



ATTO DEL CONSIGLIO

N. 110 DEL 30/11/2015

Oggetto: PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA DI TRASFORMAZIONE DEL CONTENITORE EDILIZIO IN VIA VALLE MIANO AI SENSI DELL'ART. 29 BIS DELLE NTA DEL PRG VIGENTE - APPROVAZIONE.

L'anno duemilaquindici, il giorno trenta, del mese di Novembre, per le ore 09:30, è stato convocato, nei modi prescritti, il Consiglio comunale in seduta ordinaria pubblica.

Nel corso della seduta il Consiglio comunale, invitato a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, adotta la presente deliberazione.

Alla votazione risultano presenti n. 30 componenti del Consiglio:

BARCA MARIO	Presente	MANDARANO MASSIMO	Presente
BERARDINELLI DANIELE	Presente	MAZZEO DEANNA ELENA	Presente
CRISPIANI STEFANO	Presente	MILANI MARCELLO	Presente
D'ANGELO ITALO	Presente	MORBIDONI LORENZO	Presente
DINI SUSANNA	Presente	PELOSI SIMONE	Presente
DIOMEDI DANIELA	Presente	PISTELLI LOREDANA	Presente
DURANTI MASSIMO	Presente	PIZZI SIMONE	Assente
FAGIOLI TOMMASO	Presente	POLENTA MICHELE	Presente
FANESI MICHELE	Presente	PROSPERI FRANCESCO	Presente
FAZZINI MASSIMO	Presente	QUATTRINI ANDREA	Presente
FINOCCHI BONA	Presente	RUBINI FILOGNA FRANCESCO	Presente
FIORDELMONDO FEDERICA	Presente	SANNA TOMMASO	Presente
FREDDARA CLAUDIO	Presente	TOMBOLINI STEFANO	Assente
GAMBACORTA MARIA AUSILIA	Presente	TRIPOLI GABRIELLA	Presente
GRAMAZIO ANGELO	Presente	URBISAGLIA DIEGO	Presente
GRELLONI ROBERTO	Assente	VICHI MATTEO	Presente
MANCINELLI VALERIA - Sindaco	Presente		

Presiede il Presidente MILANI MARCELLO.

Partecipa il Segretario Generale CRUSO GIUSEPPINA.



DELIBERAZIONE N. 110 DEL 30 NOVEMBRE 2015

DIREZIONE SPORTELLO UNICO INTEGRATO

OGGETTO: PROPOSTA PLANO VOLUMETRICA DI TRASFORMAZIONE DEL CONTENITORE EDILIZIO IN VIA VALLE MIANO AI SENSI DELL'ART. 29 BIS DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE – APPROVAZIONE.

Il Presidente invita il Consiglio alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto sulla base della proposta della Giunta comunale (deliberazione n. 574 del 10.11.2015 - immediatamente eseguibile, identificativo n. 3285239), già distribuita a tutti i Consiglieri, che di seguito si trascrive:

(sono presenti in aula n. 29 componenti del Consiglio)

relatore: Assessore all'Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

Con deliberazione consiliare n. 125 dell'8.9.2007 è stato introdotto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore di Ancona l'art. 29 bis;

Con tale disposto normativo, il Comune intendeva affrontare la questione della riqualificazione di quegli immobili (di proprietà pubblica o di Enti Pubblici) che, avendo perso l'utilizzo originario per effetto di nuove politiche patrimoniali o per effetto di una razionalizzazione funzionale e logistica dei servizi presenti sul territorio, versavano in stato di abbandono e degrado;

La norma introdotta consente di attivare interventi di riqualificazione edilizia e rinnovo cambiando la destinazione d'uso, con la possibilità di assumere quelle definite per l'intera ZTO di appartenenza pur nel rispetto dei parametri edilizi, per quei contenitori edilizi aventi le destinazioni di cui ai punti '2 – zone per attrezzature civiche di interesse urbano', '3 - zone destinate all'Ente Regione', '8 – zone per attrezzature religiose di interesse urbano' e '9 – zone per attrezzature tecnico distributive' dell'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

Con deliberazione n. 93 del 21.10.2015 il Consiglio comunale ha approvato una modifica dell'art. 29 bis inerente, in particolare, l'entità del contributo di valorizzazione, calcolato ai sensi dell'art. 29 bis, da versare al Comune nel caso di attivazione degli interventi;

Con delibera di Consiglio n. 100 del 28.10.2015 è stata modificata la convenzione-tipo da stipulare per ogni intervento da attuarsi ai sensi dell'art. 29



bis tra Comune e soggetto attuatore, adeguandola alle modifiche già approvate con la variante all'art. 29 bis di cui alla delibera 93 del 21.10.2015;

Che l'art. 29 bis prevede l'attuazione degli interventi di trasformazione mediante:

- *valutazione preliminare dell'intervento e approvazione della proposta planovolumetrica da parte del Consiglio comunale;*
- *presentazione del Piano di Recupero e sua approvazione da parte della Giunta comunale;*

Vista:

la proposta planovolumetrica presentata in data 7.8.2015 prot. n. 97086, ai sensi dell'art. 29 bis, dalla Società EUROSPIN TIRRENICA S.p.A., con sede in Magione (PG), per la trasformazione del complesso edilizio già sede dei Monopoli di Stato sito in Via Valle Miano, individuato catastalmente al foglio 20 particella 150 sub 5,7,8,9,10,11 sul quale non gravano vincoli conservativi o di tutela, costituita dai seguenti elaborati:

- *All. U-01 Relazione Tecnica Illustrativa*
- *All. U-02 Atti di proprietà – catastali*
- *All. U-03 Autocertificazione dismissioni del contenitore*
- *All. U-04 Schema di convenzione*
- *Tav Ua - 01 Inquadramento urbanistico*
- *Tav Ua - 02 Documentazione fotografica*
- *Tav Ua - 03 Stato di fatto - Piante sezioni - Prospetti*
- *Tav Up - 04 Consistenze catastali – Volumetrie esistenti*
- *Tav Up - 05 Stato di progetto - Piante sezioni - Prospetti*
- *Tav Up - 06 Standard urbanistici*
- *Tav Up - 07 Render*

Verificato:

che la Società EUROSPIN TIRRENICA S.p.A. ha titolo a presentare il progetto di trasformazione dell'immobile essendo autorizzata dalla proprietà, PROGETTO IMMOBILIARE S.r.l. in liquidazione, con scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 30.5.2015 (registrata alla Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 2659 del 17.6.2015);

che il planovolumetrico proposto prevede la demolizione dell'immobile ex Monopoli di Stato e la successiva costruzione ad uso commerciale (uso U4/2) di un complesso su un unico livello (piano terra) in parte da adibire a superficie di vendita e in parte da adibire a spazi di servizio ed accessori;

che l'intervento, meglio descritto nel planovolumetrico, è caratterizzato dai dati dimensionali riportati nel prospetto che segue [si fa presente che i dati riportati contrassegnati con il simbolo () sono da ritenersi indicativi poiché*



potranno subire lievi modifiche in sede di approvazione del Piano di Recupero, pur nei limiti fissati dall'art. 29 bis ($U_f=U_{fe}$, $H=H_e$);

Elementi dimensionali della proposta planovolumetrica		
	attuale	progetto art. 29 bis
Usso previsto	U4/18 – Attrezzature tecnico distributive	U4/2 – commercio al dettaglio con superfici di vendita compresa tra 251 mq. e di 2500 mq. – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
Superficie fondiaria	6.575 mq.	
Volume (*)	mc. 26.909	mc. 10.933,90
Superficie Utile Lorda	mq. 3.327.02	mq. 2.063
Superficie coperta (*)		mq. 2.063
Superficie di vendita (*)		mq. 1.266
Parcheggi di uso pubblico P1 (*)		mq. 2.526
Parcheggi privati P3 (*)		mq. 406
Superficie a verde (*)		mq. 309
Superficie permeabile (*)		mq. 1.411
Numero accessi (*)	n. 2	n. 2

(*) I valori definitivi, conformi al PRG, saranno accertati in sede di adozione del Piano di Recupero

Preso atto che:

ai sensi dell'art. 34 comma 2 ter del D.P.R. 380/01, modifiche ai dati dimensionali contenute nella percentuale del 2% non sono da considerarsi modifiche essenziali e quindi non soggette a variante del planovolumetrico;

ai sensi del Regolamento regionale sul commercio approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 120/2015 in attuazione della L.R. n. 27/2009 – “Testo unico in materia di commercio”, la struttura commerciale proposta è classificata come media struttura di vendita di primo livello (MS1) essendo la superficie di vendita in progetto pari a mq. 1.266 e quindi inferiore a mq. 1.500 (si veda tabella 3, art. 21 comma 1 del Regolamento);

la dotazione di standard a parcheggio, privati ad uso pubblico, prevista in progetto soddisfa le prescrizioni minime delle leggi o regolamenti vigenti, come illustrato nel prospetto che segue:



Standard a parcheggio	
<i>quantità minime richieste</i>	<i>quantità di progetto</i>

pubblici o di uso pubblico

art. 5 DM 1444/68	80mq./100mq. di SUL	1.650 mq.	<	2.526 mq
art. 22 del Regolamento regionale DGR n. 120/2015	1mq./1mq. di superficie di vendita (tabella 6) + incremento del 10% (comma 2)	1.393 mq.		
art. 6 – Uso U4/2 delle NTA del PRG	P1 = 150mq/100mq di superficie di vendita	1.899 mq.		
art. 62 del Regolamento edilizio	1mq./10mc. (comma 1) + incremento 40mq/100mq di SUL (comma 4)	1.918,60 mq.		

privati

art. 6 – Uso U4/2 delle NTA del PRG	P3 = 15mq./100mq. di superficie utile	309 mq.	<	406 mq.
--------------------------------------------	---------------------------------------	---------	---	---------

La Provincia di Ancona, in qualità di Autorità Competente (AC), con Determina n. 401/2015 del Dirigente del Settore VI – Area procedure autorizzazioni e valutazioni ambientali, ha escluso dalla procedura di VAS l'intervento proposto;

Accertato che l'intervento di trasformazione dell'immobile risulta ammissibile, ai sensi dell'art. 29 bis, in quanto risultano verificate le condizioni di seguito esposte:

- l'immobile, risulta in disuso dall'1.1.2013 come dalla documentazione presentata e dalla autodichiarazione della Società Progetto Immobiliare del 21.9.2015 (prot. n. 132658);
- l'immobile risulta inserito nella zona di recupero n. 32 - Tracciato Valle Miano, Asse attrezzato, individuata con delibera n. 105 del 10.3.1997, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78;
- l'immobile si trova collocato all'interno della ZTO 10 - "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto originario esistente", regolamentata dall'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- l'intervento, così come proposto nel planovolumetrico, prevede la realizzazione di una dotazione di standard urbanistici (parcheggi) sufficiente a soddisfare i requisiti minimi richiesti dalle norme e regolamenti vigenti, così come illustrato nel prospetto che precede;

La valorizzazione, calcolata ai sensi del punto E dell'art. 29 bis, come mostrato nel prospetto che segue, ammonta in via presuntiva ad € 908.935,10, e che tale importo sarà esattamente determinato in sede di presentazione del Piano di Recupero;



Il contributo straordinario da corrispondere al Comune di Ancona è fissato nella misura del 50% come da variante all'art. 29 bis delle N.T.A. del P.R.G. Vigente approvata con delibera di Consiglio n. 93 del 21.10.2015;

Determinazione presuntiva del contributo da versare al Comune (punto E art. 29 bis)		
Valore unitario (*)	83,13 €/mc (*)	
E1) Maggior valore	€ 83,13 x 10.933,90	€ 908.935,10
E2) Contributo straordinario	€ 908.935,10/2	€ 454.467,55
(*) valore aggiornato a settembre 2015. Tale valore verrà aggiornato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione vigente al momento della presentazione del Piano di Recupero		

Attesa la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

propone al Consiglio comunale

- 1) di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente deliberato;*
- 2) di approvare ai sensi dell'art. 29 bis la proposta planovolumetrica relativa alla trasformazione del contenitore dismesso già sede dei Monopoli di Stato sito in Via Valle Miano, trasmessa dalla Società EUROSPIN TIRRENICA S.p.A., in data 7.8.2015 con sede in Magione (PG), costituita dai seguenti elaborati:*
 - *All.U-01 Relazione Tecnica Illustrativa*
 - *All.U-02 Atti di proprietà – catastali*
 - *All.U-03 Autocertificazione dismissioni del contenitore*
 - *All.U-04 Schema di convenzione*
 - *Tav Ua - 01 Inquadramento urbanistico*
 - *Tav Ua - 02 Documentazione fotografica*
 - *Tav Ua - 03 Stato di fatto - Piante sezioni - Prospetti*
 - *Tav Up - 04 Consistenze catastali – Volumetrie esistenti*
 - *Tav Up - 05 Stato di progetto - Piante sezioni - Prospetti*
 - *Tav Up - 06 Standard urbanistici*
 - *Tav Up - 07 Render*
- 3) Di dare atto che l'approvazione del planovolumetrico si intende finalizzata esclusivamente ad ammettere l'intervento proposto nel programma di recupero di cui all'art. 29 bis precisando che il contributo straordinario conseguente la valorizzazione indicato in via presuntiva in premessa pari ad € 454.467,55 verrà determinato in via definitiva al momento della presentazione del Piano di Recupero;*



- 4) di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato in datanell'apposita sezione del sito del Comune di Ancona denominata "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 15.3.2013 n. 33;
- 5) di dare atto che la presente deliberazione, corredata dai relativi allegati, sarà pubblicata nell'apposita sezione del sito del Comune di Ancona denominata "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 15.3.2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati;
- 6) di precisare che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i. è l'Arch. Giacomo Circelli Dirigente della Direzione Sportello Unico Integrato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dalla Giunta comunale avente ad oggetto: <<PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA DI TRASFORMAZIONE DEL CONTENITORE EDILIZIO IN VIA VALLE MIANO AI SENSI DELL'ART. 29 BIS DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE - APPROVAZIONE>>;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

ACQUISITO il parere espresso sulla proposta ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, qui allegato;

ACQUISITE le dichiarazioni di pubblicazione on line su "Amministrazione trasparente" e "Albo Pretorio", qui allegate;

ACQUISITO il parere della 2^a Commissione consiliare espresso in data 27.11.2015;

PRESO ATTO degli interventi che risultano integralmente trascritti nel verbale della seduta;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE, effettuata con sistema elettronico, il cui esito è proclamato dal Presidente:

Presenti:	30	(è entrato il consigliere Fiordelmondo)
Favorevoli:	19	
Contrari:	11	Diomedi, Gambacorta, Berardinelli, Quattrini, Prosperi, D'Angelo, Finocchi, Gramazio, Crispiani, Rubini Filogna, Mandarano



Astenuti:	0	
Non partecipanti al voto:	0	

APPROVA

integralmente la proposta di deliberazione di cui all'oggetto in premessa richiamato.

* * * * *

ALLEGATI

- Allegato U-01 Relazione Tecnica Illustrativa
- Allegato U-02 Atti di proprietà – catastali
- Allegato U-03 Autocertificazione dismissioni del contenitore-
- Allegato U-04 schema di convenzione
- Tav. Ua - 01 Inquadramento urbanistico
- Tav. Ua - 02 Documentazione fotografica
- Tav. Ua - 03 Stato di fatto - Piante sezioni- Prospetti
- Tav. Up - 04 Consistenze catastali – Volumetrie esistenti
- Tav. Up - 05 Stato di progetto - Piante sezioni- Prospetti
- Tav. Up - 06 Standard urbanistici
- Tav. Up - 07 Render
- Parere art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000;
- Dichiarazioni Pubblicazione on line su “Amministrazione Trasparente” e “Albo Pretorio”.



COMUNE DI ANCONA

PROPOSTA N. 3285239/1122 DEL 30 OTT 2015

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA DI TRASFORMAZIONE DEL CONTENITORE IN VIA VALLE MIANO SENSI DELL'ART. 29 BIS DEL PRG VIGENTE - APPROVAZIONE.

DIREZIONE PROPONENTE

UFFICIO PROPONENTE

DIR.: Sportello Unico Integrato

UFF.:

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/1990.

Data 30/10/15

Il Responsabile
Arch. G. Circelli

Visto l'art. 49, comma 1 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

**IL DIRIGENTE
RESPONSABILE
PARERE
REGOLARITA'
TECNICA**

Sulla presente proposta di deliberazione:

- Esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.
- Dichiaro che la presente proposta NON COMPORTA riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale o sul patrimonio dell'Ente.

Annotazioni:

Data 30/10/15

Il Dirigente
Arch. G. Circelli

PROPOSTA N. 3285239/1122 del 30 OTT 2015

PUBBLICAZIONE NELLA SEZIONE "AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE" DEL SITO WEB DELL'ENTE (AI SENSI DEL D.LGS. N. 33 DEL 14.3.2013 (T.U. TRASPARENZA) O DI ALTRE FONTI SPECIALI).

IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO:

per mera pubblicità sul sito web dell'Ente.

anche ai fini dell'efficacia dell'Atto:

a) *"La pubblicazione degli estremi degli atti di conferimento di incarichi * dirigenziali a soggetti estranei alla pubblica amministrazione, * di collaborazione o * di consulenza a soggetti esterni a qualsiasi titolo per i quali è previsto un compenso, completi di indicazione dei soggetti percettori, della ragione dell'incarico e dell'ammontare erogato (...) sono condizioni per l'acquisizione dell'efficacia dell'atto e per la liquidazione dei relativi compensi."* (ai sensi dell'art. 15, comma 2 del D.Lgs. 33/2013);

b) *"Comma 2. Le pubbliche amministrazioni pubblicano gli atti di concessione delle sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari alle imprese, e comunque di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati ai sensi del citato articolo 12 della legge n. 241 del 1990, di importo superiore a mille euro. Comma 3. La pubblicazione ai sensi del presente articolo costituisce condizione legale di efficacia dei provvedimenti che dispongano concessioni e attribuzioni di importo complessivo superiore a mille euro nel corso dell'anno solare al medesimo beneficiario; (...)"* (ai sensi dell'art. 26, commi 2 e 3 del D.Lgs. 33/2013);

c) In riferimento agli atti relativi ad uno degli "incarichi" disciplinati dal D.Lgs. n. 39/2013 è prevista la pubblicazione della c.d. DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA DELLE CAUSE DI INCONFERIBILITA' resa (preventivamente) dall'incaricato: *"Comma 1. All'atto del conferimento dell'incarico l'interessato presenta una dichiarazione sulla insussistenza di una delle cause di inconfiribilita' di cui al presente decreto. (...). Comma 4. La dichiarazione di cui al comma 1 e' condizione per l'acquisizione dell'efficacia dell'incarico."* (ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 4 del D.Lgs. 39/2013)

d) *La pubblicità degli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti, e' condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi (ai sensi dell'art.39, comma 3 del D.Lgs. 33/2013)*

Il Dirigente della Direzione
Arch. G. Circelli



Deliberazione n. 110 del 30.11.2015

PROPOSTA N. 32852.39/1122 del 30 OTT 2015

PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO ON LINE ai sensi dei casi previsti nel D.Lgs. 267/2000 e altre speciali disposizioni legislative nonché ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 (*"atti e provvedimenti amministrativi"*)

IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO, ATTESTANDO CHE E' STATO REDATTO IN OSSERVANZA DEL "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI" (D.Lgs. 196/2003) E DELLE "Linee guida in materia di trattamento di dati personali, contenuti anche in atti e documenti amministrativi, effettuato per finalità di pubblicità e trasparenza sul web da soggetti pubblici e da altri enti obbligati" (v. § 3.a. DELIBERAZIONE DEL GARANTE N. 243 del 15.05.2014 in G.Uff. n. 134 del 12.6.2014).

Il Dirigente della Direzione
Arch. G. Circelli



Deliberazione n. 110 del 30. 11. 2015

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
MILANI MARCELLO

Il Segretario Generale
GRUSO GIUSEPPINA

Certificato di pubblicazione

Si attesta che copia del presente atto viene pubblicato, in data odierna, all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi.

Ancona, 18 DIC 2015

Il Responsabile Ufficio Affari Istituzionali
Segreteria Consiglio
(Avv. Viviana Valletta)

FUNZIONARIO INCARICATO

(Dott.ssa Lucia BALDONI)

Il presente atto è divenuto esecutivo il
ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. n. 267/2000:

- essendo trascorso il decimo giorno dalla pubblicazione (comma 3)
 per dichiarazione di immediata eseguibilità (comma 4)

e viene trasmesso ai sottoindicati uffici per l'esecuzione:

- DIREZIONE GENERALE DIREZIONE SUI - SPORTELLO UNICO INTEGRATO SUAP E SUEP
(GESTIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA, PRODUTTIVA E
COMMERCIO) (Circeili, Governatori, Azzoguidi, Verardi)