

**Copia di Deliberazione della Giunta Comunale**

<p><b>N. 42</b>  <b>Data 06/03/2018</b></p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.16 "VIA COLLE MADDALENA" RICHIESTA DI VARIANTE - INDIRIZZI</p>
--	--

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

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

Partecipa il Segretario Generale, ANTUONO EDOARDO

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

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE**

Oggetto: **PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.16 "VIA COLLE MADDALENA"**  
**RICHIESTA DI VARIANTE - INDIRIZZI**

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

### **DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

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

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

Il Piano di Recupero, redatto dal Servizio Pianificazione Urbanistica, è composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 01 – Individuazione delle aree oggetto di richiesta di Piano di Recupero
- Elab. 02 – Individuazione delle aree speciali oggetto di variante al PRG vigente
- Elab. 03 – Schede progetto delle zone speciali di recupero
- Elab. 04 – Relazioni geologiche delle singole zone speciali di recupero
- Elab. 05 – Relazione illustrativa
- Elab. 06 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 07 – Schema di convenzione

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

Per la zona speciale n.16 – Centro Sud – Via Colle Maddalena il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. 56/2012 prevede la realizzazione di un edificio di civile abitazione in sostituzione del vecchio capannone artigianale fatiscente e non più utilizzato da tempo. Lo standard prodotto dalla nuova previsione viene soddisfatto principalmente mediante la realizzazione e successiva cessione di aree a verde e parcheggio, mentre viene prevista la monetizzazione per una quota inferiore a quella massima ammessa dalle norme del Piano di Recupero.

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

Utile Lorda Complessiva.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 16 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 2990 mq

Volume di progetto = 6680 mc

Superficie fondiaria = 1930 mq

Indice fondiario = 3,46 mc/mq

Standard totale da reperire = 1169 mq

Standard reperiti = 1060 mq (109 mq da monetizzare)

Superficie Utile Lorda complessiva = 2226,66 mq

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = 334 mq

Con nota protocollo n. 5739 del 15/09/2017, l'ing. Salvatore Pesce tecnico incaricato della SATOR Immobiliare S.g.r., ha presentato una richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 16 – area di intervento Centro Sud S.r.l. ubicata in Via Colle Maddalena, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale. Tale richiesta si è resa necessaria in quanto a seguito di verifiche e rilievi accurati della superficie territoriale della area di progetto, sono emerse discordanze tra la superficie reale e quella indicata nella tavole di progetto. Tali discrepanze non consentirebbero di attuare le previsioni del Piano di Recupero vigente mantenendo gli stessi parametri urbanistici ed edilizi, senza apportare lievi modifiche alle previsioni della sagoma limite del fabbricato né adeguare la superficie territoriale alla reale consistenza. Per tali motivi viene richiesto di modificare:

- a) la superficie fondiaria e il relativo indice fondiario sempre nel limite massimo consentito di 5 mc/mq restando invariato il volume del fabbricato;
- b) l'altezza massima del fabbricato da 11,70 mt. a 12,00 mt., calcolata secondo il vigente R.E.C..

Le aree da cedere come standard urbanistici, in conseguenza della diminuzione della superficie territoriale, subiscono un leggero decremento, sempre comunque nettamente al di sotto del limite massimo monetizzabile (30% della dotazione richiesta). Inoltre per quanto riguarda gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, viene chiesto di modificare la previsione della cessione del 15% della Superficie Utile Lorda con la messa a disposizione di alloggi da destinare ad affitto a canone calmierato nel limite sempre del 30% della Superficie Utile Lorda. Tale modifica si è resa necessaria anche in virtù dell'attuale proprietà dell'area, Fondo Immobiliare denominato “CIVES”, che intende destinare l'intero immobile ad housing sociale.

Con successiva nota prot. n. 65934 del 19/10/2017 la SATOR Immobiliare S.g.r. in qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato “CIVES”, ha

inoltrato ulteriore richiesta di modifiche attuative dell'area facente parte del Piano Particolareggiato di Recupero – Progetto Casa Comunale – zona speciale n.16 sita in via Colle Maddalena, nel particolare ribadendo la richiesta di escludere la previsione di cessione di parte della Superficie Utile Lorda di progetto in considerazione del fatto che tutte le unità immobiliari di nuova realizzazione verranno destinate ad alloggi sociali.

Con nota prot. n. 74163 del 27/11/2017 indirizzata alla SATOR Immobiliare S.g.r., l'Ufficio ha precisato che già le attuali N.T.A. del Piano di Recupero menzionato e gli elaborati ad esso allegati prevedono, tra gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, la cessione di alloggi da destinare ad edilizia sociale o in alternativa la messa a disposizione di alloggi da destinare ad affitto a canone calmierato. Ha ribadito inoltre che le vigenti schede progetto relative alla zona speciale n.16 sita in via Colle Maddalena prevedono la modalità della cessione degli alloggi e pertanto, nell'ipotesi di modifica di tale previsione, dovrà necessariamente essere avviata la procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92, la cui approvazione è di competenza della Giunta Comunale.

Con successiva nota prot. n. 76656 del 07/12/2017 la SATOR Immobiliare S.g.r., ha confermato l'intenzione di non voler procedere con la cessione gratuita al Comune degli alloggi da destinare ad edilizia sociale, bensì la volontà di mettere a disposizione immobili in locazione a canoni calmierati (nelle percentuali previste dalle N.T.A. del Piano di Recupero) fermo restando comunque che, per le finalità proprie del fondo, l'intero intervento edilizio che verrà realizzato sarà destinato ad housing sociale.

Le modifiche proposte e sopra descritte, necessarie ai fini dell'attuazione della zona speciale n. 16 sita in Via Colle Maddalena, dovranno essere recepite mediante una variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la zona speciale n.16 da approvare mediante un Piano Attuativo conforme al P.R.G., incaricando l'Ufficio di redigere gli elaborati necessari per poter predisporre tale variante.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012;

Vista la legge n.1150/1942 e s.m.i.;

Visto il D.I 1444/1968;

Vista la legge reg. n.34/92 e s.m.i.;

Visto il DPR n.380/2001 e s.m.i.;

Valutata la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi conformi al P.R.G.;

Pertanto si propone all'Onorevole Giunta Comunale:

## **D I D E L I B E R A R E**

- 1) di prendere atto della proposta pervenuta con nota prot. n. 5739 del 15/09/2017 e successive integrazioni prot. n. 65934 del 19/10/2017 e prot. n. 76656 del 07/12/2017 dalla SATOR Immobiliare S.g.r. in qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato “CIVES” relativa alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 16 – area di intervento Centro Sud S.r.l. ubicata in Via Colle Maddalena, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale.
- 2) di condividere in ogni sua parte il contenuto del documento istruttorio redatto dal responsabile del procedimento che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale.
- 3) di ritenere la proposta di variante di interesse pubblico secondo le indicazioni contenute nel Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012.
- 4) di incaricare il Servizio Pianificazione Urbanistica di redigere gli elaborati di variante relativi alla zona speciale n. 16 del Progetto casa Comunale, ubicata in Via Colle Maddalena.
- 5) di dare mandato al dirigente del Settore Gestione del Territorio ed Attività Produttive di svolgere tutti gli atti conseguenti.

Propone inoltre di rendere il presente atto immediatamente eseguibile mediante separata votazione ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.267/2000, vista l'urgenza di dare seguito all'istanza formulata dalla ditta proponente.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**DOTT. TIBURTINI GIONNI**

---

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

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

---

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta del Responsabile del Procedimento;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012;

Vista la legge n.1150/1942 e s.m.i.;

Visto il D.I 1444/1968;

Vista la legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Assunto sulla presente proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147bis comma 1, del D.Lgs 267/2000, dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio ed Attività Produttive;

Valutata la competenza della Giunta Comunale per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi conformi al P.R.G.;

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

## **D E L I B E R A**

1. di prendere atto della proposta pervenuta con nota prot. n. 5739 del 15/09/2017 e successive integrazioni prot. n. 65934 del 19/10/2017 e prot. n. 76656 del 07/12/2017 dalla SATOR Immobiliare S.g.r. in qualità di società di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "CIVES" relativa alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 16 – area di intervento Centro Sud S.r.l. ubicata in Via Colle Maddalena, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale.
2. di condividere in ogni sua parte il contenuto del documento istruttorio redatto dal responsabile del procedimento che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale.
3. di ritenere la proposta di variante di interesse pubblico secondo le indicazioni contenute nel Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 56/2012.
4. di incaricare il Servizio Pianificazione Urbanistica di redigere gli elaborati di variante relativi alla zona speciale n. 16 del Progetto Casa Comunale, ubicata in Via Colle Maddalena.
5. di dare mandato al dirigente del Settore Gestione del Territorio ed Attività Produttive di svolgere tutti gli atti conseguenti.

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

---

---

**F.to IL SINDACO**

**F.to IL SEGRETARIO GENERALE**

PIUNTI PASQUALINO

ANTUONO EDOARDO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

□ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 07/03/2018 ed iscritta al n.742 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 07/03/2018 al 21/03/2018 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Direttore del Servizio  
Segreteria Generale

---

---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

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

□ La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 17/03/2018 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.



Il Direttore del Servizio  
Segreteria Generale

---

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

li \_\_\_\_\_

Il Direttore del Servizio  
Segreteria Generale

---