baldoni)



Registrazione di Protocollo



3. Atti amministrativi rilasciati

NOTA DI RITIRO PRATICA

Il sottoscritto dichiara di aver oggi ritirato l'originale del presente

Permesso di costruire con allegati n. elaborati.

Ancona, li, **6 AGO 2008**

IL RICEVENTE

ALLA SEGRETERIA

Per la pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L. n. 765 del 06/08/1967.

Ancona li,



COMUNE DI ANCONA

MINUTA

AREA URBANISTICA
SERVIZIO GESTIONE EDILIZIA

Protocollo N. 70067/2008

PERMESSO DI COSTRUIRE

N.143 DEL 2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 23/07/2008 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 0900977008** residente a ASCOLI PICENO in VIA COLA D'AMATRICE 5 con gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione del seguente intervento: **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA APC2 - EX OSPEDALE UMBERTO I** dell'immobile ubicato in LARGO CAPPELLI ad Ancona, a firma del tecnico **SALMONI Arch. VITTORIO C.F. SLMVTR56B06A271J**;
- visto che l'immobile è distinto all'Ufficio del Territorio al foglio 9 mappale 28-30-27-24-12-13-15-17-18-9;
- accertato che la Ditta ha titolo a richiedere il suddetto permesso come risulta dalla documentazione esibita;
- visto l'esito della Conferenza di Servizi, indetta il 13/06/2008 e conclusasi con la riunione del 23/07/2008, i relativi verbali ed i pareri ivi rilasciati dagli enti e servizi competenti agli atti del servizio Gestione Edilizia e S.A.T.U.;
- visto il parere dell'A.S.U.R. 7 espresso a norma delle leggi sanitarie vigenti di cui alla nota prot. n. 39576 del 24/06/2008;
- visto che la Commissione Edilizia in data 24/07/2008 ha espresso parere Favorevole;
- visto il parere favorevole n° 19 del 29/07/2008 prot. n. 73147 espresso dal Consiglio della I^Circoscrizione;
- vista la convenzione a rogito notaio Scoccianti stipulata in data 12 febbraio 2008 n. 52210 rep. n. 308837, registrato ad Ancona in data 15 febbraio 2008;
- vista la Delibera di Giunta n° 390 del 29/07/2008 con la quale si approva il progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- viste le vigenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene;
- considerato che l'intervento risulta esonerato dal contributo di costruzione ai sensi dell'art.17.3 lett.c del D.P.R. 380/01;

RILASCIAM PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 0900977008**, per l'esecuzione dei progettati lavori sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei regolamenti in vigore, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente Patrimoniale ed alle seguenti condizioni particolari:

- In esecuzione di quanto prescritto dal parere del Servizio Verde del 24/07/2008 prot. n. 70639, che in copia si allega, l'individuazione delle piante da abbattere, e le necessarie autorizzazioni preventive, vanno rimandate ad una fase successiva quando i tracciati stradali e le aree oggetto degli altri lavori di urbanizzazione saranno determinati nel dettaglio al fine di individuare con maggiore precisione il grado di interferenza degli scavi con la presenza degli apparati radicali di ancoraggio: sarà possibile rilasciare più autorizzazioni per successivi stati di avanzamento dei lavori;
- Dovranno essere osservate tutte le prescrizioni espresse in sede di Conferenza di Servizi dagli enti e dai servizi interessati contenute nei pareri allegati: AnconAmbiente prot. n. 8445 del 28/07/2008, multiservizi prot. 64998 del 08/07/2008, Servizio Arredo Urbano e Riqualificazione Centri Frazionali prot. 69592/VI.2 del 22/07/2008, Servizio Infrastrutture viarie e traffico prot. 68616/VI.5.1 del 17/07/2008, Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio prot. 9812 del 18/07/2008;
- Dovranno essere osservate tutte le condizioni contenute nella convenzione stipulata in data 12 febbraio 2008 a Rogito Notaio Scoccianti n. 308837;
- Dovranno essere osservate le prescrizioni del parere della A.S.U.R. 7 di cui alla nota prot. n. 39576 del 24/06/2008 che viene allegata in copia alla presente permesso;
- L'inizio lavori è subordinato alla presentazione di quanto prescritto all'art.3 comma 8 del D.L.vo n.494/96.

PRESCRIZIONI

1. Inizio lavori: entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso.
2. Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.

3. Entrambi i termini potranno essere prorogati con provvedimento motivato in considerazione della mole dell'opera ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Gli elaborati relativi alla Legge 10/91 (ex Legge 373/76) dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori.
5. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dovrà essere presentata domanda di agibilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità e comunque prima della comunicazione di inizio lavori è necessario richiedere al Consorzio Gorgovivo specifica autorizzazione allo scarico delle acque reflue; per le zone extraurbane detta autorizzazione dovrà essere richiesta al competente Servizio Tecnologico Comunale;
6. La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte in conformità del progetto come sopra approvato di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, che costituisce parte integrante del permesso; osservandosi comunque, in relazione alla reale superficie del lotto interessato, i rapporti di distanza dai confini e dai fabbricati adiacenti, il volume, le superfici utili e quant'altro prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona interessata.
7. Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni che debbono sorgere a confine o a distanza minima di vie o spazi pubblici l'interessato dovrà richiedere ed ottenere dal Servizio Gestione Edilizia del Comune la determinazione e la **fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello** dovranno essere comunicati al Comune i nomi del Direttore dei Lavori e della impresa appaltatrice, qualora non siano stati indicati all'atto della presentazione della domanda di permesso o fossero nel frattempo cambiati. Eventuali sostituzioni degli stessi nel corso dei lavori, dovranno essere immediatamente denunciate.
8. Nessuna variante, sia pur minima, potrà essere attuata se non autorizzata dal Comune previa presentazione di regolare domanda documentata o assentita secondo le procedure di cui all'art.28 del D.P.R. 380/01.
9. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
10. Nel cantiere, dove si eseguono opere, dovrà essere apposta una tabella indicante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice e le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori;
11. Se nella esecuzione degli **scavi** il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso; **tale comunicazione deve essere estesa anche alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Soprintendenza alle Antichità nel caso di rinvenimenti di qualche avanzo di pregio artistico e storico o di qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico.**
12. Lungo le fronti stradali del fabbricato e delle recinzioni dovrà essere costruito, a cura e spese del proprietario dello stabile, il marciapiede.
13. Il presente permesso deve essere sempre tenuto in cantiere ed essere esibito agli agenti ed incaricati municipali, a semplice richiesta.
14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge 05/11/1971, n.1086 alla Legge.02/02/1974, n.64 ed alla Legge Regionale 03/11/1984, n.33.
15. Per quanto riguarda i fabbricati industriali e quelli destinati a collettività, le autorimesse, gli impianti termici e gli ascensori dovrà essere chiesto apposito nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona ai sensi della Legge 13/07/1966, n.615 e del regolamento per l'esecuzione di cui al D.P.R. 24/10/1967 n.1228;
16. Per quanto riguarda i fabbricati soggetti ai controlli di prevenzione incendi, dovranno essere osservate le norme di cui alle Leggi n. 615/66, n. 966/65, n. 818/84, al D.M. del 16/02/1982, al D.P.R. 12/01/1998 n.37 e al D.M. 10/03/1998;
17. Non potranno essere modificati gli standard minimi di progetto.
18. Per le autorimesse dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 1° febbraio 1986 e successive circolari.
19. Il concessionario deve inoltre osservare le norme del D.Lgs n.152 del 11/05/1999 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; della Legge 10/91 per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici; della Legge 13/07/1966, n.615 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione e della Legge Regionale 02/09/1997, n.60 contro l'inquinamento atmosferico nonché la Legge 31/03/1968, n.186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.
20. Dovrà essere depositata all'Ufficio del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) la relativa denuncia di Variazione catastale.
21. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposta entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

AVVERTENZE

- a) Il permesso costituisce solo una presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva

responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi. **L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dal permesso.**

- b) **Il presente permesso di costruzione autorizza esclusivamente le opere in oggetto e pertanto eventuali difformità riscontrabili negli elaborati allegati alla presente non risultano legittimate.**
- c) Il permesso è personale ed è valido per il proprietario o avente titolo per richiederlo, a cui viene intestato. Nel caso di trasferimento del permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere, con ogni urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.
- d) Per la creazione di recinzioni, steccati, ponti di servizio ecc. a confine di suolo pubblico o che implicino l'occupazione anche temporanea dello stesso, occorre apposito permesso da richiedersi con domanda a parte. Altro permesso dovrà ottenersi per l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale.
- e) Per la fornitura di acqua potabile l'interessato dovrà avanzare preventivamente domanda al Consorzio Gorgovivo, precisando il numero degli appartamenti, negozi vari e le prese d'acqua che dovranno essere servite, ed esibire al Consorzio stesso una pianta dalla quale risulti la posizione dove si gradirebbe installare i contatori (sempre accessibili dall'esterno) e le colonne montanti, le quali dovranno essere eseguite come le singole diramazioni fino ai contatori, con tubo di conveniente spessore e diametro.
- f) Resta fermo che il Comune, con il rilascio del presente permesso non intende affatto obbligarsi, così come non si obbliga, alla costruzione di strade, di fogne, di acquedotti e quant'altro pertinente a servizi eventualmente mancanti nella zona dove si intende edificare, essendo la fornitura dei suddetti servizi esclusivamente dipendenti dalla attuazione dei programmi urbanistici del Comune.
- g) Nessun edificio a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che sia rilasciato il certificato di agibilità. Tale certificato dovrà essere richiesto con domanda in competente bollo e secondo le formalità in vigore.
- h) I lavori debbono essere iniziati entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del permesso; per le opere non iniziate in tale periodo e per quelle iniziate ma rimaste in sospeso oltre un anno, dovrà essere presentata una nuova domanda rivolta ad ottenere nuovo permesso prima che tali opere siano iniziate o riprese.
- i) Qualora le opere venissero sospese o abbandonate, l'interessato dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico occupato entro il termine massimo di tre mesi dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori per garantire la pubblica incolumità ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse. La costruzione dovrà essere ultimata (abitabile o agibile) entro tre anni dalla data di inizio lavori e per eventuali proroghe si fa riferimento all'art.15 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- j) Il committente titolare del permesso e il Direttore dei lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto alle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità fissate nel presente permesso.

Qualora non venisse ottemperato alle prescrizioni di cui al presente permesso non sarà rilasciato il certificato di agibilità né ogni altra dichiarazione inerente alla nuova costruzione, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle Leggi e dai Regolamenti (artt.31, 32 e 41, della Legge urbanistica 17/08/1942, n.1150, integrata con la Legge 06/08/1967, n.765, modificata dalla Legge 28/01/1977, n.10, dalla Legge 28/02/1985, n.47 e dalla Legge 05/08/1978, n.457 e dal D.P.R. n.380/2001).

Ancona, li

6 AGO 2008

Il responsabile del procedimento
(PROCACCINI ALBERTO)

Alberto Procaccini

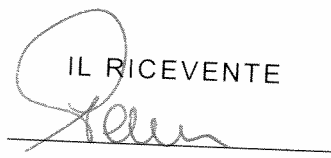
IL DIRIGENTE
SERVIZIO GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Circelli)

Giacomo Circelli

NOTA DI RITIRO PRATICA

Il sottoscritto dichiara di aver oggi ritirato l'originale del presente
Permesso di costruire con allegati n. elaborati.

Ancona, li, **13 NOV 2008**

IL RICEVENTE


ALLA SEGRETERIA

Per la pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L. n. 765 del 06/08/1967.

Ancona li,

COMUNE DI ANCONA

Si certifica che l'Atto è stato affisso
all'Albo Pretorio

dal **18 NOV 2008** al **18 DIC 2008**

Ancona, li **23 DIC 2008**



IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Gloria Bontempi)



ALBO



COMUNE DI ANCONA

AREA URBANISTICA
SERVIZIO GESTIONE EDILIZIA

Protocollo N. 76536/2008

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 194 DEL 2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 21/08/2008 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008** residente a ASCOLI PICENO in VIA COLA D'AMATRICE 5 con gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione del seguente intervento: **REALIZZAZIONE PARCHEGGIO INTERRATO MULTIPIANO AMBITO G1 PIANO DI RECUPERO APC 2 EX OSPEDALE UMBERTO 1** dell'immobile ubicato in LARGO CAPPELLI ad Ancona, a firma del tecnico **BATTISTELLI MARCO C.F. BTTMRC72D14A271Z, ROCCHEGGIANI Arch. SERGIO C.F. RCCSRG65E03A271R**;
- visto che l'immobile è distinto all'Ufficio del Territorio al foglio 9 mappale n. 1013 sub ;
- accertato che la Ditta ha titolo a richiedere il suddetto permesso come risulta dalla documentazione esibita;
- visto il piano di recupero APC 2 "ex Ospedale Umberto I" approvato con delibera consiliare n. 48 del 21/04/2005;
- vista la convenzione di attuazione relativa all'intero piano di recupero, rogito Notaio Scoccianti, sottoscritta in data 12/02/2008 n. repertorio 308837/52210;
- vista la delibera di giunta n. 390 del 29/07/2008 di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- visto il permesso di costruzione n. 143/2008 relativo alle opere di urbanizzazione primaria dell'intero piano di recupero APC2 "ex Ospedale Umberto I";
- visto il parere dell'A.S.U.R. 7 espresso a norma delle leggi sanitarie vigenti di cui alla nota prot. n. 62204 del 11/10/2008;
- visto che gli elaborati di cui alla Legge 46/90 sono stati depositati in data 21/08/2008;
- vista la dichiarazione del progettista ai sensi della Legge 13/89 presentata in data 10/10/2008;
- vista l'Autorizzazione all'abbattimento delle essenze arboree protette n. 33 del 31/10/2008;
- viste le vigenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene;
- visto che gli oneri di cui all'art. 16.2 D.P.R. 06/06/2001 n.380, ammontano a:
 - > € 28.386,14 per le opere di urbanizzazione primaria (a scomputo);
 - > € 28.597,19 per le opere di urbanizzazione secondaria (a scomputo);
- visto che il contributo per costo di costruzione di cui all'art.16.3 D.P.R. 06/06/2001 n.380, ammonta a € 56.384,44;
- visto che la somma da corrispondere quale contributo di costruzione per il rilascio del permesso ammonta complessivamente a € 56.384,44;
- visto che, ai sensi dell'artt. 3 e 4 della convenzione del piano di recupero, la ditta Santarelli Costruzioni spa è stata autorizzata, in luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a eseguire direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo per le quali è stata presentata una garanzia fideiussoria dalla Assicurazioni Generali Spa Polizza n. 288800057 di € 4.290.003,51. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere interamente corrisposta entro 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008**, per l'esecuzione dei progettati lavori sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei regolamenti in vigore, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente Patrimoniale ed alle seguenti condizioni particolari:

- Dovranno essere osservate le prescrizioni del parere della A.S.U.R. 7 di cui alla nota prot. n. 62204 del 11/10/2008 che viene allegata in copia alla presente permesso;
- Dovranno essere rispettate le condizioni e le prescrizioni espresse con lettera prot. n. 95293/VI.5.1 dal Servizio infrastrutture viarie e traffico, allegato in copia al presente permesso e quindi dovranno essere realizzate, a carico del richiedente ed in accordo con il Servizio infrastrutture viarie e traffico.

7812

contestualmente ai lavori oggetto del presente permesso di costruire; tali opere dovranno essere realizzate nel periodo di validità dello stesso e comunque prima della dichiarazione di fine lavori;

- Contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato quanto integralmente richiesto dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006. In particolare dovrà essere allegata una relazione dettagliata che individui le quantità di materiale da riutilizzare indicando l'ambito di riutilizzo, la dimostrazione della possibilità tecnica di riutilizzo senza trattamento, l'accertamento che i materiali non provengono da siti contaminati o oggetto di bonifica;
- Dovranno essere osservate le precisazioni indicate nel parere di conformità dei vigili del fuoco prot. 35724/19974 allegato in copia al presente permesso;
- Dovranno essere osservate le prescrizioni riportate nella relazione geologica allegata;
- L'inizio lavori è subordinato alla presentazione di quanto prescritto dall'art. 90 del D.Lgs 81 del 09/04/08.

PRESCRIZIONI

1. Inizio lavori: entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso.
2. Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
3. Entrambi i termini potranno essere prorogati con provvedimento motivato in considerazione della mole dell'opera ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Gli elaborati relativi alla Legge 10/91 (ex Legge 373/76) dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori.
5. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dovrà essere presentata domanda di agibilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità e comunque prima della comunicazione di inizio lavori è necessario richiedere al Consorzio Gorgovivo specifica autorizzazione allo scarico delle acque reflue; per le zone extraurbane detta autorizzazione dovrà essere richiesta al competente Servizio Tecnologico Comunale;
6. La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte in conformità del progetto come sopra approvato di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, che costituisce parte integrante del permesso; osservandosi comunque, in relazione alla reale superficie del lotto interessato, i rapporti di distanza dai confini e dai fabbricati adiacenti, il volume, le superfici utili e quant'altro prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona interessata.
7. Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni che debbono sorgere a confine o a distanza minima di vie o spazi pubblici l'interessato dovrà richiedere ed ottenere dal Servizio Gestione Edilizia del Comune la determinazione e la **fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello** dovranno essere comunicati al Comune i nomi del Direttore dei Lavori e della impresa appaltatrice, qualora non siano stati indicati all'atto della presentazione della domanda di permesso o fossero nel frattempo cambiati. Eventuali sostituzioni degli stessi nel corso dei lavori, dovranno essere immediatamente denunciate.
8. Nessuna variante, sia pur minima, potrà essere attuata se non autorizzata dal Comune previa presentazione di regolare domanda documentata o assentita secondo le procedure di cui all'art.28 del D.P.R. 380/01.
9. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
10. Nel cantiere, dove si eseguono opere, dovrà essere apposta una tabella indicante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice e le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori;
11. Se nella esecuzione degli **scavi** il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso; **tale comunicazione deve essere estesa anche alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Soprintendenza alle Antichità nel caso di rinvenimenti di qualche avanzo di pregio artistico e storico o di qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico.**
12. Lungo le fronti stradali del fabbricato e delle recinzioni dovrà essere costruito, a cura e spese del proprietario dello stabile, il marciapiede.
13. Il presente permesso deve essere sempre tenuto in cantiere ed essere esibito agli agenti ed incaricati municipali, a semplice richiesta.
14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge 05/11/1971, n.1086 alla Legge.02/02/1974, n.64 ed alla Legge Regionale 03/11/1984, n.33.
15. Per quanto riguarda i fabbricati industriali e quelli destinati a collettività, le autorimesse, gli impianti termici e gli ascensori dovrà essere chiesto apposito nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona ai sensi della Legge 13/07/1966, n.615 e del regolamento per l'esecuzione di cui al D.P.R. 24/10/1967 n.1228;
16. Per quanto riguarda i fabbricati soggetti ai controlli di prevenzione incendi, dovranno essere osservate le norme di cui alle Leggi n. 615/66, n. 966/65, n. 818/84, al D.M. del 16/02/1982, al D.P.R. 12/01/1998 n.37 e al D.M. 10/03/1998;
17. Non potranno essere modificati gli standard minimi di progetto.
18. Per le autorimesse dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 1° febbraio 1986 e successive circolari.
19. Il concessionario deve inoltre osservare le norme del D.Lgs n.152 del 11/05/1999 e successive modificazioni e

Regolamenti di Attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; della Legge 10/91 per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici; della Legge 13/07/1966, n.615 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione e della Legge Regionale 02/09/1997, n.60 contro l'inquinamento atmosferico nonché la Legge 31/03/1968, n.186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

20. Dovrà essere depositata all'Ufficio del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) la relativa denuncia di Variazione catastale.
21. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposta entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

AVVERTENZE

- a) Il permesso costituisce solo una presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi. **L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dal permesso.**
- b) **Il presente permesso di costruzione autorizza esclusivamente le opere in oggetto e pertanto eventuali difformità riscontrabili negli elaborati allegati alla presente non risultano legittimate.**
- c) Il permesso è personale ed è valido per il proprietario o avente titolo per richiederlo, a cui viene intestato. Nel caso di trasferimento del permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere, con ogni urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.
- d) Per la creazione di recinzioni, steccati, ponti di servizio ecc. a confine di suolo pubblico o che implicino l'occupazione anche temporanea dello stesso, occorre apposito permesso da richiedersi con domanda a parte. Altro permesso dovrà ottenersi per l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale.
- e) Per la fornitura di acqua potabile l'interessato dovrà avanzare preventivamente domanda al Consorzio Gorgovivo, precisando il numero degli appartamenti, negozi vari e le prese d'acqua che dovranno essere servite, ed esibire al Consorzio stesso una pianta dalla quale risulti la posizione dove si gradirebbe installare i contatori (sempre accessibili dall'esterno) e le colonne montanti, le quali dovranno essere eseguite come le singole diramazioni fino ai contatori, con tubo di conveniente spessore e diametro.
- f) Resta fermo che il Comune, con il rilascio del presente permesso non intende affatto obbligarsi, così come non si obbliga, alla costruzione di strade, di fogne, di acquedotti e quant'altro pertinente a servizi eventualmente mancanti nella zona dove si intende edificare, essendo la fornitura dei suddetti servizi esclusivamente dipendenti dalla attuazione dei programmi urbanistici del Comune.
- g) Nessun edificio a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che sia rilasciato il certificato di agibilità. Tale certificato dovrà essere richiesto con domanda in competente bollo e secondo le formalità in vigore.
- h) I lavori debbono essere iniziati entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del permesso; per le opere non iniziate in tale periodo e per quelle iniziate ma rimaste in sospeso oltre un anno, dovrà essere presentata una nuova domanda rivolta ad ottenere nuovo permesso prima che tali opere siano iniziate o riprese.
- i) Qualora le opere venissero sospese o abbandonate, l'interessato dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico occupato entro il termine massimo di tre mesi dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori per garantire la pubblica incolumità ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse. La costruzione dovrà essere ultimata (abitabile o agibile) entro tre anni dalla data di inizio lavori e per eventuali proroghe si fa riferimento all'art.15 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- j) Il committente titolare del permesso e il Direttore dei lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto alle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità fissate nel presente permesso.

Qualora non venisse ottemperato alle prescrizioni di cui al presente permesso non sarà rilasciato il certificato di agibilità né ogni altra dichiarazione inerente alla nuova costruzione, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle Leggi e dai Regolamenti (artt.31, 32 e 41, della Legge urbanistica 17/08/1942, n.1150, integrata con la Legge 06/08/1967, n.765, modificata dalla Legge 28/01/1977, n.10, dalla Legge 28/02/1985, n.47 e dalla Legge 05/08/1978, n.457 e dal D.P.R. n.380/2001).

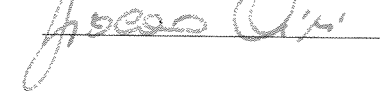
Ancona, li

NOV 2009

Il responsabile del procedimento
(PROCACCINI ALBERTO)



IL DIRIGENTE
SERVIZIO GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Circelli)



Il sottoscritto dichiara di avere oggi ritirato l'originale della presente licenza di variante con allegati n.
elaborati tecnici.

Ancona, li 20 DIC 2010

FIRMA

ALLA SEGRETERIA

Per la presente pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L.765 del 06/08/1967

Li, _____

MINUTA



COMUNE DI ANCONA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

SETTORE GESTIONE EDILIZIA

Largo XXIV Maggio 1 - 60123 ANCONA Tel. 071/222.2601-2603 Fax. 071/222.2602

PERMESSO DI COSTRUIRE

1^ VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 194 DEL 2008

Prot. N. 110730 /2010

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda presentata in data 10/12/2010 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008**, residente a ASCOLI PICENO (AP) in VIA COLA D'AMATRICE 5 con la quale si chiede di eseguire opere in VARIANTE PC 194/2008 REALIZZAZIONE PARCHEGGIO INTERRATO MULTIPIANO AMBITO G1 - PIANO DI RECUPERO APC2 EX OSPEDALE UMBERTO 1, in LARGO CAPPELLI ad ANCONA;
- Visto il progetto allegato alla domanda stessa a firma del tecnico **BATTISTELLI MARCO C.F. BTTMRC72D14A271Z, ROCCHEGGIANI Arch. SERGIO C.F. RCCSRG65E03A271R**;
- Visto il Permesso di Costruire n. 194 rilasciata in data 13/11/2008;
- Sentiti i competenti uffici comunali;
- Viste le vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed il Regolamento Edilizio;
- Visto il parere favorevole della A.S.L.7 di cui alla nota prot. 62204 del 11/10/2008;
- Visto il parere favorevole con condizioni rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco Ancona in data 14 dicembre 2010 prot. n. 26274;
- Visto il parere del Responsabile dell'Unità per la disciplina del traffico Dott. Ing. Alessandro Alessandrini del 02/12/2010 prot. n. 108668;

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

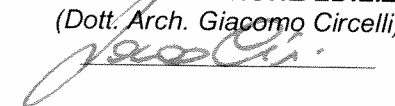
Alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008** per l'esecuzione dei progettati lavori di variante, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti in vigore e delle norme tecniche per l'edilizia e prescrizioni antisismiche (Leggi nn. 1684 del 25/11/1962 e 64 del 02/02/1974), salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi compreso il Comune come Ente patrimoniale, ed alle seguenti condizioni particolari:

- La variante dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte, in conformità del progetto come sopra approvato, di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, fermo restando tutte le altre condizioni del Permesso di Costruire n. 194 del 13/11/2008 della quale la presente fa parte integrante;
- Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui alla nota A.S.L.7 prot. 62204 del 11/10/2008 che si allega in copia alla presente concessione;
- Dovranno essere rispettate le condizioni imposte nel rilascio del parere di conformità del Comando Provinciale Vigili del Fuoco Ancona prot. n. 26274 del 14 dicembre 2010.

Ancona, li 20 DIC 2010
Tecnico Istruttore
(PROACCINI ALBERTO)

20 DIC 2010

IL DIRIGENTE
SETTORE GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Circelli)



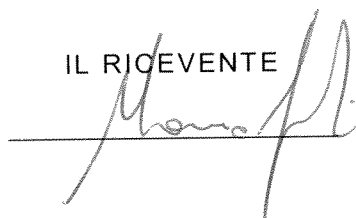
NOTA DI RITIRO PRATICA

Il sottoscritto dichiara di aver oggi ritirato l'originale del presente

Permesso di costruire con allegati n. elaborati.

Ancona, li, **1.9.FEB 2009**

IL RICEVENTE



ALLA SEGRETERIA

Per la pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L. n. 765 del 06/08/1967.

Ancona li,



COMUNE DI ANCONA

MINUTA

AREA URBANISTICA
SERVIZIO GESTIONE EDILIZIA

Protocollo N. 79370/2008

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 225 DEL 2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 21/08/2008 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008** residente a ASCOLI PICENO in VIA COLA D'AMATRICE 5 con gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione del seguente intervento: **REALIZZAZIONE PARCHEGGIO A RASO AMBITO G2 PIANO DI RECUPERO APC 2 EX OSPEDALE UMBERTO I** dell'immobile ubicato in LARGO CAPPELLI ad Ancona, a firma del tecnico **BATTISTELLI MARCO C.F. BTTMRC72D14A271Z, ROCCHEGGIANI Arch. SERGIO C.F. RCCSRG65E03A271R**;
- visto che l'immobile è distinto all'Ufficio del Territorio al foglio 9 mappale 1013 sub ;
- accertato che la Ditta ha titolo a richiedere il suddetto permesso come risulta dalla documentazione esibita;
- vista la dichiarazione del progettista ai sensi della Legge 13/89 presentata in data 10/10/2008;
- viste le vigenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene;
- vista la convenzione di attuazione del piano di recupero stipulata con atto a rogito del Notaio Scocciati di Ancona n. rep. 308837 del 12/02/2008
- vista la delibera di giunta n. 186 del 30/04/2008 di approvazione del progetto degli Ambiti Sistemici di Intervento;
- vista la delibera di giunta n. 390 del 20/07/2008 di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- visto il permesso di costruire n. 143/2008 relativo alle opere di urbanizzazione primaria;
- vista l'autorizzazione n. 24 del 02/09/2008 all'abbattimento di specie arboree protette;
- preso atto dei pareri espressi nella Conferenza di servizi sul progetto degli ambiti sistemici di intervento del 28/03/2008;
- preso atto dei pareri espressi nella Conferenza di servizi sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria del 27/06/2008;
- considerato che l'intervento non risulta soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.22.7 del D.P.R. 380/01;

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008**, per l'esecuzione dei progettati lavori sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei regolamenti in vigore, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente Patrimoniale ed alle seguenti condizioni particolari:

- **Dovrà essere rispettato quanto stabilito con la convenzione di attuazione del piano di recupero stipulata con atto a rogito del Notaio Scocciati di Ancona n. rep. 308837;**
- **Contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato quanto integralmente richiesto dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006. In particolare dovrà essere allegata una relazione dettagliata che individui le quantità di materiale da riutilizzare indicando l'ambito di riutilizzo, la dimostrazione della possibilità tecnica di riutilizzo senza trattamento, l'accertamento che i materiali non provengono da siti contaminati o oggetto di bonifica.**
- **L'inizio lavori è subordinato alla presentazione di quanto prescritto all'art.3 comma 8 del D.L.vo n.494/96.**

PRESCRIZIONI

1. Inizio lavori: entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso.
2. Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
3. Entrambi i termini potranno essere prorogati con provvedimento motivato in considerazione della mole dell'opera ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Gli elaborati relativi alla Legge 10/91 (ex Legge 373/76) dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori.

5. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dovrà essere presentata domanda di agibilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità e comunque prima della comunicazione di inizio lavori è necessario richiedere al Consorzio Gorgovivo specifica autorizzazione allo scarico delle acque reflue; per le zone extraurbane detta autorizzazione dovrà essere richiesta al competente Servizio Tecnologico Comunale;
6. La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte in conformità del progetto come sopra approvato di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, che costituisce parte integrante del permesso; osservandosi comunque, in relazione alla reale superficie del lotto interessato, i rapporti di distanza dai confini e dai fabbricati adiacenti, il volume, le superfici utili e quant'altro prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona interessata.
7. Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni che debbono sorgere a confine o a distanza minima di vie o spazi pubblici l'interessato dovrà richiedere ed ottenere dal Servizio Gestione Edilizia del Comune la determinazione e la **fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello** dovranno essere comunicati al Comune i nomi del Direttore dei Lavori e della impresa appaltatrice, qualora non siano stati indicati all'atto della presentazione della domanda di permesso o fossero nel frattempo cambiati. Eventuali sostituzioni degli stessi nel corso dei lavori, dovranno essere immediatamente denunciate.
8. Nessuna variante, sia pur minima, potrà essere attuata se non autorizzata dal Comune previa presentazione di regolare domanda documentata o assentita secondo le procedure di cui all'art.28 del D.P.R. 380/01.
9. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
10. Nel cantiere, dove si eseguono opere, dovrà essere apposta una tabella indicante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice e le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori;
11. Se nella esecuzione degli **scavi** il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso; **tale comunicazione deve essere estesa anche alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Soprintendenza alle Antichità nel caso di rinvenimenti di qualche avanzo di pregio artistico e storico o di qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico.**
12. Lungo le fronti stradali del fabbricato e delle recinzioni dovrà essere costruito, a cura e spese del proprietario dello stabile, il marciapiede.
13. Il presente permesso deve essere sempre tenuto in cantiere ed essere esibito agli agenti ed incaricati municipali, a semplice richiesta.
14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge 05/11/1971, n.1086 alla Legge.02/02/1974, n.64 ed alla Legge Regionale 03/11/1984, n.33.
15. Per quanto riguarda i fabbricati industriali e quelli destinati a collettività, le autorimesse, gli impianti termici e gli ascensori dovrà essere chiesto apposito nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona ai sensi della Legge 13/07/1966, n.615 e del regolamento per l'esecuzione di cui al D.P.R. 24/10/1967 n.1228;
16. Per quanto riguarda i fabbricati soggetti ai controlli di prevenzione incendi, dovranno essere osservate le norme di cui alle Leggi n. 615/66, n. 966/65, n. 818/84, al D.M. del 16/02/1982, al D.P.R. 12/01/1998 n.37 e al D.M. 10/03/1998;
17. Non potranno essere modificati gli standard minimi di progetto.
18. Per le autorimesse dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 1° febbraio 1986 e successive circolari.
19. Il concessionario deve inoltre osservare le norme del D.Lgs n.152 del 11/05/1999 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; della Legge 10/91 per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici; della Legge 13/07/1966, n.615 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione e della Legge Regionale 02/09/1997, n.60 contro l'inquinamento atmosferico nonché la Legge 31/03/1968, n.186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.
20. Dovrà essere depositata all'Ufficio del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) la relativa denuncia di Variazione catastale.
21. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposta entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

AVVERTENZE

- a) Il permesso costituisce solo una presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi. **L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dal permesso.**
- b) **Il presente permesso di costruzione autorizza esclusivamente le opere in oggetto e pertanto eventuali difformità riscontrabili negli elaborati allegati alla presente non risultano legittimate.**

- c) Il permesso è personale ed è valido per il proprietario o avente titolo per richiederlo, a cui viene intestato. Nel caso di trasferimento del permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere, con ogni urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.
- d) Per la creazione di recinzioni, steccati, ponti di servizio ecc. a confine di suolo pubblico o che implicino l'occupazione anche temporanea dello stesso, occorre apposito permesso da richiedersi con domanda a parte. Altro permesso dovrà ottenersi per l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale.
- e) Per la fornitura di acqua potabile l'interessato dovrà avanzare preventivamente domanda al Consorzio Gorgovivo, precisando il numero degli appartamenti, negozi vari e le prese d'acqua che dovranno essere servite, ed esibire al Consorzio stesso una pianta dalla quale risulti la posizione dove si gradirebbe installare i contatori (sempre accessibili dall'esterno) e le colonne montanti, le quali dovranno essere eseguite come le singole diramazioni fino ai contatori, con tubo di conveniente spessore e diametro.
- f) Resta fermo che il Comune, con il rilascio del presente permesso non intende affatto obbligarsi, così come non si obbliga, alla costruzione di strade, di fogne, di acquedotti e quant'altro pertinente a servizi eventualmente mancanti nella zona dove si intende edificare, essendo la fornitura dei suddetti servizi esclusivamente dipendenti dalla attuazione dei programmi urbanistici del Comune.
- g) Nessun edificio a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che sia rilasciato il certificato di agibilità. Tale certificato dovrà essere richiesto con domanda in competente bollo e secondo le formalità in vigore.
- h) I lavori debbono essere iniziati entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del permesso; per le opere non iniziate in tale periodo e per quelle iniziate ma rimaste in sospeso oltre un anno, dovrà essere presentata una nuova domanda rivolta ad ottenere nuovo permesso prima che tali opere siano iniziate o riprese.
- i) Qualora le opere venissero sospese o abbandonate, l'interessato dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico occupato entro il termine massimo di tre mesi dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori per garantire la pubblica incolumità ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse. La costruzione dovrà essere ultimata (abitabile o agibile) entro tre anni dalla data di inizio lavori e per eventuali proroghe si fa riferimento all'art.15 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- j) Il committente titolare del permesso e il Direttore dei lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto alle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità fissate nel presente permesso.

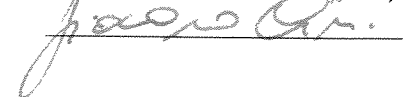
Qualora non venisse ottemperato alle prescrizioni di cui al presente permesso non sarà rilasciato il certificato di agibilità né ogni altra dichiarazione inerente alla nuova costruzione, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle Leggi e dai Regolamenti (artt.31, 32 e 41, della Legge urbanistica 17/08/1942, n.1150, integrata con la Legge 06/08/1967, n.765, modificata dalla Legge 28/01/1977, n.10, dalla Legge 28/02/1985, n.47 e dalla Legge 05/08/1978, n.457 e dal D.P.R. n.380/2001).

Ancona, li 23 DIC 2008

Il responsabile del procedimento
(PROCCACCINI ALBERTO)



IL DIRIGENTE
SERVIZIO GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Circelli)



NOTA DI RITIRO PRATICA

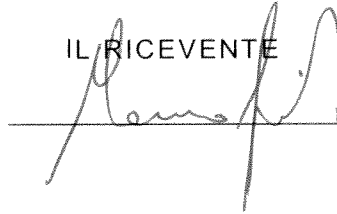
Il sottoscritto dichiara di aver oggi ritirato l'originale del presente

Permesso di costruire con allegati n. elaborati.

29 GIU 2009

Ancona, li,

IL RICEVENTE



ALLA SEGRETERIA

Per la pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L. n. 765 del 06/08/1967.

Ancona li,



COMUNE DI ANCONA

MINUTA

AREA URBANISTICA
SETTORE GESTIONE EDILIZIA

Protocollo N. 96760/2008

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 92 DEL 2009

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

- Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 23/10/2008 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008** residente a ASCOLI PICENO in VIA COLA D'AMATRICE 5 con gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione del seguente intervento: **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE DI INTEGRITA' DELLA FACCIATA** dell'immobile ubicato in LARGO CAPPELLI ad Ancona, a firma del tecnico **SALMONI Arch. VITTORIO C.F. SLMVTR56B06A271J, TALEVI Ing. MAURIZIO C.F. TLVMRZ49L12A271Q;**
- visto che l'immobile è distinto all'Ufficio del Territorio al foglio n. 9, mappale 1013, sub 4;
- accertato che la Ditta ha titolo a richiedere il suddetto permesso come risulta dalla documentazione esibita;
- vista l'integrazione prodotta ai sensi dell'art.20 comma 4 del D.P.R. 380/01 in data 20/04/2009 prot. n. 35295;
- visto il referto del settore competente;
- vista la dichiarazione sostitutiva del parere igienico-sanitario ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R. 380/01 prodotto in data 22/10/2008 a firma del tecnico progettista;
- visto che per quanto concerne le prescrizioni della Legge 10/91 (ex Legge 373/76) i relativi elaborati dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori;
- visto che gli elaborati di cui alla Legge 46/90 sono stati depositati in data 03/10/2008;
- vista la dichiarazione del progettista ai sensi della Legge 13/89 presentata in data 03/10/2008;
- visto il parere di conformità del Comando provinciale dei vigili del fuoco di Ancona, Ufficio prevenzione incendi, prot. n. 35821/22895 del 15/10/2008;
- vista la domanda di autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura presentata in data 21/10/2008;
- visto il certificato acustico preventivo di progetto a firma di un tecnico competente in acustica;
- viste le vigenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene;
- vista l'autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche rilasciata in data 19/12/2008 prot. n. 14290/14916;
- vista la delibera di giunta n. 186 del 30/04/2008 di approvazione del progetto degli Ambiti Sistemici di Intervento;
- vista la delibera di giunta n. 390 del 20/07/2008 di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- preso atto dei pareri espressi nella Conferenza di servizi sul progetto degli ambiti sistemici di intervento del 28/03/2008;
- preso atto dei pareri espressi nella Conferenza di servizi sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria del 27/06/2008;
- vista la Convenzione di attuazione del piano di recupero stipulata con atto a rogito Notaio Scoccianti del 12/02/2008 n. rep. 308837;
- visto il permesso di costruire n. 143/2008 relativo alle opere di urbanizzazione primaria;
- visto il permesso di costruire n. 194/2008 relativo al parcheggio multipiano in Ambito G1;
- visto il permesso di costruire n. 225/2008 relativo al parcheggio a raso in Ambito G2;
- vista l'Autorizzazione all'abbattimento essenze arboree protette n. 20 del 04/06/2009 prot. N. 52383/VI.5.6 del Settore Verde;
- visto che gli oneri di cui all'art. 16.2 D.P.R. 06/06/2001 n.380, ammontano a:
 - > € 39.944,52 per le opere di urbanizzazione primaria (a scomputo);
 - > € 48.345,55 per le opere di urbanizzazione secondaria (a scomputo);

- visto che il contributo per costo di costruzione di cui all'art.16.3 D.P.R. 06/06/2001 n.380, ammonta a € 23.903,88;
- visto che la somma da corrispondere quale contributo di costruzione per il rilascio del permesso ammonta complessivamente a € 23.903,88;
- dato atto che il richiedente ha versato alla Tesoreria Comunale la somma di € 23.903,88... con quietanza n. del corrispondente alla prima rata pari al % degli oneri di urbanizzazione I^ e II^ e che la restante somma pari a € è stata garantita con fidejussione della GENERALI giusta polizza n. 29.084.0138 del 22-06-09 il cui ammontare dovrà essere corrisposto a rate costanti ogni 6 mesi dalla prima rata. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere interamente corrisposto entro 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008**, per l'esecuzione dei progettati lavori sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei regolamenti in vigore, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente Patrimoniale ed alle seguenti condizioni particolari:

- Dovranno rispettate le condizioni poste nella convenzione di attuazione del piano di recupero, atto a rogito notaio Scoccianti del 12/02/2008 n. rep. 308837;
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni poste nell'autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche del 19/12/2008 prot. n. 14290/14916;
- Contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato quanto integralmente richiesto dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006. In particolare dovrà essere allegata una relazione dettagliata che individui le quantità di materiale da riutilizzare indicando l'ambito di riutilizzo, la dimostrazione della possibilità tecnica di riutilizzo senza trattamento, l'accertamento che i materiali non provengono da siti contaminati o oggetto di bonifica.
- L'attestazione di avvenuto deposito della L.10/91 e i relativi elaborati vidimati dall'ufficio comunale dovranno essere presenti in cantiere dalla data di inizio dei lavori;
- Dovranno essere osservate le prescrizioni riportate nella relazione geologica allegata;
- Dovranno essere rispettate le modalità tecniche/costruttive contenute all'interno del certificato acustico preventivo di progetto allegato al presente permesso;
- Prima dell'inizio lavori dovrà essere presentato il "certificato acustico preventivo di progetto" secondo quanto stabilito dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, dalla L.R. 28/2001 e dalla D.G.R. 896/2003;
- L'inizio lavori è subordinato alla presentazione di quanto prescritto dall'art. 90 del D.Lgs 81 del 09/04/08.

PRESCRIZIONI

1. Inizio lavori: entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso.
2. Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
3. Entrambi i termini potranno essere prorogati con provvedimento motivato in considerazione della mole dell'opera ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Gli elaborati relativi alla Legge 10/91 (ex Legge 373/76) dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori.
5. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dovrà essere presentata domanda di agibilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità e comunque prima della comunicazione di inizio lavori è necessario richiedere al Consorzio Gorgovivo specifica autorizzazione allo scarico delle acque reflue; per le zone extraurbane detta autorizzazione dovrà essere richiesta al competente Servizio Tecnologico Comunale;
6. La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte in conformità del progetto come sopra approvato di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, che costituisce parte integrante del permesso; osservandosi comunque, in relazione alla reale superficie del lotto interessato, i rapporti di distanza dai confini e dai fabbricati adiacenti, il volume, le superfici utili e quant'altro prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona interessata.
7. Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni che debbono sorgere a confine o a distanza minima di vie o spazi pubblici l'interessato dovrà richiedere ed ottenere dal Servizio Gestione Edilizia del Comune la determinazione e la **fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello** dovranno essere comunicati al Comune i nomi del Direttore dei Lavori e della impresa appaltatrice, qualora non siano stati indicati all'atto della presentazione della domanda di permesso o fossero nel frattempo cambiati. Eventuali sostituzioni degli stessi nel corso dei lavori, dovranno essere immediatamente denunciate.
8. Nessuna variante, sia pur minima, potrà essere attuata se non autorizzata dal Comune previa presentazione di regolare domanda documentata o assentita secondo le procedure di cui all'art.28 del D.P.R. 380/01.
9. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
10. Nel cantiere, dove si eseguono opere, dovrà essere apposta una tabella indicante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice e le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori;
11. Se nella esecuzione degli **scavi** il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso; **tale comunicazione deve essere estesa anche alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Soprintendenza alle Antichità nel caso di rinvenimenti di qualche avanzo di pregio artistico e storico o di qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico.**
12. Lungo le fronti stradali del fabbricato e delle recinzioni dovrà essere costruito, a cura e spese del proprietario dello stabile, il marciapiede.

13. Il presente permesso deve essere sempre tenuto in cantiere ed essere esibito agli agenti ed incaricati municipali, a semplice richiesta.
14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge 05/11/1971, n.1086 alla Legge.02/02/1974, n.64 ed alla Legge Regionale 03/11/1984, n.33.
15. Per quanto riguarda i fabbricati industriali e quelli destinati a collettività, le autorimesse, gli impianti termici e gli ascensori dovrà essere chiesto apposito nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona ai sensi della Legge 13/07/1966, n.615 e del regolamento per l'esecuzione di cui al D.P.R. 24/10/1967 n.1228;
16. Per quanto riguarda i fabbricati soggetti ai controlli di prevenzione incendi, dovranno essere osservate le norme di cui alle Leggi n. 615/66, n. 966/65, n. 818/84, al D.M. del 16/02/1982, al D.P.R. 12/01/1998 n.37 e al D.M. 10/03/1998;
17. Non potranno essere modificati gli standard minimi di progetto.
18. Per le autorimesse dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 1° febbraio 1986 e successive circolari.
19. Il concessionario deve inoltre osservare le norme del D.Lgs n.152 del 11/05/1999 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; della Legge 10/91 per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici; della Legge 13/07/1966, n.615 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione e della Legge Regionale 02/09/1997, n.60 contro l'inquinamento atmosferico nonché la Legge 31/03/1968, n.186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.
20. Dovrà essere depositata all'Ufficio del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) la relativa denuncia di Variazione catastale.
21. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposta entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

AVVERTENZE

- a) Il permesso costituisce solo una presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi. **L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dal permesso.**
- b) **Il presente permesso di costruzione autorizza esclusivamente le opere in oggetto e pertanto eventuali difformità riscontrabili negli elaborati allegati alla presente non risultano legittimate.**
- c) Il permesso è personale ed è valido per il proprietario o avente titolo per richiederlo, a cui viene intestato. Nel caso di trasferimento del permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere, con ogni urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.
- d) Per la creazione di recinzioni, steccati, ponti di servizio ecc. a confine di suolo pubblico o che implicino l'occupazione anche temporanea dello stesso, occorre apposito permesso da richiedersi con domanda a parte. Altro permesso dovrà ottenersi per l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale.
- e) Per la fornitura di acqua potabile l'interessato dovrà avanzare preventivamente domanda al Consorzio Gorgovivo, precisando il numero degli appartamenti, negozi vari e le prese d'acqua che dovranno essere servite, ed esibire al Consorzio stesso una pianta dalla quale risulti la posizione dove si gradirebbe installare i contatori (sempre accessibili dall'esterno) e le colonne montanti, le quali dovranno essere eseguite come le singole diramazioni fino ai contatori, con tubo di conveniente spessore e diametro.
- f) Resta fermo che il Comune, con il rilascio del presente permesso non intende affatto obbligarsi, così come non si obbliga, alla costruzione di strade, di fogne, di acquedotti e quant'altro pertinente a servizi eventualmente mancanti nella zona dove si intende edificare, essendo la fornitura dei suddetti servizi esclusivamente dipendenti dalla attuazione dei programmi urbanistici del Comune.
- g) Nessun edificio a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che sia rilasciato il certificato di agibilità. Tale certificato dovrà essere richiesto con domanda in competente bollo e secondo le formalità in vigore.
- h) I lavori debbono essere iniziati entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del permesso; per le opere non iniziate in tale periodo e per quelle iniziate ma rimaste in sospeso oltre un anno, dovrà essere presentata una nuova domanda rivolta ad ottenere nuovo permesso prima che tali opere siano iniziate o riprese.
- i) Qualora le opere venissero sospese o abbandonate, l'interessato dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico occupato entro il termine massimo di tre mesi dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori per garantire la pubblica incolumità ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse. La costruzione dovrà essere ultimata (abitabile o agibile) entro tre anni dalla data di inizio lavori e per eventuali proroghe si fa riferimento all'art.15 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- j) Il committente titolare del permesso e il Direttore dei lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto alle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità fissate nel presente permesso.

Qualora non venisse ottemperato alle prescrizioni di cui al presente permesso non sarà rilasciato il certificato di agibilità né ogni altra dichiarazione inerente alla nuova costruzione, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle Leggi e dai Regolamenti (artt.31, 32 e 41, della Legge urbanistica 17/08/1942, n.1150, integrata con la Legge 06/08/1967, n.765, modificata dalla Legge 28/01/1977, n.10, dalla Legge 28/02/1985, n.47 e dalla Legge 05/08/1978, n.457 e dal D.P.R. n.380/2001).

Ancona, li

Il responsabile del procedimento
(PROCACCINI ALBERTO)



11 GIU 2009

IL DIRIGENTE
SETTORE GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Circelli)



Il sottoscritto dichiara di avere oggi ritirato l'originale del presente permesso di variante con allegati n.
elaborati tecnici.

Ancona, li _____

FIRMA

ALLA SEGRETERIA

Per la presente pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L.765 del 06/08/1967

Li, _____



COMUNE DI ANCONA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
SETTORE GESTIONE EDILIZIA

Prot. N. 78475/2010

1^ VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE
N. 092 DEL 2009

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda presentata in data 08/09/2010 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 090099771008**, residente a ASCOLI PICENO in VIA COLA D'AMATRICE 5 con la quale si chiede di eseguire la 1 VARIANTE AL P.C.92/09 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE DI INTEGRITA' DELLE FACCIATE , in LARGO CAPPELLI;
- Visto il progetto allegato alla domanda stessa a firma del tecnico **SALMONI Arch. VITTORIO C.F. SLMVTR56B06A271J**;
- Visto il permesso di costruire n. 092 rilasciato in data 10/09/2009;
- Sentiti i competenti uffici comunali;
- Viste le vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed il Regolamento Edilizio Comunale;
- Vista la relazione previsionale di impatto acustico a firma di un tecnico professionista abilitato;
- Vista l'Autorizzazione rilasciata in data 17/08/2010 ai sensi dell'art. 21 comma 4 del Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42 dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche pervenuta in data 24/08/2010;
- visto che gli oneri di cui all'art. 16 D.P.R. 06/06/2001 n.380, (aggiuntivi a quanto già determinato in sede di rilascio del permesso di costruire originario) ammontano a:
 - o € per le opere di urbanizzazione primaria € 105.94 (a scomputo);
 - o € per le opere di urbanizzazione secondaria € 128,22 (a scomputo);
 - o € per il contributo sul costo di costruzione € 305.63;
- visto che la somma da corrispondere quale contributo per il rilascio del permesso ammonta complessivamente a € 305.63;
- Dato atto che il richiedente ha versato alla Tesoreria Comunale la somma di € giusta quietanza n. del corrispondente all'intero importo del contributo sul costo di costruzione dovuti ai sensi della sopracitata legge;

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 090099771008**, per l'esecuzione dei progettati lavori di variante, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti in vigore e delle norme tecniche per l'edilizia e prescrizioni antisismiche (Leggi nn. 1684 del 25/11/1962 e 64 del 02/02/1974), salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi compreso il Comune come Ente patrimoniale, ed alle seguenti condizioni particolari ;

- **la variante dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte, in conformità del progetto come sopra approvato, di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, fermo restando tutte le altre condizioni del permesso di costruire n. 92 del 10/09/2009 della quale la presente fa parte integrante.**

Ancona, li **20 DIC 2010**

Tecnico Istruttore
(PROGACCINI ALBERTO)

IL DIRIGENTE
SETTORE GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Circelli)

NOTA DI RITIRO PRATICA

Il sottoscritto dichiara di aver oggi ritirato l'originale del presente

Permesso di costruire con allegati n. elaborati.

Ancona, li, 10 SET 2009

IL RICEVENTE

ALLA SEGRETERIA

Per la pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L. n. 765 del 06/08/1967.

Ancona li,



COMUNE DI ANCONA **MINUTA**

AREA URBANISTICA
SETTORE GESTIONE EDILIZIA

Protocollo N. 30661/2009

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 143 DEL 2009

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

- Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 03/04/2009 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008** residente a ASCOLI PICENO in VIA COLA D'AMATRICE 5 con gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione del seguente intervento: **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE DI INTEGRITA' DELLA FACCIATA** dell'immobile ubicato in LARGO CAPPELLI ad Ancona, a firma del tecnico **SALMONI Arch. VITTORIO C.F. SLMVTR56B06A271J, TALEVI Ing. MAURIZIO C.F. TLVMRZ49L12A271Q;**
- visto che l'immobile è distinto all'Ufficio del Territorio al foglio 9 mappale 1013 sub 6 - 8;
- accertato che la Ditta ha titolo a richiedere il suddetto permesso come risulta dalla documentazione esibita;
- visto il referto del settore competente;
- vista la dichiarazione sostitutiva del parere igienico-sanitario ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R. 380/01 prodotto in data 03/04/2009 a firma del tecnico progettista;
- visto che per quanto concerne le prescrizioni della Legge 10/91 (ex Legge 373/76) i relativi elaborati sono stati depositati in data 03/04/2009;
- visto che gli elaborati di cui alla Legge 46/90 sono stati depositati in data 03/04/2009;
- vista la dichiarazione del progettista ai sensi della Legge 13/89 presentata in data 03/04/2009;
- visto il parere di conformità prot. n. 35949/3687 del 16/02/2009 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona, Ufficio prevenzione incendi;
- visto il certificato acustico preventivo di progetto a firma di un tecnico competente in acustica;
- vista la domanda di autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura presentata in data 10/02/2009;
- viste le vigenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene;
- visto il parere con condizioni espresso dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle Marche in data 25/05/2009 prot. N. 2106;
- visto il parere espresso dal Settore Verde, Edifici Pubblici e Cimiteri in data 09/06/2009 prot. n. 52378/VI.5.6 in merito alla richiesta di abbattimento di essenze arboree protette;
- preso atto dei pareri espressi nella Conferenza di servizi sul progetto degli ambiti sistemici di intervento del 28/03/2008;
- preso atto dei pareri espressi nella Conferenza di servizi sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria del 27/06/2008;
- vista la delibera di giunta n. 186 del 30/04/2008 di approvazione del progetto degli Ambiti Sistemici di Intervento;
- vista la delibera di giunta n. 390 del 20/07/2008 di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- vista la Convenzione di attuazione del piano di recupero stipulata con atto a rogito Notaio Scoccianti del 12/02/2008 n. rep. 308837;
- visto il permesso di costruire n. 143/2008 relativo alle opere di urbanizzazione primaria;
- visto il permesso di costruire n. 194/2008 relativo al parcheggio multipiano in Ambito G1;
- visto il permesso di costruire n. 225/2008 relativo al parcheggio a raso in Ambito G2;
- vista la valutazione tecnica sulla richiesta di abbattimento di alberi appartenenti a specie non protette da parte del Settore Verde, Parchi e Contesto Urbano – Edifici Pubblici prot. n. 69275/VI.5.6 del 03/08/2009;
- visto che gli oneri di cui all'art. 16.2 D.P.R. 06/06/2001 n.380, ammontano a:
 - > € 35.259,23 per le opere di urbanizzazione primaria (a scomputo);
 - > € 42.674,87 per le opere di urbanizzazione secondaria (a scomputo);

- visto che il contributo per costo di costruzione di cui all'art.16.3 D.P.R. 06/06/2001 n.380, ammonta a € 20.049,41;
- visto che la somma da corrispondere quale contributo di costruzione per il rilascio del permesso ammonta complessivamente a € 20.049,41;
- dato atto che il richiedente ha versato alla Tesoreria Comunale la somma di € 20.049,41 con quietanza n. del corrispondente alla prima rata pari al % degli oneri di urbanizzazione I^a e II^a e che la restante somma pari a € è stata garantita con fidejussione della GENERALI ASS.NL giusta polizza n. 290840955 del 08-09-09 il cui ammontare dovrà essere corrisposto a rate costanti ogni 6 mesi dalla prima rata. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere interamente corrisposto entro 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008**, per l'esecuzione dei progettati lavori sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei regolamenti in vigore, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente Patrimoniale ed alle seguenti condizioni particolari:

- Dovranno essere rispettate le condizioni poste nella convenzione di attuazione del piano di recupero, atto a rogito notaio Scoccianti del 12/02/2008 n. rep. 308837;
- In esecuzione del parere negativo espresso dal Settore Verde, Edifici Pubblici e Cimiteri, dovranno essere mantenuti i tre esemplari di cercis siliquastrum oggetto di richiesta di abbattimento di essenze arboree protette Tav. 7a;
- Relativamente alla richiesta di abbattimento di specie arborea non protette indicate nella tavola All. 7b, visto l'esito della verifica tecnica effettuata dal competente Settore Comunale si esprime parere favorevole all'abbattimento per i seguenti alberi: 126.17, 127.17, 130.17, 19.a, 19.b, 19.c, 19.d, 136.17, 140.35, 142.19,141.19, 143.8, 150.1; parere negativo all'abbattimento della Cupressus arizonica indicata nella Tav. 7b con il numero 137.29 perché giudicata in buone condizioni; si prescrive inoltre, ai sensi dell'art. 13 comma 13 delle NTA del Prg, il reimpianto di due esemplari di Pinus halepensis nell'area di pertinenza originaria dei due esemplari indicati con la sigla 133.1 e 150.1 già abbattuti al momento della verifica tecnica del Settore Verde comunale;
- Contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato quanto integralmente richiesto dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006. In particolare dovrà essere allegata una relazione dettagliata che individui le quantità di materiale da riutilizzare indicando l'ambito di riutilizzo, la dimostrazione della possibilità tecnica di riutilizzo senza trattamento, l'accertamento che i materiali non provengono da siti contaminati o oggetto di bonifica.
- Dovranno essere osservate le prescrizioni riportate nella relazione geologica allegata;
- Dovranno essere rispettate le modalità tecniche/costruttive contenute all'interno del certificato acustico preventivo di progetto allegato al presente permesso;
- L'inizio lavori è subordinato alla presentazione di quanto prescritto dall'art. 90 del D.Lgs 81 del 09/04/08.

PRESCRIZIONI

1. Inizio lavori: entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso.
2. Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
3. Entrambi i termini potranno essere prorogati con provvedimento motivato in considerazione della mole dell'opera ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Gli elaborati relativi alla Legge 10/91 (ex Legge 373/76) dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori.
5. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dovrà essere presentata domanda di agibilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità e comunque prima della comunicazione di inizio lavori è necessario richiedere al Consorzio Gorgovivo specifica autorizzazione allo scarico delle acque reflue; per le zone extraurbane detta autorizzazione dovrà essere richiesta al competente Servizio Tecnologico Comunale;
6. La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte in conformità del progetto come sopra approvato di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, che costituisce parte integrante del permesso; osservandosi comunque, in relazione alla reale superficie del lotto interessato, i rapporti di distanza dai confini e dai fabbricati adiacenti, il volume, le superfici utili e quant'altro prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona interessata.
7. Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni che debbono sorgere a confine o a distanza minima di vie o spazi pubblici l'interessato dovrà richiedere ed ottenere dal Servizio Gestione Edilizia del Comune la determinazione e la **fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello** dovranno essere comunicati al Comune i nomi del Direttore dei Lavori e della impresa appaltatrice, qualora non siano stati indicati all'atto della presentazione della domanda di permesso o fossero nel frattempo cambiati. Eventuali sostituzioni degli stessi nel corso dei lavori, dovranno essere immediatamente denunciate.
8. Nessuna variante, sia pur minima, potrà essere attuata se non autorizzata dal Comune previa presentazione di regolare domanda documentata o assentita secondo le procedure di cui all'art.28 del D.P.R. 380/01.
9. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
10. Nel cantiere, dove si eseguono opere, dovrà essere apposta una tabella indicante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice e le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori;
11. Se nella esecuzione degli **scavi** il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso; **tale comunicazione deve essere estesa anche alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Soprintendenza alle Antichità nel caso di rinvenimenti di qualche avanzo di pregio artistico e storico o di qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico.**
12. Lungo le fronti stradali del fabbricato e delle recinzioni dovrà essere costruito, a cura e spese del proprietario dello stabile, il marciapiede.
13. Il presente permesso deve essere sempre tenuto in cantiere ed essere esibito agli agenti ed incaricati municipali, a semplice richiesta.

14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge 05/11/1971, n.1086 alla Legge.02/02/1974, n.64 ed alla Legge Regionale 03/11/1984, n.33.
15. Per quanto riguarda i fabbricati industriali e quelli destinati a collettività, le autorimesse, gli impianti termici e gli ascensori dovrà essere chiesto apposito nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona ai sensi della Legge 13/07/1966, n.615 e del regolamento per l'esecuzione di cui al D.P.R. 24/10/1967 n.1228;
16. Per quanto riguarda i fabbricati soggetti ai controlli di prevenzione incendi, dovranno essere osservate le norme di cui alle Leggi n. 615/66, n. 966/65, n. 818/84, al D.M. del 16/02/1982, al D.P.R. 12/01/1998 n.37 e al D.M. 10/03/1998;
17. Non potranno essere modificati gli standard minimi di progetto.
18. Per le autorimesse dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 1° febbraio 1986 e successive circolari.
19. Il concessionario deve inoltre osservare le norme del D.Lgs n.152 del 11/05/1999 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; della Legge 10/91 per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici; della Legge 13/07/1966, n.615 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione e della Legge Regionale 02/09/1997, n.60 contro l'inquinamento atmosferico nonché la Legge 31/03/1968, n.186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.
20. Dovrà essere depositata all'Ufficio del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) la relativa denuncia di Variazione catastale.
21. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposta entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

AVVERTENZE

- a) Il permesso costituisce solo una presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi. **L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dal permesso.**
- b) **Il presente permesso di costruzione autorizza esclusivamente le opere in oggetto e pertanto eventuali difformità riscontrabili negli elaborati allegati alla presente non risultano legittimate.**
- c) Il permesso è personale ed è valido per il proprietario o avente titolo per richiederlo, a cui viene intestato. Nel caso di trasferimento del permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere, con ogni urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.
- d) Per la creazione di recinzioni, steccati, ponti di servizio ecc. a confine di suolo pubblico o che implicino l'occupazione anche temporanea dello stesso, occorre apposito permesso da richiedersi con domanda a parte. Altro permesso dovrà ottenersi per l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fognatura stradale.
- e) Per la fornitura di acqua potabile l'interessato dovrà avanzare preventivamente domanda al Consorzio Gorgovivo, precisando il numero degli appartamenti, negozi vari e le prese d'acqua che dovranno essere servite, ed esibire al Consorzio stesso una pianta dalla quale risulti la posizione dove si gradirebbe installare i contatori (sempre accessibili dall'esterno) e le colonne montanti, le quali dovranno essere eseguite come le singole diramazioni fino ai contatori, con tubo di conveniente spessore e diametro.
- f) Resta fermo che il Comune, con il rilascio del presente permesso non intende affatto obbligarsi, così come non si obbliga, alla costruzione di strade, di fognature, di acquedotti e quant'altro pertinente a servizi eventualmente mancanti nella zona dove si intende edificare, essendo la fornitura dei suddetti servizi esclusivamente dipendenti dalla attuazione dei programmi urbanistici del Comune.
- g) Nessun edificio a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che sia rilasciato il certificato di agibilità. Tale certificato dovrà essere richiesto con domanda in competente bollo e secondo le formalità in vigore.
- h) I lavori debbono essere iniziati entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del permesso; per le opere non iniziate in tale periodo e per quelle iniziate ma rimaste in sospenso oltre un anno, dovrà essere presentata una nuova domanda rivolta ad ottenere nuovo permesso prima che tali opere siano iniziate o riprese.
- i) Qualora le opere venissero sospese o abbandonate, l'interessato dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico occupato entro il termine massimo di tre mesi dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori per garantire la pubblica incolumità ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse. La costruzione dovrà essere ultimata (abitabile o agibile) entro tre anni dalla data di inizio lavori e per eventuali proroghe si fa riferimento all'art.15 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- j) Il committente titolare del permesso e il Direttore dei lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto alle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità fissate nel presente permesso.

Qualora non venisse ottemperato alle prescrizioni di cui al presente permesso non sarà rilasciato il certificato di agibilità né ogni altra dichiarazione inerente alla nuova costruzione, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle Leggi e dai Regolamenti (artt.31, 32 e 41, della Legge urbanistica 17/08/1942, n.1150, integrata con la Legge 06/08/1967, n.765, modificata dalla Legge 28/01/1977, n.10, dalla Legge 28/02/1985, n.47 e dalla Legge 05/08/1978, n.457 e dal D.P.R. n.380/2001).

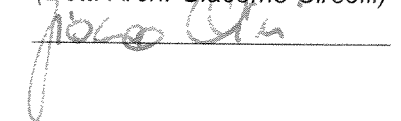
Ancona, li

27 AGO 2009

Il responsabile del procedimento
(PROCACCINI ALBERTO)



IL DIRIGENTE
SETTORE GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Circelli)



Il sottoscritto dichiara di avere oggi ritirato l'originale del presente permesso di variante con allegati n.
elaborati tecnici.

Ancona, li _____

FIRMA

ALLA SEGRETERIA

Per la presente pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L.765 del 06/08/1967

Li, _____



COMUNE DI ANCONA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
SETTORE GESTIONE EDILIZIA

Prot. N. 78433/2010

1^ VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE
N. 143 DEL 2009

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda presentata in data 08/09/2010 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008**, residente a ASCOLI PICENO in VIA COLA D'AMATRICE 5 con la quale si chiede di eseguire la 1 VARIANTE AL P.C.143/09 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE DI INTEGRITA' DELLE FACCIATE, in LARGO CAPPELLI;
- Visto il progetto allegato alla domanda stessa a firma del tecnico **SALMONI Arch. VITTORIO C.F. SLMVTR56B06A271J**;
- Visto il permesso di costruire n. 143 rilasciato in data 27/08/2009;
- Sentiti i competenti uffici comunali;
- Viste le vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed il Regolamento Edilizio Comunale;
- Vista la relazione previsionale di impatto acustico a firma di un tecnico professionista abilitato;
- Vista l'Autorizzazione rilasciata in data 16/08/2010 prot. n. 11717 ai sensi dell'art. 21 comma 4 del Dlgs. 22 gennaio 2004 n. 42 dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche pervenuta in data 25/08/2010;
- visto che gli oneri di cui all'art. 16 D.P.R. 06/06/2001 n.380 (aggiuntivi a quanto già determinato in sede di rilascio del permesso di costruire originario), ammontano a:
 - € 88.36 per le opere di urbanizzazione primaria (a scemputo);
 - € 106.93 per le opere di urbanizzazione secondaria (a scemputo);
 - € 230.92 per il contributo sul costo di costruzione;
- visto che la somma da corrispondere quale contributo per il rilascio del permesso ammonta complessivamente a € 230.92;
- Dato atto che il richiedente ha versato alla Tesoreria Comunale la somma di € giusta quietanza n. del corrispondente all'intero importo degli oneri di urbanizzazione I e II, e del contributo sul costo di costruzione dovuti ai sensi della sopracitata legge;

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008**, per l'esecuzione dei progettati lavori di variante, sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti in vigore e delle norme tecniche per l'edilizia e prescrizioni antisismiche (Leggi nn. 1684 del 25/11/1962 e 64 del 02/02/1974), salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi compreso il Comune come Ente patrimoniale, ed alle seguenti condizioni particolari: ;

- **la variante dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte, in conformità del progetto come sopra approvato, di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, fermo restando tutte le altre condizioni del permesso di costruire n. 143 del 2009 della quale la presente fa parte integrante.**

Ancona, li 20.09.2010

Tecnico Istruttore
(PROGACCINI ALBERTO)

Alberto Progaccini

IL DIRIGENTE
SETTORE GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Gircelli)

Giacomo Gircelli

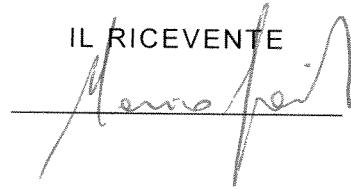
NOTA DI RITIRO PRATICA

Il sottoscritto dichiara di aver oggi ritirato l'originale del presente

Permesso di costruire con allegati n. elaborati.

Ancona, li, 18 MAR 2009

IL RICEVENTE



ALLA SEGRETERIA

Per la pubblicazione ai sensi dell'art.10 della L. n. 765 del 06/08/1967.

Ancona li,



COMUNE DI ANCONA

MINUTA

AREA URBANISTICA
SETTORE GESTIONE EDILIZIA

Protocollo N. 101719/2008

PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 28 DEL 2009

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

- Vista la domanda di permesso di costruire presentata in data 06/11/2008 dalla Ditta **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008** residente a ASCOLI PICENO in VIA COLA D'AMATRICE 5 con gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione del seguente intervento: **REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE - PIANO DI RECUPERO APC2 EX OSPEDALE UMBERTO I** dell'immobile ubicato in LARGO CAPPELLI 1 ad Ancona, a firma del tecnico **BATTISTELLI MARCO C.F. BTTMRC72D14A271Z, ROCHEGGIANI Arch. SERGIO C.F. RCCSRG65E03A271R;**
- visto che l'immobile è distinto all'Ufficio del Territorio al foglio 9 mappale 1013 sub ;
- accertato che la Ditta ha titolo a richiedere il suddetto permesso come risulta dalla documentazione esibita;
- visto il referto del settore competente;
- vista la dichiarazione sostitutiva del parere igienico-sanitario ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R. 380/01 prodotto in data 06/11/2008 a firma del tecnico progettista;
- visto che la Commissione Edilizia in data 18/12/2008 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- visto che gli elaborati di cui alla Legge 10/91 (ex Legge 373/76) sono stati depositati in data 06/11/2008;
- visto che gli elaborati di cui alla Legge 46/90 sono stati depositati in data 06/11/2008;
- vista la dichiarazione del progettista ai sensi della Legge 13/89 presentata in data 06/11/2008;
- visto il parere di conformità del Comando provinciale dei vigili del fuoco di Ancona, Ufficio prevenzione incendi, prot. n. 35865/2987 del 07/02/2009;
- vista la domanda di autorizzazione all'allaccio alla pubblica fognatura presentata in data 06/11/2008;
- visto il certificato acustico preventivo di progetto a firma di un tecnico competente in acustica;
- viste le vigenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene;
- vista la convenzione di attuazione del piano di recupero stipulata con atto a rogito del Notaio Scoccianti di Ancona n. rep. 308837 del 12/02/2008;
- vista la delibera di giunta n. 186 del 30/04/2008 di approvazione del progetto degli Ambiti Sistemici di Intervento;
- vista la delibera di giunta n. 390 del 20/07/2008 di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- preso atto dei pareri espressi nella Conferenza di servizi sul progetto degli ambiti sistemici di intervento del 28/03/2008;
- preso atto dei pareri espressi nella Conferenza di servizi sul progetto delle opere di urbanizzazione primaria del 27/06/2008;
- visto il parere espresso dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche in data 19/12/2008 prot. n. 14290/14916;
- vista la documentazione integrativa ai sensi dell'art. 20 comma 4 del DPR 380/2001 pervenuta in data 02/02/2009 n. prot. 9920;
- visto il permesso di costruire n. 143/2008 relativo alle opere di urbanizzazione primaria;
- visto il permesso di costruire n. 194/2008 relativo al parcheggio multipiano in ambito G1;
- visto il permesso di costruire n. 225/2008 relativo al parcheggio a raso in ambito G2;
- vista l'autorizzazione n. 24 del 02/09/2008 e n. 03 del 16/02/2009 all'abbattimento di specie arboree protette;
- visto che gli oneri di cui all'art. 16.2 D.P.R. 06/06/2001 n.380, ammontano a:
 - › € 191.172,40 per le opere di urbanizzazione primaria (a scomputo);
 - › € 192.593,76 per le opere di urbanizzazione secondaria (a scomputo);

- visto che il contributo per costo di costruzione di cui all'art.16.3 D.P.R. 06/06/2001 n.380, ammonta a € 261.374,76;
- visto che la somma da corrispondere quale contributo di costruzione per il rilascio del permesso ammonta complessivamente a € 261.374,76;
- dato atto che il richiedente ha versato alla Tesoreria Comunale la somma di € 261.374,76 con quietanza n. GENERALI ASS.NI del 13-03-09 corrispondente alla prima rata pari al 290840343 % degli oneri di urbanizzazione I^a e II^a e che la restante somma pari a € 0 è stata garantita con fidejussione della GENERALI ASS.NI giusta polizza n. 290840343 del 13-03-09 il cui ammontare dovrà essere corrisposto a rate costanti ogni 6 mesi dalla prima rata. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere interamente corrisposto entro 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE

alla Ditta: **SANTARELLI COSTRUZIONI SPA C.F. 09009771008**, per l'esecuzione dei progettati lavori sotto l'osservanza delle prescrizioni delle Leggi e dei regolamenti in vigore, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente Patrimoniale ed alle seguenti condizioni particolari:

- Dovrà essere rispettata la prescrizione espressa nel parere della commissione edilizia relativa al rispetto dell'art. 9 del Prg sulle distanze dai confini in relazione agli aggetti dei balconi sull'area V2 al margine con il parco del Cardeto;
- La superficie permeabile alla quota 56.90, ai sensi dell'art. 13 delle NTA del piano di recupero, deve essere totalmente permeabile e piantumata, nel rispetto dei requisiti definiti per la categoria qualitativa del verde V dell'art. 3 delle NTA del piano di recupero APC 2;
- Contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori dovrà essere allegato quanto integralmente richiesto dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006. In particolare dovrà essere allegata una relazione dettagliata che individui le quantità di materiale da riutilizzare indicando l'ambito di riutilizzo, la dimostrazione della possibilità tecnica di riutilizzo senza trattamento, l'accertamento che i materiali non provengono da siti contaminati o oggetto di bonifica.
- Dovranno essere osservate le prescrizioni riportate nella relazione geologica allegata;
- Dovranno essere rispettate le modalità tecniche/costruttive contenute all'interno del certificato acustico preventivo di progetto allegato al presente permesso;
- L'inizio lavori è subordinato alla presentazione di quanto prescritto dall'art. 90 del D.Lgs 81 del 09/04/08.

PRESCRIZIONI

1. Inizio lavori: entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso.
2. Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
3. Entrambi i termini potranno essere prorogati con provvedimento motivato in considerazione della mole dell'opera ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Gli elaborati relativi alla Legge 10/91 (ex Legge 373/76) dovranno essere presentati prima dell'inizio lavori.
5. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dovrà essere presentata domanda di agibilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità e comunque prima della comunicazione di inizio lavori è necessario richiedere al Consorzio Gorgovivo specifica autorizzazione allo scarico delle acque reflue; per le zone extraurbane detta autorizzazione dovrà essere richiesta al competente Servizio Tecnologico Comunale;
6. La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte in conformità del progetto come sopra approvato di cui si restituisce un esemplare debitamente vistato, che costituisce parte integrante del permesso; osservandosi comunque, in relazione alla reale superficie del lotto interessato, i rapporti di distanza dai confini e dai fabbricati adiacenti, il volume, le superfici utili e quant'altro prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti per la zona interessata.
7. Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni che debbono sorgere a confine o a distanza minima di vie o spazi pubblici l'interessato dovrà richiedere ed ottenere dal Servizio Gestione Edilizia del Comune la determinazione e la **fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello** dovranno essere comunicati al Comune i nomi del Direttore dei Lavori e della impresa appaltatrice, qualora non siano stati indicati all'atto della presentazione della domanda di permesso o fossero nel frattempo cambiati. Eventuali sostituzioni degli stessi nel corso dei lavori, dovranno essere immediatamente denunciate.
8. Nessuna variante, sia pur minima, potrà essere attuata se non autorizzata dal Comune previa presentazione di regolare domanda documentata o assentita secondo le procedure di cui all'art.28 del D.P.R. 380/01.
9. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
10. Nel cantiere, dove si eseguono opere, dovrà essere apposta una tabella indicante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice e le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori;
11. Se nella esecuzione degli **scavi** il costruttore incontrasse manufatti per servizi pubblici, deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso; **tale comunicazione deve essere estesa anche alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Soprintendenza alle Antichità nel caso di rinvenimenti di qualche avanzo di pregio artistico e storico o di qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico.**
12. Lungo le fronti stradali del fabbricato e delle recinzioni dovrà essere costruito, a cura e spese del proprietario dello stabile, il marciapiede.

13. Il presente permesso deve essere sempre tenuto in cantiere ed essere esibito agli agenti ed incaricati municipali, a semplice richiesta.
14. L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le altre autorizzazioni prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge 05/11/1971, n.1086 alla Legge.02/02/1974, n.64 ed alla Legge Regionale 03/11/1984, n.33.
15. Per quanto riguarda i fabbricati industriali e quelli destinati a collettività, le autorimesse, gli impianti termici e gli ascensori dovrà essere chiesto apposito nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona ai sensi della Legge 13/07/1966, n.615 e del regolamento per l'esecuzione di cui al D.P.R. 24/10/1967 n.1228;
16. Per quanto riguarda i fabbricati soggetti ai controlli di prevenzione incendi, dovranno essere osservate le norme di cui alle Leggi n. 615/66, n. 966/65, n. 818/84, al D.M. del 16/02/1982, al D.P.R. 12/01/1998 n.37 e al D.M. 10/03/1998;
17. Non potranno essere modificati gli standard minimi di progetto.
18. Per le autorimesse dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 1° febbraio 1986 e successive circolari.
19. Il concessionario deve inoltre osservare le norme del D.Lgs n.152 del 11/05/1999 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; della Legge 10/91 per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici; della Legge 13/07/1966, n.615 e successive modificazioni e Regolamenti di Attuazione e della Legge Regionale 02/09/1997, n.60 contro l'inquinamento atmosferico nonché la Legge 31/03/1968, n.186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.
20. Dovrà essere depositata all'Ufficio del Territorio (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) la relativa denuncia di Variazione catastale.
21. La somma corrispondente al contributo sul costo di costruzione dovrà essere corrisposta entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

AVVERTENZE

- a) Il permesso costituisce solo una presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Esso non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi strettamente alle dette leggi e regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità anche nei riguardi dei diritti dei terzi. **L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare a terze persone dal permesso.**
- b) **Il presente permesso di costruzione autorizza esclusivamente le opere in oggetto e pertanto eventuali difformità riscontrabili negli elaborati allegati alla presente non risultano legittimate.**
- c) Il permesso è personale ed è valido per il proprietario o avente titolo per richiederlo, a cui viene intestato. Nel caso di trasferimento del permesso nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere, con ogni urgenza, al Sindaco il cambiamento di intestazione.
- d) Per la creazione di recinzioni, steccati, ponti di servizio ecc. a confine di suolo pubblico o che implicino l'occupazione anche temporanea dello stesso, occorre apposito permesso da richiedersi con domanda a parte. Altro permesso dovrà ottenersi per l'allacciamento della fognatura interna del fabbricato alla fogna stradale.
- e) Per la fornitura di acqua potabile l'interessato dovrà avanzare preventivamente domanda al Consorzio Gorgovivo, precisando il numero degli appartamenti, negozi vari e le prese d'acqua che dovranno essere servite, ed esibire al Consorzio stesso una pianta dalla quale risulti la posizione dove si gradirebbe installare i contatori (sempre accessibili dall'esterno) e le colonne montanti, le quali dovranno essere eseguite come le singole diramazioni fino ai contatori, con tubo di conveniente spessore e diametro.
- f) Resta fermo che il Comune, con il rilascio del presente permesso non intende affatto obbligarsi, così come non si obbliga, alla costruzione di strade, di fogne, di acquedotti e quant'altro pertinente a servizi eventualmente mancanti nella zona dove si intende edificare, essendo la fornitura dei suddetti servizi esclusivamente dipendenti dalla attuazione dei programmi urbanistici del Comune.
- g) Nessun edificio a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che sia rilasciato il certificato di agibilità. Tale certificato dovrà essere richiesto con domanda in competente bollo e secondo le formalità in vigore.
- h) I lavori debbono essere iniziati entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del permesso; per le opere non iniziate in tale periodo e per quelle iniziate ma rimaste in sospeso oltre un anno, dovrà essere presentata una nuova domanda rivolta ad ottenere nuovo permesso prima che tali opere siano iniziate o riprese.
- i) Qualora le opere venissero sospese o abbandonate, l'interessato dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico occupato entro il termine massimo di tre mesi dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori per garantire la pubblica incolumità ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse. La costruzione dovrà essere ultimata (abitabile o agibile) entro tre anni dalla data di inizio lavori e per eventuali proroghe si fa riferimento all'art.15 del D.P.R. 06/06/2001 n.380;
- j) Il committente titolare del permesso e il Direttore dei lavori sono responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto alle norme generali di legge e di regolamento nonché delle modalità fissate nel presente permesso.

Qualora non venisse ottemperato alle prescrizioni di cui al presente permesso non sarà rilasciato il certificato di agibilità né ogni altra dichiarazione inerente alla nuova costruzione, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle Leggi e dai Regolamenti (artt.31, 32 e 41, della Legge urbanistica 17/08/1942, n.1150, integrata con la Legge 06/08/1967, n.765, modificata dalla Legge 28/01/1977, n.10, dalla Legge 28/02/1985, n.47 e dalla Legge 05/08/1978, n.457 e dal D.P.R. n.380/2001).

Ancona, li

- 9 MAR 2009

Il responsabile del procedimento
(PROCACCINI ALBERTO)

IL DIRIGENTE
SETTORE GESTIONE EDILIZIA
(Dott. Arch. Giacomo Circelli)

Giacomo Circelli

**COMUNE DI ANCONA**Largo XXIV Maggio 1 – 60123 Ancona
e.mail info.urbanistica@comune.ancona.it22 OTT 2008
PROTOCOLLO GEN-321

Protocollo:

12 NOV 2008

SEGRETERIA MUNICIPALE
PROSS. N. 103821**OGGETTO: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI (ART.45, punto 2) del R.E.C.)** Denuncia di Inizio Attività del 13/12/2007 prot. n. 117290;Descrizione Lavori Eseguiti: **Demolizione di edifici con destinazione d'uso socio-sanitaria come previsto dal Piano di Recupero "Area ex Umberto I" per gli ambiti G1-G2-E**

Elenco eventuali D.I.A. eseguite successivamente alla prima nell'immobile:

- D.I.A. del ___/___/___ prot. n. ___/___;
- D.I.A. del ___/___/___ prot. n. ___/___;
- D.I.A. del ___/___/___ prot. n. ___/___;
- D.I.A. del ___/___/___ prot. n. ___/___;

I SOTTOSCRITTI COMUNICANO

- che in data 10/10/2008 sono stati ultimati i lavori di cui all'atto suddetto;
- che gli elaborati di cui alla Legge 10/91 sul risparmio energetico sono stati depositati in data ___/___/___;
- che le suddette opere comprendono anche i lavori relativi all'impiantistica di cui alla L. 46/90
- il cui progetto è stato depositato in data ___/___/___;
- l'impianto non è soggetto a deposito;

sotto la propria responsabilità

DICHIARANO

consapevoli delle responsabilità penali previste per le dichiarazioni mendaci dagli artt.483,495 e 496 c.p. , 75 e 76 D.P.R.455/00 e del fatto che le dichiarazioni false comportano la perdita del beneficio ottenuto, che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del Permesso di Costruire/ D.I.A.e di ogni altra autorizzazione o prescrizione di altri Enti o autorità.

Dichiarano inoltre che si è provveduto al pagamento dell'intero contributo di concessione dovuto giusta quietanza della Tesoreria Comunale n. --- del ---.

Il committente si impegna inoltre a norma degli artt.24 e 25 del D.P.R. 380/01 a presentare entro 15 gg dal deposito della presente comunicazione regolare domanda di agibilità corredata della documentazione prescritta (Si ricorda che la mancata presentazione entro i termini prescritti della domanda di agibilità, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista da €77,00 a €464,00).

Nel caso di Denuncia di Inizio Attività si allega il **certificato di collaudo finale** (art.23 c.7 D.P.R. 380/01) con il quale il progettista abilitato attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, **contestualmente alla ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale** conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione del tecnico progettista che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento (**Compilare "allegato alla comunicazione di fine lavori.doc"**)

Ancona, li 22/10/2008;

COMMITTENTE:

(firma)

cognome e nome

SANTARELLI COSTRUZIONI SPA

residenza

VIA COLA D'AMATRICE 5 – ASCOLI PICENO

P.IVA

06024651009**DIRETTORE LAVORI:**

(timbro e firma)

cognome e nome

ARCH. SERGIO ROCCHEGGIANI – ARCH. MARCO BATTISTELLI

residenza fiscale

VIA DEL CASTELLANO 47/C ANCONA

C.F.

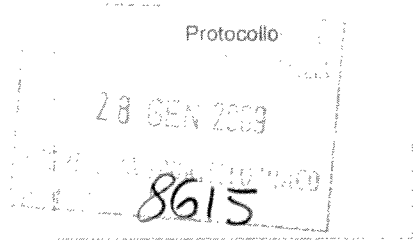
RCCSRG65E03A271R – BTTMRC65E06A271H



COMUNE DI ANCONA

Sportello Unico per l'Edilizia
Largo XXIV Maggio 1 – 60123 Ancona
e.mail edilizia.privata@comune.ancona.it

QNF



**ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA DEL
COMUNE DI ANCONA**

Il/La sottoscritto/a Alfredo Pellei Nato/a a Offida (AP) il 20/05/63
Codice fiscale PLLLRD63E20G005M Residente S. Benedetto del Tronto In via, n. Via Formentini, 56
c.a.p. 63039 Tel. 0736/342880 Fax 0736/42527 e-mail: tecnico@santarellispa.it
In qualità di titolare/legale rappresentante della Ditta Santarelli Costruzioni s.p.a.
Ragione Sociale Santarelli Costruzioni s.p.a. Partita Iva 09009771008
Sede in Ascoli Piceno Via Cola D'amatrice n°5 c.a.p.: 63100
Tel.: 0736/342880 Fax.: 0736/42527 e-mail: tecnico@santarellispa.it

consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità dichiara (art. 47 DPR 445 del 28.12.2000) di essere che la società è

- proprietario/a
 avente titolo ai sensi dell'art.19 del Regolamento Edilizio Comunale in quanto:

(specificare)

come da atto notaio Francesca Filauri Rep. 17245 registrato 28/05/2007
dell'immobile di seguito indicato e dichiara di possedere tale titolo al momento della presentazione della presente pratica edilizia, e che i lavori insisteranno solo in porzioni nelle quali il sottoscritto ha titolo.
Dichiara inoltre:

Che sull'area / immobile gravano atti registrati di qualsiasi natura (servitù attiva o passiva, atti unilaterali d'obbligo, convenzioni ecc..) Si No
Che per la realizzazione dell'intervento si è stipulato atto con i terzi in merito alle distanze dai confini e/o servitù Si No

DENUNCIA L'INIZIO ATTIVITÀ

(ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Per il seguente intervento¹:

smontaggio (con accantonamento del materiale) e successivo rimontaggio di una porzione di muro di recinzione per accesso al cantiere

- Manutenzione ordinaria eseguita in immobili vincolati paesagisticamente (solo per opere esterne)
 Intervento ai sensi del comma 1 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001 (Manut. Straordinaria, restauro e risanamento conservativo, etc.)
 Intervento ai sensi del comma 2 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001² (Varianti a permessi di costruire)
 Intervento ai sensi del comma 3 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001 (Ristrutturazione)
 Intervento in corso di esecuzione ai sensi del comma 5 dell'art. 37 D.P.R. 380/2001³
 Impianto fotovoltaico o solare termico non compreso fra quelli definiti dall'art. 11 comma 3 del D.lgs. n. 115 del 2008
 Realizzazione di autorimessa interrata ai sensi dell'art. 9 comma 2 L.122/89 (solo area urbana)
 Installazione di insegna luminosa o "totem" (in conformità a quanto disposto dal regolamento delle insegne)

Da eseguirsi sull'area / immobile sita/o in:

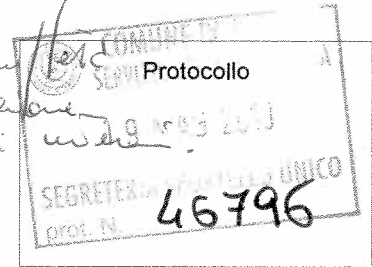
Via Largo Cappelli N. 1 Int. _____
Censito all'Agenzia del Territorio: Catasto Fabbricati - Catasto Terreni
Foglio / Mappale / Subalterno Foglio 9 Mappale 1013

¹ Indicare la definizione dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 seguita da una sommaria descrizione dell'intervento:
² Indicare nella "descrizione dell'intervento" il numero progressivo della variante - es: 1° Variante, 2° Variante, etc.;
³ Allegare obbligatoriamente esautiva documentazione fotografica;



COMUNE DI ANCONA
Sportello Unico per l'Edilizia
Largo XXIV Maggio 1 – 60123 Ancona
e-mail edilizia.privata@comune.ancona.it

Alberto Trovati
la pratica è completa e fatta debitamente e senza problemi



ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI ANCONA

Compilare tutti i campi della presente dichiarazione e allegare copia del documento di riconoscimento

Il sottoscritto Alfredo Pellei Nato a Offida (AP) il 20/05/63
 Codice fiscale PLLLRD63E20G005M Residente San Benedetto del Tronto In via, n. Formentini, 56
 c.a.p. 63039 Tel. 0736/342880 Fax 0736/42527 e-mail: tecnico@santarellispa.it
 In qualità di titolare/legale rappresentante della Ditta Santarelli Costruzioni S.p.A. – Società con Unico Socio
 Ragione Sociale Santarelli Costruzioni S.p.A. – Società con Unico Socio Partita Iva 09009771008
 Sede in Ascoli Piceno Via Cola d'Amatrice n.5 c.a.p.: 63100
 Tel.: 0736/342880 Fax.: 0736/42527 e-mail: tecnico@santarellispa.it

consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e degli artt. 483,495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità dichiara (art. 47 DPR 445 del 28.12.2000) - di essere - che la società è

proprietario/a

avente titolo ai sensi dell'art.19 del Regolamento Edilizio Comunale in quanto:

(specificare)

come da atto notaio Francesca Filauri Rep. 17245 registrato 28/05/2007

dell'immobile di seguito indicato e dichiara di possedere tale titolo al momento della presentazione della presente pratica edilizia, e che i lavori insisteranno solo in porzioni nelle quali il sottoscritto ha titolo.

Dichiara inoltre:

Che sull'area / immobile gravano atti registrati di qualsiasi natura (servitù attiva o passiva, atti unilaterali d'obbligo, convenzioni ecc..)	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
Che per la realizzazione dell'intervento si è stipulato atto con i terzi in merito alle distanze dai confini e/o servitù	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>

DENUNCIA L'INIZIO ATTIVITÀ

(ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Per il seguente intervento¹:

Padiglione 7, interno al Piano di Recupero "Area Ex Umberto I" APC2;
 Opere di demolizione parziale consistente nella rimozione di infissi interni ed esterni, demolizione e rimozione di tutte le parti incongrue, demolizioni di tramezzi, solai e copertura, come descritto nella relazione e negli elaborati grafici allegati alla presente dichiarazione.

- Intervento ai sensi del comma 1 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001 (Manut. Straordinaria, restauro e risanamento conservativo, etc...)
- Intervento ai sensi del comma 2 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001² (Varianti a permessi di costruire)
- Intervento ai sensi del comma 3 dell'art. 22 D.P.R. 380/2001 (Ristrutturazione)
- Intervento in corso di esecuzione ai sensi del comma 5 dell'art. 37 D.P.R. 380/2001³
- Impianto fotovoltaico o solare termico non compreso fra quelli definiti dall'art. 11 comma 3 del D.lgs. n. 115 del 2008
- Realizzazione di autorimessa interrata ai sensi dell'art. 9 comma 2 L.122/89 (solo area urbana)
- ISTALLAZIONE supporto di insegna luminosa o "totem" (in conformità a quanto disposto del regolamento delle insegne)

Da eseguirsi sull'area / immobile sita/o in:

Via Largo Cappelli N. 1 Int. Padiglione 7

Censito all'Agenzia del Territorio: Catasto Fabbricati - Catasto Terreni

Foglio / Mappale / Subalterno **Foglio 9; Mappale 1013**

DICHIARA CHE

a) sono in corso altri progetti edilizi sull'area oggetto dell'intervento:	SI	NO
--	----	----

¹ Indicare la definizione dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 seguita da una sommaria descrizione dell'intervento;

² Indicare nella "descrizione dell'intervento" il numero progressivo della variante – es: 1° Variante, 2° Variante, etc.;

³ Allegare obbligatoriamente esautiva documentazione fotografica;



AREA LAVORI PUBBLICI
SERVIZIO VERDE, EDIFICI
PUBBLICI E CIMITERI

COMUNE DI ANCONA

Prot. Gen. N. 100914/VI.5.6.

Ancona, 04 NOV 2008

Santarelli Costruzioni S.p.A.
Via Cola d' Amatrice, 5
63100 Ascoli Piceno



Area Urbanistica
Servizio Gestione Edilizia

1.2. Arch. Proccaccini

p.c.

Corpo Forestale dello Stato
Comando di Stazione
Viale C.Colombo, 106
60127 Ancona

Oggetto: L.R. n.6 del 23/02/05 – L.R. del 13 marzo 1985 abbattimento n. 8 piante protette appartenenti a varie specie in loc. Piazza Cappelli presso l' area A.P.C.2 - ex Ospedale Umberto I.

Autorizzazione n.33 del 31/10/2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta prot. 89132 del 01/10/08 presentata dalla Ditta Santarelli Costruzioni al fine di ottenere l' autorizzazione ad abbattere n. 8 piante appartenenti a varie specie protette, radicate in loc. Largo Cappelli - A.P.C. 2 area ex Ospedale Umberto I, per la realizzazione di opere di pubblica utilità (parcheggio interrato nell' ambito G1);

Preso atto che il competente Servizio Gestione Edilizia, sulla base della dichiarazione e della documentazione presentata dal tecnico progettista, ha verificato l' inesistenza di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l' abbattimento degli alberi, come dichiarato con nota n. 93159 del 14/10/08;

Constatato che gli alberi non sono secolari e ricadono all' interno del perimetro urbano ove al momento è ancora vigente la L.R. n.7 del 13/03/1985;

Visto l' art. 1, della L.R. n.7/85 che vieta l'abbattimento di alberi di alto fusto nel medesimo articolo elencati senza l' autorizzazione dell' Ufficio Foreste (funzione attualmente delegata ai comuni);

Visto l' art. 107, 5° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267, il quale stabilisce che a decorrere dalla data di entrata in vigore del citato testo di legge le disposizioni che conferiscono agli organi di cui al capo I titolo III l'adozione di atti di gestione e di atti o provvedimenti amministrativi, si intendono nel senso che la relativa competenza spetta ai dirigenti, salvo quanto previsto dall' art. 50, comma 3, e dall'art. 54;

Visto l' art.28 dello Statuto Comunale;

Ai sensi dell' art. 3, comma 1 lett. a) della L.R. n 7 del 13/03/1985;

AUTORIZZA

La Ditta Santarelli Costruzioni S.p.A. , ad abbattere n. 8 piante appartenenti a specie protetta , di seguito elencate, radicate nell'ambito dell' area APC 2 ex Umberto – Piazza Cappelli , come individuate negli elaborati tecnici tav. G1 PI 07 .
facendo salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni, e ragioni di terzi nonché altra vincolistica.

Si richiama l' attenzione sul Decreto del Ministro per le Politiche Agricole 17 aprile 1998 Disposizioni per la lotta obbligatoria contro il cancro colorato del platano "Ceratocystis fimbriata" che sottopone a tutela gli alberi di platano, con necessità di rilascio di autorizzazione da parte del competente Servizio Fitosanitario Regionale c/o A.S.S.A.M – Via Alpi, 21 – Ancona – tel. 071-8081 prima di procedere alla rimozione della pianta di Platanus acerifolia.

Specie	n° individui in abbattimento	Diametro medio del tronco a cm. 130 da terra
Fraxinus ornus	1	29
Fraxinus oxycarpa	1	27
Fraxinus oxycarpa	1	30
Quercus robur	1	24
Cupressus sempervirens	1	29
Cupressus sempervirens	1	27
Cercis siliquastrum	1	16
Platanus acerifolia	1	45
totale piante protette oggetto di autorizzazione all' abbattimento	8	

Ancona, 31/10/2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
VERDE , EDIFICI PUBBLICI E CIMITERI
Arch. Maurizio Agostinelli

IL TECNICO INCARICATO
Dr. Agr. Alessandro Lucchetti



16 SET 2008

Ancona,

Prot. Gen. N. 84024/V.5.6

Santarelli Costruzioni S.p.A.
Via Cola d' Amatrice,5
63100 Ascoli Piceno

Area Urbanistica
Servizio Gestione Edilizia



p.c.

Corpo Forestale dello Stato
Comando di Stazione
Viale C.Colombo, 106
60127 Ancona

Oggetto: L.R. n.6 del 23/02/05 – L.R. del 13 marzo 1985 abbattimento n.98 piante protette appartenenti a varie specie in loc. Piazza Cappelli presso l' area A.P.C.2 - ex Ospedale Umberto I.

Autorizzazione n.24 del 02/09/2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta prot. 72649 del 31/07/08 presentata dalla Ditta Santarelli Costruzioni al fine di ottenere l' autorizzazione ad abbattere n. 98 piante protette appartenenti a varie specie protette , radicate in loc. Piazza Cappelli , per la realizzazione di opere di pubblica utilità nell' ambito del piano di recupero dell' A.P.C. 2 area ex Ospedale Umberto I ;

Visto il parere del tecnico incaricato Dr. Agr. Alessandro Lucchetti , emesso in data 24/07/08 (prot. 70944 del 25/07/08), contenente indicazioni su altri criteri tecnici per giungere alla determinazione degli alberi per i quali è indispensabile la rimozione rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali tavole 01/a e 07/a caricati al prot. 67030 del 14/07/08;

Visti gli elaborati di progetto tavole 1/a e 7/a - prot. 72649 del 31/07/08 dai quali si desume che il numero e la dislocazione delle piante protette da abbattere nonché i criteri tecnici di determinazione degli abbattimenti sono gli stessi di cui ai precedenti elaborati progettuali tavole 01/a e 07/a - prot. 67030 del 14/07/08;

Preso atto che il competente Servizio Gestione Edilizia , sulla base dei suddetti elaborati progettuali e della dichiarazione presentata dal tecnico progettista , ha verificato l' inesistenza di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l' abbattimento degli alberi precisati negli elaborati di progetto di cui al prot. 72649 del 31/07/08 , come dichiarato con nota n. 72723 del 01/08/08;

Constato che gli alberi non sono secolari e ricadono all' interno del perimetro urbano ove al momento è ancora vigente la L.R. n.7 del 13/03/1985;

Visto l' art. 1 , della L.R. n.7/85 che vieta l'abbattimento di alberi di alto fusto nel medesimo articolo elencati senza l' autorizzazione dell' Ufficio Foreste (funzione attualmente delegata ai comuni);

Visto l' art. 107 , 5° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267 , il quale stabilisce che a decorrere dalla data di entrata in vigore del citato testo di legge le disposizioni che conferiscono agli organi di cui al capo I titolo III l'adozione di atti di gestione e di atti o provvedimenti amministrativi, si intendono nel senso che la relativa competenza spetta ai dirigenti, salvo quanto previsto dall' art. 50 , comma 3, e dall'art. 54 ;

Visto l' art.28 dello Statuto Comunale;

Ai sensi dell' art. 3, comma 1 lett. a) della L.R. n 7 del 13/03/1985;

Piazza XXIV Maggio - 60100 Ancona - tel. 071/222.1 - Fax 0712222109 - e-mail:info@comune.ancona.it - Cod. Fisc. - Partita IVA 00351040423
SERVIZIO VERDE , EDIFICI PUBBLICI E CIMITERI Via Frediani, 10 60123 Ancona tel. 071/2222813-2222810-2222812-2222815 fax
071/2222811 e-mail: agomau@comune.ancona.it C:\ALEX\L.R.6 23-02-05\2008\AUT 24-08 del 01.08.08 APL 2 Ex Umberto I 98 alberi art.3 co.1

lett. a LR 7-85.doc

AUTORIZZA

La Ditta Santarelli Costruzioni S.p.A. , ad abbattere n.98 piante appartenenti a specie protetta , di seguito elencate, radicate nell'ambito dell' area APC 2 ex Umberto - Piazza Cappelli , come individuate negli elaborati tecnici tav. 01/a e 07/a , caricati al prot. 72649 del 31/07/08, facendo salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni, e ragioni di terzi nonché eventuale altra vincolistica.

Specie	n° individui in abbattimento	Diametro medio del tronco a cm. 130 da terra		
Quercus ilex	4	16		
Quercus ilex	1	22		
Quercus ilex	1	25		
Quercus ilex	1	32	totale Quercus ilex	7
Aesculus hippocastanum	1	25		
Aesculus hippocastanum	2	30		
			totale Aesculus hippocastanum	4
Aesculus hippocastanum	1	41		
Ulmus minor	4	16		
Ulmus minor	1	22		
Ulmus minor	1	23		
Ulmus minor	10	38		
Ulmus minor	1	41		
Ulmus minor	1	45	totale Ulmus minor	18
Fraxinus ornus	5	16		
Fraxinus ornus	9	25		
Fraxinus ornus	1	27		
Fraxinus ornus	1	29		
Fraxinus ornus	1	32	totale Fraxinus ornus	17
Fraxinus oxycarpa	1	19		
Fraxinus oxycarpa	3	21		
Fraxinus oxycarpa	1	25	totale Fraxinus oxycarpa	5
Quercus pubescens	1	29	totale Quercus pubescens	1
Cupressus sempervirens	1	18		
Cupressus sempervirens	6	27		
Cupressus sempervirens	5	30		
Cupressus sempervirens	15	31		
Cupressus sempervirens	1	35	totale Cupressus sempervirens	28
Cercis siliquastrum	17	16		
Cercis siliquastrum	1	19	totale Cercis siliquastrum	18
			totale piante protette oggetto di autorizzazione all' abbattimento	98

Ancona, 02/09/2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
VERDE , EDIFICI PUBBLICI E CIMITERI
Arch. Maurizio Agostinelli

IL TECNICO INCARICATO
Dr. Agr. Alessandro Lucchetti



17 FEB 2009

Ancona,

Prot. Gen. N. 15537/VI.5.6Area Urbanistica
Servizio Gestione Edilizia

p.c.

Corpo Forestale dello Stato
Comando di Stazione
Viale C.Colombo, 106
60127 Ancona

Oggetto: L.R. n.6 del 23/02/05 – L.R. del 13 marzo 1985 abbattimento n.11 piante protette appartenenti a varie specie in loc. Piazza Cappelli presso l' area A.P.C.2 - ex Ospedale Umberto I – ambito E e ambito G1

Autorizzazione n.03 del 16/02/2009**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**

Viste le comunicazioni inoltrate dal Servizio Gestione Edilizia prot. 13753 del 11.02.09 e 13743 del 11.02.09 al fine di ottenere l' autorizzazione ad abbattere n. 8 piante appartenenti a varie specie protette (*Fraxinus ornus*, *Tilia platyphillos*, *Quercus ilex*, *Fraxinus oxycarpa*, *Acer obtusatum*) per consentire la realizzazione di un nuovo edificio nell' ambito E e l' espianto di n. 3 essenze protette di *Cupressus sempervirens* per la realizzazione di un parcheggio interrato nell' ambito G1 in loc. Largo Cappelli - A.P.C. 2 area ex Ospedale Umberto I;

Visti gli elaborati tecnici a firma dei Dottori Agronomi Staffolani Paola e Menghini Marco prot.101719 del 06/11/08 ;

Preso atto di quanto riportato nella documentazione richiamata nei punti precedenti da cui risulta che gli alberi non sono secolari e ricadono all' interno del perimetro urbano ove al momento è ancora vigente la L.R. n.7 del 13/03/1985;

Preso atto che il competente Servizio Gestione Edilizia , sulla base della dichiarazione e della documentazione presentata dal tecnico progettista, ha verificato e comprovato l' inesistenza di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l' abbattimento degli alberi;

Visto l' art. 1 , della L.R. n.7/85 che vieta l'abbattimento di alberi di alto fusto nel medesimo articolo elencati senza l' autorizzazione dell' Ufficio Foreste (funzione attualmente delegata ai comuni);

Visto l' art. 107 , 5° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267 , il quale stabilisce che a decorrere dalla data di entrata in vigore del citato testo di legge le disposizioni che conferiscono agli organi di cui al capo I titolo III l'adozione di atti di gestione e di atti o provvedimenti amministrativi, si intendono nel senso che la relativa competenza spetta ai dirigenti, salvo quanto previsto dall' art. 50 , comma 3, e dall'art. 54 ;

Visto l' art.28 dello Statuto Comunale;

Ai sensi dell' art. 3, comma 1 lett. a) e b) della L.R. n 7 del 13/03/1985;

AUTORIZZA

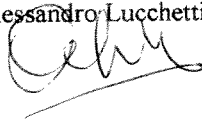
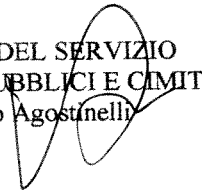
La Ditta Santarelli Costruzioni S.p.A. , in qualità di soggetto lottizzato proprietario dell' area , ad abbattere ed estirpare n. 11 piante appartenenti a specie protetta , di seguito elencate, radicate nell'ambito E ed ambito G1 dell' area APC 2 ex Umberto - Piazza Cappelli .
 facendo salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni, e ragioni di terzi nonché altra vincolistica.

Specie	n° individui in abbattimento
Ambito E	
Fraxinus ornus	4
Fraxinus oxycarpa	1
Tilia platyphillos	1
Quercus ilex	1
Acer obtusatum	1
Ambito G1	
Cupressus sempervirens	3
totale piante protette oggetto di autorizzazione all' abbattimento	11

Ancona, 16/02/2009

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
 VERDE , EDIFICI PUBBLICI E CIMITERI
 Arch. Maurizio Agostinelli

IL TECNICO INCARICATO
 Dr. Agr. Alessandro Lucchetti

4. Documenti

Picciif. Att.

X ARCH. 11131122



REGIONE MARCHE
GIUNTA REGIONALE

COMUNE DI ANCONA
PROTOCOLLO GENERALE
12 OTT 2010
N. 89386

COMUNE DI ANCONA
12 OTT 2010
PROTOCOLLO GENERALE

BOZZA

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 2 MARZO 2010

Oggetto: Protocollo di intesa fra Regione Marche, Comune di Ancona e ASUR per la destinazione dell'arca ex Umberto I del Comune di Ancona.

La conferenza è stata convocata con nota prot. 113433/S04/AIRSO del 24.02.2010, a firma del Dirigente del Servizio Salute e del Segretario generale della Regione, presso la sala riunioni del Servizio Salute al 6° piano del Palazzo Rossini.

La nota è stata indirizzata a:

per il Comune di Ancona

- Fiorello Gramillano – Sindaco;

per la Regione Marche:

- Rolando Burattini – dirigente del servizio programmazione, bilancio e politiche comunitarie;
- Mario Pompei – dirigente della P.F rischio sismico e opere pubbliche d'emergenza;
- p.c. Presidente della Giunta regionale, assessore alla salute, assessore alla programmazione, bilancio e politiche comunitarie;

per l'ASUR:

- Roberto Malucelli – direttore generale
- Gianluca Pellegrini – dirigente tecnico

La conferenza inizia alle ore 16.00.

Sono presenti:

per il Comune di Ancona

- Paolo Pasquini – assessore all'urbanistica

per la Regione Marche:

- Carmine Ruta – dirigente del servizio salute
- Mario Conti – segretario generale della Giunta regionale
- Rolando Burattini – dirigente del servizio programmazione, bilancio e politiche comunitarie
- Mario Pompei – dirigente della P.F. rischio sismico e opere pubbliche d'emergenza

per l'ASUR:

- Roberto Malucelli – direttore generale

Il dott. Carmine Ruta propone di modificare il protocollo di intesa stipulato in data 22.03.2006 tra la Regione Marche, il Comune di Ancona, l'Azienda Ospedaliera universitaria Ospedali riuniti Umberto I, l'ASUR, la Zona territoriale 7 di Ancona prevedendo il mantenimento del vincolo di destinazione ad attrezzature socio-sanitarie dei soli padiglioni 1 e 2 anziché dei padiglioni 1, 2 e 3; conseguentemente i n.70 posti letto di residenzialità anziani, tra residenza assistenziale e residenza protetta, di cui una quota riservata a circa 30 posti letto a Villa Almagià, saranno allocati nel padiglione n.2 anziché nei padiglioni 2 e 3.

Tale proposta corrisponde alle esigenze socio-sanitarie della Regione.

La Regione e l'ASUR esprimono parere favorevole sulla proposta.



Il Comune di Ancona si riserva di esprimere il proprio parere.

L'ASUR avvia immediatamente la procedura, ad evidenza pubblica per l'affidamento dei servizi di progettazione connessi alla ristrutturazione dei padiglioni 1 e 2 con riserva di aggiudicazione fino a quando non sia verificata la compatibilità con il piano di recupero vigente e subordinatamente alla valutazione giuridica delle modalità di utilizzazione dei parcheggi previsti dal piano.

Su tale questione si procederà ad un approfondimento giuridico.

Quantosopra al fine di utilizzare nei termini previsti i contributi dello Stato di cui all'art. 20 della legge 07/88.

Si dà atto che alla Conferenza dei servizi non sono stati invitati il direttore dell'Azienda Ospedaliera universitaria Ospedali riuniti Umberto I, G.M. Lancisi e G. Salesi di Ancona e il direttore della Zona territoriale n. 7 in quanto con legge regionale 29.07.2008, n.25 la proprietà dei padiglioni 1 e 2 è stata trasferita all'ASUR.

La conferenza termina alle ore 17,30.

Ancona, 2 marzo 2010

Firme

Paolo Pasquini

Mario Conti

Carmine Ruta

Roberto Malucelli

Gianluca Pellegrini

Rolando Burattini

Mario Pompei

Sandro Oddi

V. 2



IL DIRETTORE GENERALE



All' Assessore Urbanistico
Arch. Paolo Pasquini
P.zza XXIV Maggio, 1
60123 Ancona

Alla Segreteria Gen. Giunta Reg.le
Dott. Mario Conti
Via G. da Fabriano, 3
60125 Ancona

Al Dirigente del Servizio Salute
Dott. Carmine Ruta
Regione Marche
Via G. da Fabriano, 3
60125 ANCONA

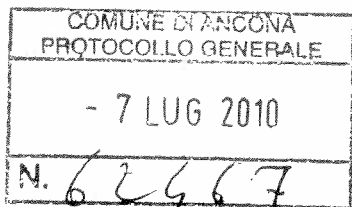
Al Dirigente del Servizio Program.
Bilancio e Politiche d'Emergenza
Dott. Rolando Burattini
Via G. da Fabriano, 3
60125 Ancona

Al Dirigente della P.F. Rischio
Sismico e Opere Pubbliche
Ing. Mario Pompei
Via Bocconi, 28
60100 Ancona

e, p.c. All' Assessore alla Salute
Almerino Mezzolani
Via G. da Fabriano, 3
60125 Ancona

Al Sindaco del Comune di Ancona
Dott. Fiorello Gramillano
P.zza XXIV Maggio, 1
60123 Ancona

Al Dott. Gianni Stroppa
Direttore Zona Territoriale n. 7
Via C. Colombo, 106
SEDE



11

Oggetto: *Protocollo di intesa fra Regione Marche, Comune di Ancona e ASUR per la destinazione dell'area ex Umberto I del Comune di Ancona.*
- Utilizzo Padiglione 1 e 2 da parte dell'ASUR -.

Con riferimento all'oggetto ed alla Conferenza dei Servizi del 2 marzo u.s., si conferma quanto già espresso in sede di Conferenza dei Servizi ribadendo l'utilizzo da parte dell'ASUR dei soli Padiglioni 1 e 2 per la collocazione del Poliambulatorio e della residenzialità per anziani.

aioli!

Distinti saluti

Ing. Gianluigi Pellegrini

IL DIRETTORE GENERALE
(Dottor ~~Piero~~ Ciccarelli)

1 11 3
Santarelli

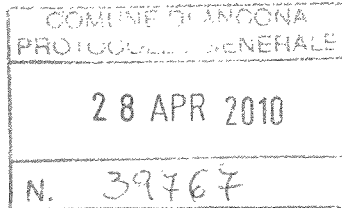
→ Ass. Urb. ca
pe Urb.
pe Sinercent



Ascoli Piceno, 26 Aprile 2010

Spett.le **Comune di Ancona**
60100 **P.le XXIV Maggio, 1**
A N C O N A

alla c.a. **Signor Sindaco**
Dott. Gramillano
c.a. **Ass.re Urbanistica**
Arch. Pasquini



Oggetto: Piano di Recupero "Ex Umberto I". Richiesta cambio di destinazione d'uso dei padiglioni "3", "12" e "13".

Premesso che:

1. Nell'ambito del Piano di Recupero in oggetto sono ubicati il padiglione "3" destinato ad attrezzature socio - sanitarie ed i padiglioni "12/13" destinati a residenze collettive;
2. Il padiglione "3", insieme ai padiglioni "1" e "2" di proprietà dell'ASUR, era oggetto di un protocollo di intesa sottoscritto dal Comune di Ancona, dalla Regione Marche e dalla stessa ASUR ove si prevedeva la realizzazione di n. 70 posti letto destinati ad RSA di cui n. 30 ricadenti nel padiglione "3";
3. Relativamente al padiglione "3" la scrivente, in data 19 novembre 2008, avanzava richiesta alla Regione Marche e alla ASUR al fine di poter convenzionare tale struttura sanitaria inviando copia per conoscenza al Comune di Ancona;
4. Come già segnalato nella ns. precedente nota del 16.11.2009 (all. 1), a seguito di colloqui informali, l'ASUR aveva palesato la volontà di concentrare nel padiglione "2" tutti i 70 posti letto;
5. Al fine di chiarire tali problematiche si sono tenute alcune riunioni presso la sede della Regione in data 17.02.2010 e 22.02.2010 tra la Regione Marche stessa, l'ASUR, il Comune di Ancona e la Santarelli Costruzioni S.p.A.;
6. A seguito delle suddette riunioni e di quanto ivi discusso, si è tenuto un successivo incontro tra la Regione Marche, l'ASUR ed il Comune di Ancona al fine di poter adeguare l'originario Protocollo di Intesa sottoscritto in data

SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A.
SOCIETÀ CON SOCCIO UNICO

Sede amministrativa: 63100 ASCOLI PICENO
Via Cola D'Amatrice, 5
tel. 0736 342680
fax 0736 42627

Sede legale: 00187 ROMA
Via del Tritone, 125
tel. 06 97745060
fax 06 97745387

Capitale Sociale € 15.500.000,00 - Reg. Impres. di Roma - P.IVA e Cod. Fiscale 09009700965 - C.C.I.A.A. di Roma R e a n. RM/132632

www.grupposantarelli.it



27.03.2006 relativamente alla ubicazione logistica dei n. 70 posti letto da concentrare esclusivamente sul padiglione "2";

7. Allo stesso modo la scrivente, in riferimento ai padiglioni "12/13" destinati a Residenze Collettive per studenti, ha avviato contatti informali con l'ERSU al fine di proporre in locazione i due padiglioni ristrutturati;
8. L'ERSU con propria nota del 02.04.2010 (all. 2) ha dichiarato di non essere interessata alla locazione degli edifici destinati a residenze collettive.

Considerato che:

- Presso codesto Comune è in istruttoria una Variante del Piano di Recupero proposta dalla Santarelli Costruzioni S.p.A. per la risoluzione di alcune problematiche tecniche emerse in fase di attuazione del medesimo Piano di Recupero;

Tutto ciò premesso e considerato la Scrivente Società

Chiede

- Che il **padiglione "3"** inserito nell'ambito unitario "A", originariamente destinato ad attrezzature socio-sanitarie "U4/19" e i **padiglioni "12" e "13"** inseriti nell'Ambito unitario "F", originariamente destinati ad abitazioni collettive "U1/2", **vengano destinati ad abitazioni "U1/1"**.
- **Che su tutti i padiglioni**, esclusi "1" e "2" di proprietà ASL, possa essere prevista, almeno nei piani terra, **la destinazione Uffici Privati "U4/7"**.

A tal proposito la Scrivente dichiara sin da ora la propria disponibilità ad incontri tecnico-amministrativi tesi agli approfondimenti delle correlate problematiche nonché alla definizione degli eventuali oneri previsti, il tutto finalizzato al recepimento di dette richieste all'interno della perizia di Variante del PdR in istruttoria presso codesto Comune.

Santarelli Costruzioni Spa
Il Procuratore
(Dott. Ing. Alfredo Pellei)

Santarelli
C.A. COSTRUZIONI



COPIA



Ascoli Piceno, 16 Novembre 2009

Spett.le Comune di Ancona
Piazzale XXIV Maggio n. 1
60100 ANCONA

alla c.a. Sig. Sindaco Dott. Gramillano
Ass.re Urbanistica Arch. Pasquini

Oggetto: Piano di Recupero "Ex Umberto I" - Problematiche Attuazione Piano.

Premesso che

- Il Comune di Ancona con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 21.04.2005 ha approvato il Piano di Recupero denominato "Ex Umberto I";
- La Santarelli Costruzioni S.p.A., aggiudicataria a mezzo di asta pubblica del 02.02.2007 della maggioranza degli immobili inseriti nel suddetto P.d.R. ha convocato in data 07.11.2007 l'adunanza dei proprietari al fine di costituire un consorzio per l'attuazione del Piano di Recupero. A seguito della mancata adesione dell'AOR (Azienda Ospedali Riuniti), proprietaria degli edifici "1" e "2", non è stato possibile registrare il Consorzio presso il Registro delle Imprese, ragion per cui la Santarelli Costruzioni S.p.A., in quanto proprietaria di oltre i 3/4 del totale, ha richiesto al Comune di attuare direttamente il Piano di Recupero impegnandosi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in esso previste;
- In data 12.02.2008, dopo quindi oltre un anno dall'aggiudicazione dell'asta pubblica, è stata sottoscritta tra il Comune di Ancona e la Santarelli Costruzioni S.p.A. la Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero "APC2 Ospedale Ex Umberto I". In particolare la Santarelli Costruzioni Spa si è impegnata verso il Comune di Ancona anche per conto dell' AOR (Azienda Ospedali Riuniti) proprietaria dei padiglioni 1 e 2 costituenti il 19,8% del totale degli immobili inseriti in tale Piano;
- Durante lo Sviluppo e l'approfondimento delle Progettazioni previste dal Piano di Recupero (ambiti sistemici, ambiti unitari, OO. UU., Permessi a Costruire) nonché dall'interfaccia con la Soprintendenza dei Beni Archeologici e Culturali, è emersa la necessità di presentare una variante presentata dalla Santarelli Costruzioni S.p.A. in data 11.08.2008, e attualmente in istruttoria, per risolvere alcune incongruenze e garantire la piena attuazione nella realizzazione delle opere pubbliche e private previste.

SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A.
SOCIETÀ CON SOCIO UNICO

Sede amministrativa	Sede legale
63100 ASCOLI PICENO	00187 ROMA
Via Cola D'Amatrice, 5	Via del Tritone, 125
tel. 0736.342880	tel. 06.97746380
fax 0736.42527	fax 06.97746381

Capitale Sociale € 15.500.000 i.v. - Reg. imprese di Roma, PIVA e Cod. Fiscale 09009771008 - C.C.I.A.A. di Roma R.e.a. n. RM/1132602

www.grupposantarelli.it



E.R.S.U. di Ancona

Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario
V.lo della Serpe, 1 60121 ANCONA
Tel. 071-2274233 - Fax 071-57516
P.IVA 005410240427



www.ersu-ancona.it direttore@ersu-ancona.it

Fax 760

Ancona, prot. n.
(via fax)

9883945102/04/2010: ERSU_ANNI ERSU_ANNI DIREZ I P

Spett. le
Santarelli Costruzioni Spa
Via Cola D'Amatrice n. 5
63100 Ascoli Piceno (AP)

(0736.42527)

Oggetto: Piano di recupero "Ex Umberto Primo" – Studentato.

Preso atto della pregiatissima Vs. del 17.02.2010 – prot. 107320, di pari oggetto, con la presente per comunicare che, il Consiglio di Amministrazione dell'ERSU di Ancona, con propria delibera n. 3 in data 30.3.2010, ha ritenuto la proposta di locazione avanzata da Codesta Soc. non sostenibile economicamente da parte di questo Ente.

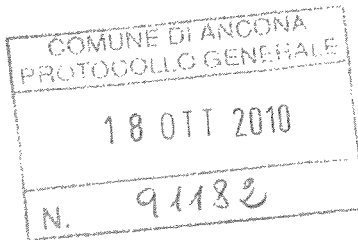
E' gradita l'occasione per porgere cordiali saluti.



IL PRESIDENTE
(Prof. Giancarlo Giaccani)

Santarelli

COSTRUZIONI



Ascoli Piceno, 18/10/2010

Spett.le

Comune di Ancona
Ufficio Pianificazione Attuativa
c.a. Arch. Martelli
via fax 071/2224097

**Oggetto: Variante al Piano di Recupero ex Umberto I°
Padiglioni "12" e "13"**

Ai fini del completamento dell'istruttoria indicata in oggetto, si trasmette in allegato nota inviata all'ERSU in data 17.02.2010,

Distinti Saluti,

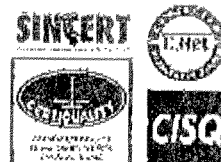
Santarelli Costruzioni S.p.A.

SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A.
SOCIETÀ CON SOCIO UNICO

Sede amministrativa: Sede legale:
63100 ASCOLI PICENO 00197 ROMA
Via Cola D'Amatrice, 5 Via del Trifone, 125
tel. 0735.342880 tel. 06.97746380
fax 0738.42527 fax 06.97746381

Capitale Sociale € 22.000.000,00 i.v. ■ Reg. Imprese di Roma, P.IVA e Cod. Fiscale 09089771008 ■ C.C.I.A.A. di Roma R.a.e. n. RM/1132602

www.grupposantarelli.it



Spett.le ERSU
 Vicolo della Serpe, 1
 60121 ANCONA
 c. a. Dott. Giaccani Giancarlo

Oggetto: Piano di Recupero "ex Ospedale Umberto I" – Ancona.

Nell'ambito del Piano di Recupero in oggetto è inserito il Padiglione 12-13 che è destinato a "Studentato".

Tale edificio ha una consistenza di circa mq. 4.200 che, al lordo degli spazi comuni e di eventuali servizi, permette di realizzare circa 150/160 posti letto.

L'immobile è pervenuto alla scrivente a seguito di asta pubblica esperita dall'Azienda Ospedali Riuniti (AOR) nel febbraio del 2007 ed il prezzo di acquisto è stato pari a circa 13.600.000,00 euro.

In considerazione dei lavori di ristrutturazione, dell'incidenza delle opere di urbanizzazione, degli oneri finanziari e delle spese generali, i costi per dare l'immobile finito e abitabile, al netto dell'utile d'impresa e con esclusione degli arredi, supereranno abbondantemente i 20 milioni di euro.

In funzione di quanto sopra espresso l'eventuale canone di locazione non potrà risultare inferiore ad 1.200.000,00 euro/anno oltre all'IVA.

Con la presente si chiede a codesto spett.le Ente un eventuale interesse all'operazione sopra descritta.

Distinti saluti.

Ascoli Piceno 17 febbraio 2010.

SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A.

Il Procuratore
 (Domenico Cristofari)

SANTARELLI COSTRUZIONI S.p.A.
 SOCIETÀ CON SEDE IN ITALIA

Edil Amministrativa	8344 Igole
60100 ASCOLI PICENO	00187 ROMA
Via Cola D'Amalrico, 8	Via del Tirolo, 125
tel. 0736.342690	tel. 06.97746150
fax 0736.47827	fax 06.97249181

Capitale Sociale € 15.900.000,00 - Reg. Imprese di Roma - RIVA e Cod. Fiscale 0609771096 - C.C.I.A.A. 46 Roma R.o.s. n. RI/1132602

www.grupposantarelli.it

SETTORE LOGISTICA PATRIMONIO
Il Dirigente

Prot. gen. n. 98991

F:\LucLuc\PATRIMONIO\lettere\2010\valutazione variante ex umberto I.doc

Ancona li 08 NOV 2010

→ Al Dirigente SPUA – arch. D. Martelli

p.c. All'Assessore all'Urbanistica
Al Direttore Area Urbanistica
Loro Sedi

Oggetto: variante al PDR ex Umberto I° APC2 – stime degli immobili oggetto di variante urbanistica.

Faccio riferimento alla nota prot. 94236 del 26/10/010, ai solleciti verbali e scritti dell'Assessore all'Urbanistica, e alle risultanze della conferenza di Servizi interni sull'argomento.

In tale conferenza, avevo evidenziato tutta la mia difficoltà nel procedimento di valutazione del plusvalore finanziario della trasformazione della prevista r.s.a. in altra destinazione.

Ciò in quanto la valutazione di una r.s.a. trascende dalle normali stime relative ad immobili con destinazione residenziale e/o di uffici, ovvero di altre destinazioni di uso "privatistico" che trovano un mercato diffuso e puntuale nel panorama edilizio, richiedendo metodologie di valutazioni intrinseche di un piano industriale di gestione della r.s.a. stessa, con valutazioni di processi industriali e di flussi finanziari derivanti non tanto dal valore "materiale" dell'immobile, ma determinati da un contesto di programmazione economica e di gestione industriale che travalica ogni concetto di valutazione immobiliare, trovando costi e ricavi all'interno di procedimenti di natura economicistica dei quali il sottoscritto non possiede alcuna base valutativa.

Per tale motivazione avevo proposto, stante la natura della modificazione urbanistica de qua, una valutazione forfetaria alla stregua dell'art. 29 bis", procedimento di valutazione di trasformazioni urbanistiche gestito in totale autonomia dall'area urbanistica per il quale il settore Patrimonio non era stato all'epoca affatto interessato, evidenziando in questo una evidente la capacità interna all'area urbanistica di procedere ad autonome valutazioni peraltro direttamente collegate ed inerenti i procedimenti di variante per le quali tali strumenti valutativi proposti.

Il Settore Patrimonio non possiede alcuna conoscenza di tali meccanismi, che è invece chiara per codesto Servizio, e facilmente riproponibile per il caso in questione che è del tutto analogo a quelli già eseguiti negli altri casi ove è stato applicato l'art. 29 bis.

Per tali motivazioni ritengo che la stima possa essere più agevolmente eseguita da codesto Ufficio.

Distinti saluti.

Ing. Luciano Lucchetti

