



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 5° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA PRG

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **94**

Del **28/04/2016**

OGGETTO:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO DALLA L. 133/2008. ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVO/RICREATIVA IN LOCALITA' TRAVE - I.E.

L'anno **duemilasedici**, il giorno **ventotto** del mese di **aprile** alle ore **18,30** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) SERI Massimo	Si	14) LUZI Carla	Si
2) AGUZZI Stefano	No	15) MINARDI Renato Claudio	Si
3) ANSUINI Roberta	No	16) MIRISOLA Stefano	Si
4) BACCHIOCCHI Alberto	Si	17) NICOLELLI Enrico	Si
5) BRUNORI Barbara	No	18) OMICCIOLI Hadar	Si
6) CIARONI Terenzio	Si	19) PERINI Federico	Si
7) CUCCHIARINI Sara	Si	20) PIERPAOLI Dana	Si
8) DE BENEDITTIS Mattia	Si	21) RUGGERI Marta Carmela Raimonda	Si
9) DELVECCHIO Davide	No	22) SANTORELLI Alberto	Si
10) D'ERRICO Sergio	No	23) SERRA Laura	No
11) FULVI Rosetta	Si	24) SEVERI Riccardo	Si
12) FUMANTE Enrico	Si	25) TORRIANI Francesco	Si
13) GARBATINI Aramis (dimissionario)	No		

Presenti: **18** Assenti: **7**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: **ANSUINI Roberta - D'ERRICO Sergio - SERRA Laura**

FULVI ROSETTA, Presidente del Consiglio Comunale

riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **DE BENEDITTIS MATTIA,OMICCIOLI HADAR, MIRISOLA STEFANO.**

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO DALLA L. 133/2008. ADOZIONE DI VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVO/RICREATIVA IN LOCALITA' TRAVE - I.E.

**Dopo l'appello nominale sono entrati i consiglieri Delvecchio, Aguzzi e Brunori.
E' uscito il consigliere Minardi.
Sono presenti n. 20 consiglieri.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

PREMESSO CHE:

Il Comune di Fano è proprietario di un immobile denominato “casa Bartoli” (Foglio 25, mapp.1415) e di aree ad esso adiacenti, all’interno della vasta area sportiva in località Trave;

tale immobile, ad oggi in forte stato di degrado, presenta per ubicazione e dimensioni le potenzialità per costituire il nucleo di un complesso sportivo/ricreativo in cui prevedere altresì la realizzazione di un auditorium/sala convegni/ locale per spettacoli di medie dimensioni, anche per fasi successive;

RITENUTO necessario per quanto sopraesposto ridefinire l’assetto urbanistico dell’area di proprietà comunale comprendente l’immobile denominato “casa Bartoli” e le aree ad esso adiacenti, con l’obiettivo di poter valorizzare l’area e concederla per realizzarvi un complesso sportivo/ricreativo senza oneri per l’Amministrazione Comunale;

VISTA la delibera di indirizzi della Giunta N° 43 del 15/02/2016 “*ATTO DI INDIRIZZO PER LA RIDEFINIZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DEL COMPARTO DI PROPRIETA COMUNALE ST3_P37 “COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE EX-ZUCCHERIFICIO A” E PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVO/RICREATIVA IN LOCALITA' TRAVE.*” (in copia agli atti con il n. 1) con la quale si dà mandato al Servizio Urbanistica ed al Servizio Patrimonio, ognuno per la propria specifica competenza, di predisporre gli atti necessari all’approvazione di una variante al PRG ai sensi dell’art. 26-ter della L.R. 34/1992 e s.m.i. e dell’art. 58 del D.L. 112/2008, convertito dalla L. n. 133/2008 che tenga conto dei seguenti indirizzi:

- individuazione di un comparto comprendente l’immobile definito “casa Bartoli”, il campo da calcio esistente con relativi servizi ed altre aree adiacenti di proprietà comunale per la realizzazione di un complesso sportivo/ricreativo attraverso il recupero ed eventuale ampliamento dell’edificio esistente e che preveda, anche per fasi successive, la realizzazione di un auditorium/sala-convegni/locale per spettacoli di medie dimensioni;

- per la zona sportivo/ricreativa così individuata non si applicheranno le limitazioni previste dall’art. 62 (F2 – zone di verde attrezzato per lo sport), comma 5: “Le attività diverse da U5.4 sono da considerarsi complementari della attività sportiva, e pertanto potranno essere realizzate solo in presenza di quella principale e comunque con indice di utilizzazione fondiaria UF non superiore a 0,05.”, cioè nella SUL massima individuata per il comparto potranno essere ammesse

le destinazioni d'uso U5.4 (Attrezzature per lo sport) e U2.5 (Attrezzature ricreative e pubblici esercizi);

- potranno essere ammesse anche funzioni ricettive purché complementari e connesse con la destinazione principale sportivo/ricreativa;

- la superficie utile lorda (SUL) massima del comparto dovrà essere comunque inferiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice $UF = 0,25$ mq/mq relativo alla zona sportiva F2;

VISTA la proposta formulata che recependo gli indirizzi sopradetti definisce un comparto unitario di attuazione identificato dai seguenti elaborati allegati con le lettere "A" e "B" al presente atto:

- Relazione Illustrativa (Allegato "A");
- Tavola Unica (Allegato "B")

di cui si riporta la seguente scheda tecnica:

<i>ST2 P21</i>	<i>ZONA SPORTIVA RICREATIVA TRAVE</i>						
<i>S U P . COMP. mq</i>	<i>SUL COMPARTO mq</i>	<i>UT</i>	<i>ZONA</i>	<i>Sup Z o n a omogenea</i>	<i>SUL z o n a omogenea</i>	<i>% PEEP</i>	<i>S u p . PEEP mq</i>
22184	2500	0,13	F2	19.469	2.500		
			P1	694			
			P2 pr	2.021			

Il comparto di cui alla presente scheda individua l'area di verde sportivo nella zona "Trave" dove sono previste attività sportive e ricreative.

Le destinazioni d'uso previste sono:

U5.4 Attrezzature sportive

U2.5 Attrezzature ricreative e pubblici esercizi

Nei volumi esistenti è possibile insediare anche attività ricettive, tali spazi devono comunque essere complementari e connessi alla destinazione principale sportiva / ricreativa.

In questo comparto non si applica il comma 5 dell'art. 62 delle NTA del PRG e si applicano le prescrizioni riportate nella seguente scheda.

L'edificazione si dovrà concentrare sull'area F2 indicata nella tavola di variante con tratteggio.

Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, previa stipula della convenzione.

Nel caso in cui in fase di progettazione sia verificata la necessità di sottoporre a procedura di verifica di VIA le opere comprese nel comparto in oggetto, si dovrà procedere mediante pianificazione attuativa con preventiva procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, anziché ad intervento diretto.

VISTA la richiesta di parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e s.m.i (in copia agli atti al n. 2) al competente della Provincia di Pesaro e Urbino" trasmessa in data 07/03/2015, prot. 16050 ed integrata in data 16/03/2016 prot. 18602 con l'asseverazione sulla compatibilità delle trasformazioni territoriali ai sensi della D.G.R. 53 del 24/01/2014;

RITENUTO che il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, relativamente all'area oggetto della presente variante, possa essere acquisito prima dell'approvazione della presente

variante urbanistica così come ribadito, del resto, dal Consiglio di Stato (sentenza n. 2863/2011): “...D'altra parte, questo Consiglio di Stato ha già ritenuto (proprio pronunciandosi su una sentenza del TAR Marche, n. 72/1998), che non costituisce vizio di violazione dell'art. 13 L. n. 64/1974 l'acquisizione del parere dell'ufficio del genio civile intervenuta prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico (Cons. St., sez. IV, 27 aprile 2004 n. 2521)....”;

VERIFICATO che la presente variante al P.R.G. relativamente all'area in località Trave :

- è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera di consiglio comunale n. 387 del 15/12/2005 e con delibera di consiglio comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

- non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica in quanto non ha impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 1.3, punto 8, lettera K) “varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse ... omissis” delle linee guida approvate con D.G.R. n. 1813/10 della Regione Marche, come è stato attestato (in copia agli atti con il n. 3) dal Dirigente del Servizio LL.PP. e Urbanistica Arch. Adriano Giangolini con comunicazione alla Provincia di Pesaro-Urbino del 07/03/2016 P.G. 16057, ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida;

VISTA la comunicazione della Provincia in qualità di Autorità Competente (in copia agli atti con il n. 4) inviata a mezzo PEC e assunta agli atti il 21/03/2016 con P.G. 19514 nella quale è riportato;

“...omissis

Nella relazione descrittiva della variante medesima è specificato anche che, in ragione dell'impossibilità in questa fase di prevedere il numero dei posti auto dei parcheggi ad uso pubblico che verranno realizzati in relazione alle destinazioni d'uso previste, si valuterà in sede di progettazione degli interventi se tali opere rientrano nei casi da sottoporre a procedura di verifica di VIA.

Considerato che fra i presupposti per l'esclusione dalle procedure di VAS delle varianti urbanistiche, di cui alla citata lettera k), vi è l'assenza di opere soggette a procedure di VIA, si evidenzia che:

nel caso in cui in fase di progettazione sia verificata la necessità di sottoporre a procedura di verifica di VIA le opere comprese nella variante in oggetto, si dovrà procedere mediante pianificazione attuativa con preventiva procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, anziché ad intervento diretto.

...omissis”

VISTA la scheda predisposta dall'Ufficio Patrimonio che si allega con lettera “C” alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

VISTO che la II Commissione Consiliare Urbanistica e Ambiente e la IV Commissione Servizi finanziari e tributari - appalti - patrimonio - rapporti con società partecipate e consorzi, hanno espresso, nella seduta n. ... del ... Verbale n.ro ..., parere ...;

VISTO il DECRETO-LEGGE 25 giugno 2008, n. 112, “*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*” convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, che all’art. 58 “*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*”, commi 1 e 2 così recita:

“(1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrano nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica)).”

VISTO l'art. 26-ter “*Disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di regioni, province e comuni*”, della L.R. n. 34/1992 e s.m.i. introdotto con legge regionale 21 gennaio 2011, n. 2, per dare attuazione alla normativa statale sopra citata che dispone una normativa semplificata per l’approvazione delle varianti urbanistiche relative al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare;

VISTE:

- la L.R. 5 agosto 1992 n. 34 “*Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*” e s.m.i.;
- il D.L. 25 giugno 2008, n. 112, “*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*” convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133;

- il Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PPAR, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;
- la LR 23/11/2011 n. 22 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico....”;
- la D.G.R. 53 del 24/01/2014 Regolamento di attuazione della L.R. 23/11/2011 n. 22 “Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”;
- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii., “Legge urbanistica”;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- il D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii., “Norme in materia ambientale”;
- la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007 “Modifiche e integrazioni alle Leggi regionali 14 Aprile 2004, n. 7, 5 Agosto 1992, n. 3, 28 Ottobre 1999, n. 28, 23 Febbraio 2005, n. 16 e 17 Maggio 1999, n. 10 – Disposizioni in materia ambientale e rete natura 2000”;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1813 del 21/12/2010, “Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 così come modificato dal D.lgs 128/2010.”;

VISTA la Direttiva della Direzione Generale n.10 del 20.11.2012 con oggetto: "D.L.174 del 10.10.2012 Art.3 - RAFFORZAMENTO CONTROLLI INTERNI", SI ATTESTA, ai sensi dell’art.147bis del D.lgs. n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa del presente atto” e che il presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’ente;

VISTI i seguenti pareri richiesti sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell’art.49 co.1 del D.Lgs.vo 267/2000:

Parere di regolarità tecnica reso congiuntamente da

- Responsabile del Settore V Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica arch. Adriano Giangolini in data 13.04.2016, favorevole;
- Responsabile del Servizio Patrimonio dott.ssa Daniela Mantoni, limitatamente alla valorizzazione dell’immobile ai sensi dell’art.58 DL 112/2008 in data 14.04.2016, favorevole;

Parere di regolarità contabile reso da

- Responsabile del Servizio Ragioneria dott.ssa Daniela Mantoni in data 14.04.2016, favorevole;

Mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI 20
 VOTANTI 20
 VOTI FAVOREVOLI 20
 VOTI CONTRARI 0
 ASTENUTI 0

DELIBERA

1) DI APPROVARE, ai sensi dell’art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla legge n. 133/2008, l’individuazione del seguente immobile a far parte dell’elenco dei beni da valorizzare

e da alienare (Allegato C):

- Comparto ST2_P21 - ZONA SPORTIVA RICREATIVA TRAVE (Foglio 25, mapp. 1167p, 1345, 1415, 1481, 1489p, 1491, 1492, 1494, 1495p);

2) DI DARE ATTO, che l'area relativa al Comparto ST2_P21 - ZONA SPORTIVA RICREATIVA TRAVE resterà di proprietà comunale e verrà concessa nei modi stabiliti dalla legge ai fini dell'attuazione delle previsioni ivi contenute;

3) DI DARE ATTO che l'individuazione degli immobili in oggetto costituisce integrazione alla Delibera Consiliare n. 58 del 22/03/2016 Approvazione del Piano delle Alienazioni 2016 e Piano Pluriennale Alienazioni 2016/2019;

4) DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 26-ter della L.R. 34/1992 e s.m.i., la **VARIANTE AL PRG VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SPORTIVO/RICREATIVA IN LOCALITA' TRAVE** individuando il Comparto ST2_P21per l'area precedentemente descritta costituita dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa (all. A);

Tavola Unica (all. B) contenente:

- Inquadramento aerofotogrammetrico
- Inquadramento catastale
- Ortofoto
- Progetto urbanistico vigente
- Progetto urbanistico in variante
- Ambiti di tutela vigenti
- Ambiti di tutela in variante

5) DI DARE ATTO che la presente variante è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 28/2001;

6) DI DARE ATTO che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica in quanto non ha impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 1.3, punto 8, lettera k) "*varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse ... omissis*" delle linee guida approvate con D.G.R. n. 1813/10 della Regione Marche";

7) DI DARE ATTO che responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 5° Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica per gli aspetti urbanistici e la Dott.ssa Daniela Mantoni Dirigente del Settore 3° Servizi Finanziari per gli aspetti patrimoniali;

8) DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore 5° Servizi Lavori Pubblici ed Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992 nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;

9) DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore 3° Servizi Finanziari per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in seguito all'approvazione della presente variante al PRG;

Inoltre mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

PRESENTI 20

VOTANTI 20

VOTI FAVOREVOLI 20

VOTI CONTRARI 0

ASTENUTI 0

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000.

DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Presidente
Fulvi Rosetta
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
Renzi Antonietta
F.to digitalmente

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **94** del **28/04/2016** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000;

Fano, li 03/05/2016

L'incaricato dell'ufficio segreteria
PORTINARI GLORI RAFFAELLA
