



COMUNE DI MISANO ADRIATICO

PROVINCIA DI RIMINI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE COPIA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - COMPARTO C2-7
LOCALITA' CAMELI - DETERMINAZIONI**

NR. Progr. 15

Data 14/04/2016

Adunanza STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA CONVOCAZIONE in data 14 APRILE 2016 alle ore 20:30.

Il Presidente ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella solita sala delle adunanze, oggi 14 APRILE 2016 alle ore 20:30 in adunanza STRAORDINARIA di PRIMA CONVOCAZIONE previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e termini di cui all'art.15 dello Statuto Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

N.	Cognome e nome	Presente	Assente	N.	Cognome e nome	Presente	Assente
1.	GIANNINI STEFANO	X		10.	SANTINI MANILA		X
2.	SILQUINI DAVIDE	X		11.	FALOCCHIO SHEILA		X
3.	VALENTINI FILIPPO	X		12.	GALEAZZI LORENZO	X	
4.	DOMINICI LUCA		X	13.	GENTILINI LUCA	X	
5.	FERRI GIUSEPPINA	X		14.	GENNARI FABIO	X	
6.	ANGELINI ROBERTO	X		15.	GENNARI FRANCESCA	X	
7.	BERARDI RAFFAELLA	X		16.	PICCONI MATTEO	X	
8.	BELPASSI ALEX	X		17.	MIGNANI ANTONIO		X
9.	GHINELLI PAOLO	X					

Sono presenti gli Assessori:

PICCONI FABRIZIO, SEMPRINI ALVIO, MALPASSI MARIA ELENA, TONINI MANUELA.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale: Dott. PASQUINI AGOSTINO.

Il Presidente del Consiglio Comunale, BERARDI RAFFAELLA, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle eventuali votazioni segrete, i Sigg. Consiglieri: BELPASSI ALEX, GENTILINI LUCA, FALOCCHIO SHEILA

Pareri di cui all'art. 49 del D.lgs. n. 267

Il Responsabile del SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere:
FAVOREVOLE

Data 05/04/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Geom. Rita Simoncelli

Il Responsabile del SETTORE FINANZIARIO
Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:
FAVOREVOLE

Data 07/04/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Dott. Fabrizio Bernardi

OGGETTO:

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - COMPARTO C2-7 LOCALITA' CAMELI
- DETERMINAZIONI**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n.97 del 29.11.2001 veniva approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto C2-7 in località Cameli e che la relativa convenzione veniva stipulata in data 25.09.2002, atto rep. n.2385 del Segretario Comunale;

Preso atto che con tale convenzione si prevedeva, tra le altre cose, che la proprietà cedesse al Comune un determinato lotto di terreno appositamente contrassegnato sulle tavole di progetto del piano urbanistico con il n.4 (foglio 2 particella 1229) così come avveniva in data 30.10.2007 con atto pubblico rep.3083 del Segretario Comunale;

Dato atto che nel comparto in questione la **superficie complessiva (SC)** realizzabile è pari a **mq.3.314,20**, ai sensi dell'art.4.8.3 paragrafo 8, delle Norme di PRG [mq.16.571 (superficie territoriale) x 0,20 (indice di utilizzazione territoriale)], di cui mq.2050,15 spettante ai privati soggetti attuatori e mq.1264 di superficie complessiva in cessione alla Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.4.1.2, paragrafo 5, delle Norme di PRG;

Dato atto il piano urbanistico originario, così come approvato, prevedeva che tutta potenzialità edificatoria spettante alla Amministrazione Comunale pari a mq.1.264 fosse localizzata nel lotto n.4 di cui è detto mentre, al fine di rendere realizzabile l'intervento edilizio, è stato deliberato di realizzare su detto lotto 4 una superficie complessiva massima pari a mq. 208 applicando il coefficiente di 2,5 alla superficie fondiaria (SF) del lotto ai sensi dell'art.4.8.3 paragrafo 8;

Ribadito pertanto che nel comparto in questione **non è stata realizzata la potenzialità edificatoria di mq. 1055** in quanto, rispetto al dimensionamento originario di mq.3314,20 di superficie complessiva, ne sono stati realizzati solo mq.2258,15;

Preso atto che con deliberazione di Consiglio Comunale n.87 del 08.08.2007 veniva approvata una variante al piano in parola che andava a specificare alcuni aspetti della convenzione originaria e, tra le altre cose, prevedeva che il soggetto attuatore, la soc. Migani Gestioni s.a.s., realizzasse ulteriori opere di urbanizzazione oltre quelle previste nel piano originario, per un importo complessivo di €.25.000,00 quali ulteriori lavori da realizzare oppure come importo da corrispondere alla Amministrazione Comunale;

Considerato che in data 30.10.2007 veniva stipulata la conseguente convenzione integrativa giusto atto rep.3084 del Segretario Comunale;

Dato atto che tra le altre cose con la citata "variante", ed in particolare nella "Tavola unica" allegata alla citata deliberazione consiliare n.87 del 08.08.2007, veniva specificato quanti alloggi potevano essere realizzati in ogni singolo lotto del comparto medesimo;

Vista l'attuazione delle previsioni del comparto e valutato che sul lotto n.4, ceduto dalla Amministrazione Comunale, originariamente era prevista la possibilità di realizzare tre alloggi mentre è stata realizzata una palazzina bi-familiare;

Ritenuto pertanto di poter ridefinire come segue la previsione degli alloggi nei singoli lotti:

LOTTE N.	NUMERO ALLOGGI AMMISSIBILI
1 – 2 – 3	14

4	2
5-6	12
7	3
8	2
9	2
TOTALE ALLOGGI NEL COMPARTO	35

Preso atto che la Soc. Migani Gestione s.a.s., quale soggetto attuatore del comparto di cui trattasi, a seguito di sopralluogo congiunto con i tecnici comunali, con nota prot.n.5190 del 18.03.2012, si dichiarava disponibile alla cessione dell'esistente percorso piantumato con pini lungo la dorsale della "greppa" (anche se precedentemente escluso dalle aree di cui al piano particolareggiato), al fine di poter collegare i due appezzamenti di verde pubblico in cessione alla Amministrazione Comunale;

Dato atto che a fronte di tale ulteriore cessione di terreno la proprietà richiedeva di non cedere pari superficie di area ed inoltre di poter monetizzare una quota di "verde" adiacente al preesistente edificio di proprietà situato nella limitrofa zona urbanistica "B3" al fine di utilizzare tale area quale "verde privato" della propria abitazione;

Valutato che la proprietà ha proceduto a frazionare in tal senso le aree di cui trattasi e conseguentemente si tratta di:

- **acquisire** (oltre alle varie particelle su cui sono state realizzate le opere di urbanizzazione) anche le particelle n.1422 e n.1427 del foglio 2 con totale superficie catastale pari a mq.294,00 e
- **non acquisire** le particelle n.1421 e n.1429 sempre del foglio 2 con totale superficie catastale pari a mq.294,00,

come esplicitato nella planimetria allegata alla presente deliberazione (**allegato 1**);

Preso atto che tale inversione di aree di fatto comporta una minima modifica alla perimetrazione del comparto di cui trattasi che è influente per i parametri urbanistici del comparto medesimo non comportando aumento di superficie territoriale e/o superficie complessiva realizzabile ma solo una diversa localizzazione delle aree a verde pubblico da acquisire al patrimonio comunale;

Visto l'estratto dell'azzoneamento Settore Nord (**allegato 2**) ove è rappresentato il comparto C2-7 di cui trattasi così come è attualmente nelle tavole del PRG vigente e come viene modificato a seguito della modifica della perimetrazione;

Ribadito che tale modifica al perimetro del comparto C2-7 in parola non comporta variante urbanistica non variando minimamente i parametri urbanistici/edilizi;

Dato atto che sono state completate le opere di urbanizzazione ed è stato approvato il relativo collaudo nonché la presa in consegna delle aree, giusta deliberazione di Giunta Comunale n.64 del 02.05.2013;

Preso atto che l'area oggetto di richiesta di monetizzazione (foglio 2 mappale 1420 di mq.746,00) situata lato Riccione dell'abitazione del soggetto attuatore (edificio in zona B3) utilizzabile quale verde privato è una porzione influente per la fruibilità del parco pubblico in tale ambito;

Ribadito che, nel piano particolareggiato relativo al comparto C2-7, lo standard delle aree a "verde pubblico" interne al comparto medesimo è ampiamente superiore a quello previsto dalla legge regionale 47/78 in attuazione alla legge regionale n.20/2000;

Dato atto che attualmente nelle richieste di monetizzazione del verde viene applicato

l'importo di €.55,00 al mq., di cui alla deliberazione consiliare n.10 del 7.3.2012;

Ritenuto congruo ed ammissibile applicare tale importo al caso in questione ottenendo un importo complessivo da corrispondere a favore di questa Amministrazione Comunale pari ad €.41.030,00 al momento della cessione delle restanti aree urbanizzate;

Dato atto che, per le motivazioni sopra esposte, si ritiene di autorizzare il responsabile del settore interessato a non acquisire la particella distinta a catasto al foglio 2 mappale 1420 di mq.746,00 dietro corresponsione dell'importo di €.41.030,00 dalla società Migani Gestioni s.a.s.;

Vista la L.R. n.20/2000;

Visto il D.Lgs.267/2000,

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi del D.Lgs.267/2000, hanno espresso i pareri che si allegano:

- il responsabile del settore interessato per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il responsabile del settore finanziario per quanto concerne la regolarità contabile;

Segue discussione registrata su supporto informatico conservato agli atti dell' Ente;

Successivamente, con voti favorevoli n. 9, contrari n.4 (Gentilini, Gennari Fabio, Gennari Francesca, Piccioni del gruppo "M5S") astenuti n.0,

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di approvare la modifica, a parità di superficie, del perimetro del comparto C2-7 in località Cameli, e nello specifico inserendo nel C2-7, tra le aree da acquisire a favore della A.C., anche le particelle n.1422 e n.1427 del foglio 2, di complessivi mq.294 ed escludendo dal comparto C2-7 (inserendole nella limitrofa zona B3) le particelle n.1421 e n.1429 del foglio 2 di complessivi mq.294,00 così come esplicitato nella planimetria catastale allegata alla presente (**allegato 1**);
- 3) di dare atto che tale inversione di particelle determina una minima modifica al perimetro del comparto C2-7 di cui trattasi così come esplicitato nell'estratto di PRG allegato alla presente (**allegato 2**) che con la presente deliberazione si approva;
- 4) di dare atto che gli alloggi realizzabili sui singoli lotti di cui al comparto in parola sono quelli specificati nella tabella riportata in premessa che modifica quella allegata alla precedente deliberazione consiliare n.87 del 08.08.2007;
- 5) di ribadire che le modifiche di cui sopra non costituiscono variante urbanistica al comparto in questione non modificando alcun parametro urbanistico e nello specifico la superficie territoriale e/o la superficie complessiva ammissibile;
- 6) di dare atto che la modifica planimetrica tutela invece l'interesse pubblico consentendo il collegamento diretto tra le aree a verde pubblico attraverso l'esistente percorso alberato lungo la dorsale della "greppa", precedentemente non previsto in cessione;
- 7) di dare atto che il nuovo perimetro del comparto C2-7, così come rettificato con la presente deliberazione, verrà recepito negli elaborati di PRG in fase di aggiornamento delle tavole di PRG o nel PSC di prossima elaborazione;
- 8) di dare atto che, come dettagliatamente esplicitato in narrativa, nel comparto C2-7 in questione non è stata realizzata la potenzialità edificatoria di mq.1055 di superficie complessiva in quanto rispetto al dimensionamento originario di mq.3314,20 ne sono stati realizzati solo mq.2258,15;
- 9) di concedere, per le motivazioni riportate in narrativa, la monetizzazione delle aree a "verde pubblico" distinte a catasto al foglio 2 mappale 1420 di mq.746,00, da destinare a "verde privato"

per l'importo di €.55,00 al mq. e quindi per complessivi €.41.030,00 in accoglimento della richiesta del soggetto attuatore del comparto in parola;

10) di autorizzare il funzionario del settore interessato a non acquisire, in sede di atto pubblico per la presa in carico delle aree ed opere di urbanizzazione del comparto C2-7 la citata particella 1420 del foglio 2 a fronte del pagamento dell'importo di €.41.030,00 ed acquisire le particelle 1422 e 1427 del foglio 2 al posto delle particelle 1421 e 1429 di pari superficie catastale, così come da nuova perimetrazione del comparto in parola;

11) di dare inoltre atto che il soggetto attuatore, soc. Migani s.a.s., in sede di atto pubblico per la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione dovrà altresì aver versato alla Amministrazione Comunale l'importo di €.25.000,00 in attuazione di quanto stabilito nella Convenzione del 30.10.2007, atto rep.3084 del Segretario Comunale, a cui seguirà lo svincolo della relativa fideiussione;

12) di dare atto infine che, ai sensi dell'art.39, comma 1, lett.b), del D.Lgs.n.33 del 14.03.2013, *"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"* lo schema della presente deliberazione è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione *"Amministrazione trasparente"* poi *"Pianificazione e governo del territorio"* (pagina dedicata).

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

attesa l'urgenza di provvedere, con voti favorevoli n. 9, contrari n.4 (Gentilini, Gennari Fabio, Gennari Francesca, Piccioni del gruppo "M5S") astenuti n.0,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BERARDI RAFFAELLA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PASQUINI AGOSTINO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata nel sito informatico istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 21 aprile 2016 al 06 maggio 2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del D.lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 e dell'art. 32, comma 1, della legge 18 Giugno 2009, n. 69.

Li, 21 aprile 2016

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE AMMINISTRAZIONE GENERALE
F.to Dott. Agostino Pasquini

E' copia conforme all'originale
Li, 21 aprile 2016

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE AMMINISTRAZIONE GENERALE
Dott. Agostino Pasquini

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata pubblicata nei termini sopraindicati.

E' divenuta esecutiva il 02 maggio 2016, giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, D.lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Addì,

IL RESPONSABILE DEL
SETTORE AMMINISTRAZIONE GENERALE
F.to Dott. Agostino Pasquini