



Proposta di atto n. 3293808/453

DELIBERAZIONE N. DEL

“DIREZIONE S.U.I.”

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL CONTENITORE EDILIZIO EX MONOPOLI DI STATO SITO IN VIA VALLE MIANO AI SENSI DELL'ART. 29 BIS DELLE NTA DEL PRG VIGENTE - ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.

LA GIUNTA

Visto il documento istruttorio redatto in data **“dalla Direzione S.U.I.”**, che di seguito si riporta:

Premesse:

- *Con delibera di Consiglio n. 125 del 18.09.2007 è stato introdotto, nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Ancona, l'art. 29 bis;*
- *Con tale disposto normativo, si intende 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, versano 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 NTA del PRG vigente;*
- *l'art. 29/bis prevede due fasi di attuazione degli interventi:*
 - *approvazione da parte del Consiglio Comunale della proposta planovolumetrica e dello schema di convenzione;*
 - *approvazione del Piano di Recupero;*

Con delibera consiliare n. 110 del 30.11.2015 è stata approvata la proposta planovolumetrica di trasformazione del contenitore edilizio Ex Monopoli di Stato sito in via Valle Miano ai sensi dell'art. 29 bis delle NTA del PRG vigente con allegato lo schema di convenzione;



preso atto che:

Con atto del 01.02.2016 registrato a Napoli in data 04.02.2016 al n.2321/IT, la Società Progetto Immobiliare s.r.l. proprietaria dell'immobile, ha nominato e conferito procura speciale alla Società Eurospin Tirrenica s.p.a. (promissaria acquirente) a presentare il Piano di Recupero ed a sottoscrivere la convenzione attuativa dello stesso, parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico propedeutico al rilascio del permesso a costruire;

visto:

il Piano di Recupero presentato in data 12.02.2016 prot. 21216 per la trasformazione del contenitore edilizio in oggetto costituito 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*
- All.U-05 norme tecniche di attuazione*
- All.U-07 pareri enti*
- relazione geologica*
- 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*
- Tav.Up - 08 schema allaccio alla fognatura*
- Rapporto preliminare di screening*

Verificato:

Che il Piano di recupero proposto prevede la demolizione dell'immobile e la successiva costruzione di un complesso ad uso commerciale (uso U4/2) di S.U. pari a mq. 2.063 suddivisi in mq. 1.266 di superficie di vendita e mq. 797 da adibire a spazi di servizio ed accessori;



Che l'intervento è caratterizzato dai dati dimensionali riportati nel prospetto che segue:

Elementi dimensionali del Piano di Recupero		
	attuale	futuro (art. 29 bis)
Uso 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	5.960 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 119
Superficie permeabile		mq 1.402
Numero accessi	n. 2	n. 2

Preso atto che:

Ai sensi dell'art. 34 comma 2 ter del DPR 380/01, modifiche ai dati dimensionali contenute nella percentuale del 2% non sono da considerarsi modifiche essenziali e quindi non soggette a variante del Piano di Recupero.

Ai sensi del regolamento regionale n.1 del 02.03.2015 approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 120/2015 in attuazione della LR 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;

La dotazione di standard a parcheggio, privati e ad uso pubblico, prevista in progetto soddisfa le prescrizioni minime delle leggi dei regolamenti vigenti, e delle N.T.A. del P.R.G. vigente, come illustrato nel prospetto che segue:



Standard a parcheggio			
		quantità minime richieste	quantità di progetto
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 n.1 del 02.03.2015	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

Ai sensi dell'art. 21(Disciplinazione del verde) delle NTA del PRG viene consentito al soggetto attuatore, previa specifica e dettagliata relazione dei progettisti, di realizzare una permeabilità dei suoli inferiore del 50% della Sf (superficie fondiaria), ma comunque non inferiore al 20%.

Vista la relazione presentata in data 12.04.2016, a firma del Dott. Geol. Luca Bombardiere, nella quale si propone un indice di permeabilità pari al 23% superiore al 20% richiesto, si ritiene di condividere le motivazioni in essa contenute;

Verificato 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 dal 01.01.2013, come attestato dalla Società Progetto Immobiliare s.r.l., proprietaria dell'area, con nota del 21.09.2015 prot. n. 132658;*
- l'immobile risulta inserito nella zona di recupero n. 32 - Tracciato Valle Miano, Asse attrezzato, individuata con delibera n. 105 del 10.03.1997, 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 NTA del PRG vigente;*
- l'intervento prevede la realizzazione di una dotazione di standard urbanistici (parcheggi) sufficiente a soddisfare i requisiti minimi richiesti dalle norme e regolamenti vigenti, così come già illustrato;*
- l'intervento non ricade in area AERCA;*



il maggior valore, calcolato ai sensi del punto E dell'art. 29 bis, aggiornato con Determina Dirigenziale n.2009 del 10.11.2015 secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione a marzo 2015 ammonta a € 908.935,10 (novecentoottomilanovecentotrentacinque/10 euro). Tale importo dovrà essere aggiornato con l'indice ISTAT vigente al momento della firma della convenzione.

Il contributo straordinario da corrispondere al Comune è fissato nella misura del 50% del maggior valore come sopra quantificato e di seguito specificato:

Determinazione presuntiva del contributo da versare al Comune (punto E art. 29 bis)		
Valore unitario (*)	83,13 €/mc (*)	
E1) Maggior valore	€ 83,13 x mc. 10.933,90	€ 908.935,10(*)
E2) Contributo straordinario	€ 908.935,10/2 (*)	€ 454467,55 (*)
(*) valore aggiornato a marzo 2015. Tale valore verrà aggiornato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione vigente al momento della sottoscrizione della convenzione		

Assunti i seguenti pareri che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ancorché ad esso non materialmente allegati poiché conservati agli atti dell'Amministrazione Comunale presso la direzione S.U.I.:

- del Settore IV Area Governo del Territorio – U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali della Provincia di Ancona pervenuto in data 04.04.2016 che conferma il provvedimento di non assoggettamento a VAS già espresso con Determina del Direttore n. 401 del 07.10.2015 sulla proposta planovolumetrica;
- del Settore IV Area Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici della Provincia di Ancona, ai sensi dell'art.13 della L.64/'74, espresso con Determinazione Dirigenziale n. 525 del 10.03.2016 pervenuto il 15.03.2016 (prot. n. 38137);
- del Presidio Territoriale ex genio civile Pesaro-Urbino e Ancona della Regione Marche espresso con Decreto del Dirigente n.2 del 27.04.2016 prot. 59756 favorevole ai fini della compatibilità idraulica;
- dell'ASUR Marche, Area Vasta 2 – U.O.S. Igiene e Sicurezza negli Ambienti di Vita,, pervenuto il 01.03.2016 (prot. n. 30811) con condizioni;
- della Rete Ferroviaria Italiana pervenuto in data 22.01.2016 (prot. 25641);
- della Direzione Progettazioni, Manutenzioni, Viabilità, Frana, Protezione Civile e Sicurezza pervenuto il 09.03.2016 (prot. 34978) con condizioni;



- della Direzione Patrimonio Comunale pervenuto in data 12.04.2016 prot. 52024 di nullaosta alla realizzazione dell'intervento in area regolamentata dall'art. 26 delle NTA del PRG:

Tutto ciò premesso e considerato

si propone quanto segue

Di DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI ADOTTARE ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92, il Piano di Recupero relativo alla trasformazione del contenitore edilizio ex Monopoli di Stato in via Valle Miano e la successiva costruzione di un complesso ad uso commerciale costituito 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
- All.U-05 norme tecniche di attuazione
- All.U-07 pareri enti
- relazione geologica
- 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
- Tav.Up - 08 schema allaccio alla fognatura
- Rapporto preliminare di screening

DI APPROVARE l'allegato schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Ancona e la Società Eurospin Tirrenica S.p.A (promissaria acquirente) redatto in conformità allo schema tipo approvato con delibera n. 100 del 28.10.2015;

Di dare atto:

che per il presente Piano non sussistono i presupposti di cui all'art. 1, comma 6 lettera c), della Legge n. 443 del 21.12.2001;
che la Ditta Lottizzante si impegna, per sé e i suoi aventi causa, a versare con le modalità disciplinate in convenzione l'importo di € 454.467,55 passibile di aggiornamento ISTAT al momento della stipula della convenzione, quale contributo di valorizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. 29/bis di P.R.G.



DI STABILIRE:

che il bilancio economico può essere riassunto nel modo seguente:

il Comune introiterà gli importi relativi al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria, per un importo pari a € 202.167,81 (esente da IVA) ai sensi dell'art. 51 della legge 342/2000, da accreditare al Cap. entrata n. 4506001 az. 1342 – Bil. 2011 - “Contributi oneri di Urbanizzazione Primaria Edilizia Privata”;

il Comune introiterà gli importi relativi al contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria, per un importo pari a € 203.479,88 (esente da IVA) ai sensi dell'art. 51 della legge 342/2000, da accreditare al Cap. entrata n. 4506001 az. 1343 - Bil. 2011 - “Contributi oneri di Urbanizzazione Secondaria Edilizia Privata”;

il Comune introiterà gli importi relativi al contributo di valorizzazione per un importo pari a € 454.467,55 passibile di aggiornamento ISTAT al momento della stipula della convenzione, (esente da IVA) ai sensi dell'art. 51 della legge 342/2000, da accreditare al Cap. entrata n. 4509001 az. 2014 - “Contributi monetizzazione oneri art. 29/bis”;

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. 15/03/2013 n. 33;

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. 14/03/2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati;

DI 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 dando atto che nei confronti del sottoscritto Dirigente:

- non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma degli artt. 6 bis della legge 241/1990, dell'art. 6 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 6 del Codice di Comportamento del Comune di Ancona;*
- non ricorrono le cause di astensione previste dagli artt. 7 del D.P.R. 62/2013 e dall'art. 7 del Codice di Comportamento del Comune di Ancona;*



Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi su tale proposta dai Dirigenti Responsabili interessati, resi ai sensi art. 49 comma 1 D. Lgs. 267/2000, riportati nei fogli che si allegano;

Con voti unanimi;

DELIBERA



PROPOSTA N. _____ DEL _____

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**TRASFORMAZIONE DEL CONTENITORE EDILIZIO EX MONOPOLI DI STATO SITO IN VIA VALLE MIANO AI SENSI DELL'ART. 29 BIS DELLE NTA DEL PRG VIGENTE - ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.****DIREZIONE PROPONENTE****UFFICIO PROPONENTE****DIR.: S.U.I.****UFF.:****IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

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

Data

Il Responsabile
Giacomo 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 **COMPORTE** riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale o sul patrimonio dell'Ente.

Annotazioni:

Data

Il Dirigente "**della Direzione S.U.I.**"
Giacomo Circelli



PROPOSTA N. _____ del _____

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:

Ⓞ “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);

Ⓞ “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);

Ⓞ 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)

Ⓞ 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
Giacomo Circelli



PROPOSTA N. _____ del _____

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 S.U.I.

Giacomo Circelli