



COMUNE DI POLLENZA

Provincia di Macerata

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 17-07-18 Numero 38

Oggetto: RICHIESTA PERMUTA AREE IN VIA FERMI E VIA FILELFO PER POTENZIAMENTO ATTIVITÀ PRODUTTIVA. PROVVEDIMENTI

L'anno duemiladiciotto, il giorno diciassette del mese di luglio alle ore 21:30, in Pollenza e nella Casa Comunale, IL CONSIGLIO COMUNALE convocato nei modi e nelle forme di legge, con lettera d'invito n. in data , si è riunito in Prima convocazione, in sessione Ordinaria, ed in seduta Pubblica..

Nelle persone dei Signori:

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
MONTI LUIGI	P	MENICHELLI ANTONELLA	P
PRIMUCCI ANDREA	P	CAPITANI RAFFAELA	A
ROMOLI MAURO	A	PASQUARELLA IRENEO	P
CERESANI FRANCESCO	P	IOMMI MARCELLO	A
RANZUGLIA MARCO	P	RAPARI LOREDANO	A
SALVUCCI MARINA	P	SALVUCCI FRANCA	P
LANZI MARIANGELA	P		
Assegnati 13		Presenti n. 9	
In carica 13		Assenti n. 4	

Risultano altresì presenti/assenti, in qualità di Assessori non facenti parte del Consiglio, i Sigg.ri :

RICOTTA ALESSANDRA-----P

-Partecipa, con funzioni esecutive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c.4 a, del T.U. n.267/2000) il Segretario Appignanesi Giuliana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, Il Sig MONTI LUIGI, nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza dichiara aperta la seduta ed invita i consiglieri a deliberare sull'oggetto posto all'ordine del giorno..

- Nominati scrutatori i Signori:

CERESANI FRANCESCO
SALVUCCI MARINA
PASQUARELLA IRENEO

Illustra l'argomento all'ordine del giorno l'assessore competente, dopo di che, previa discussione riportata in calce al presente verbale, si procede a votazione come di seguito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto:

- ✓ il documento istruttorio predisposto dall'ufficio tecnico, riportato in calce alla presente deliberazione, dal quale si rileva la necessità dell'adozione del presente atto;

Ritenuto:

- ✓ di poter condividere le motivazioni riportate nel predetto documento istruttorio ai fini dell'adozione del presente atto;

Ravvisata:

- ✓ l'opportunità pertanto, alla luce delle considerazioni che precedono, di accogliere la richiesta avanzata da parte della ditta CGM S.r.l. di Pollenza, c.f. 01377500432, di permuta tra l'area di proprietà comunale attualmente destinata a parcheggio lungo via F. Filelfo identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 420 per una superficie di 1.125 metri quadrati, e l'area di proprietà della ditta CGM S.r.l., della medesima estensione superficiale, nell'ambito del lotto edificabile 10, identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 408;
- ✓ l'opportunità inoltre di prevedere, con la variante al PRG da attivarsi ai sensi dell'art. 26quater della legge regionale n. 34/1992 nell'ambito del procedimento SUAP da attivarsi ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010 per la realizzazione dell'intervento edilizio di che trattasi, previa puntuale verifica del relativo standard urbanistico, l'individuazione del fabbisogno di parcheggi per la superficie di 1.125 metri quadrati oggetto di permuta sulle aree catastalmente individuate al foglio 45 con mappali 403, 409, 414 e 420, attualmente già di proprietà del comune di Pollenza e destinate a viabilità e parcheggi (via F. Filelfo e via E. Fermi) con la realizzazione di una fascia di almeno 2,00 metri di larghezza, in conformità alla fig. 3.6.i del D.M. 05/11/2001, quale spazi di "sosta parallela", con onere di realizzazione a carico della ditta richiedente;
- ✓ la necessità in proposito di stabilire che, prima dell'approvazione definitiva della necessaria variante al PRG di che trattasi, la ditta CGM S.r.l. dovrà consegnare al comune il progetto delle opere necessarie alla realizzazione della fascia di parcheggi nell'ambito della viabilità esistente, unitamente a cauzione mediante polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata a favore del comune, per un importo pari al costo dell'intervento comprensivo dell'I.V.A., da primaria compagnia di assicurazione abilitata secondo le vigenti normative in materia, impegnandosi a realizzare l'opera comunque prima di procedere all'occupazione dell'area del parcheggio attuale;
- ✓ l'opportunità infine di stabilire che il passaggio di proprietà mediante permuta venga perfezionato, previo frazionamento delle aree relative, mediante rogito notarile con ogni onere ad esclusivo carico della ditta richiedente CGM S.r.l. di Pollenza, c.f. 01377500432;

Richiamato:

- ✓ il vigente statuto comunale;
- ✓ gli artt. 42, comma. 2, lett. b) e 48, comma 2, ultimo periodo, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✓ gli artt.8 e ss. della legge quadro in materia urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ l'art. 26quater della legge regionale n. 34 del 05/08/1992, recante "*Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*" e le sue successive modifiche e integrazioni;
- ✓ l'art. 8 del "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008*" approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 07/09/2010 come in particolare modificata ed integrata dall'art. 34, secondo comma, L.R. n. 3 del 16/02/2015;
- ✓ la D.G.R. 1813 del 21/12/2010 recante "*Aggiornamento delle Linee Guida regionale per la Valutazione Ambientale di cui alla D.G.R. 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010*";
- ✓ il decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 5 novembre 2001 recante "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*";
- ✓ il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con decreto legislativo 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni e integrazioni

Preso atto:

- ✓ che sulla presente proposta deliberazione sono stati favorevolmente espressi gli allegati pareri richiesti dall'art. 49, primo comma, del Testo Unico degli Enti Locali, approvato con d.lgs. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato con voti favorevoli unanimi espressi dai 9 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

per i motivi di cui in narrativa, quanto segue:

- 1) di dichiarare le premesse e l'istruttoria tecnica allegata, parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di accogliere la richiesta avanzata da parte della ditta CGM S.r.l. di Pollenza, c.f. 01377500432, di permuta tra l'area di proprietà comunale attualmente destinata a parcheggio lungo via F. Filelfo identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 420 per una superficie di 1.125 metri quadrati, e l'area di proprietà della ditta CGM S.r.l., della medesima estensione superficiale, nell'ambito del lotto edificabile 10, identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 408;
- 3) di prevedere, con la variante al PRG da attivarsi ai sensi dell'art. 26quater della legge regionale n. 34/1992 nell'ambito del procedimento SUAP da attivarsi ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010 per la realizzazione dell'intervento edilizio di che trattasi, previa puntuale verifica del relativo standard urbanistico, l'individuazione del fabbisogno di parcheggi per la superficie di 1.125 metri quadrati oggetto di permuta sulle aree catastalmente individuate al foglio 45 con

mappali 403, 409, 414 e 420, attualmente già di proprietà del comune di Pollenza e destinate a viabilità e parcheggi (via F. Filelfo e via E. Fermi) con la realizzazione di una fascia di almeno 2,00 metri di larghezza, in conformità alla fig. 3.6.i del D.M. 05/11/2001, quale spazi di "sosta parallela", con onere di realizzazione a carico della ditta richiedente;

- 4) di stabilire in proposito che, prima dell'approvazione definitiva della necessaria variante al PRG di che trattasi, la ditta CGM S.r.l. dovrà consegnare al comune il progetto delle opere necessarie alla realizzazione della fascia di parcheggi nell'ambito della viabilità esistente, unitamente a cauzione mediante polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata a favore del comune, per un importo pari al costo dell'intervento comprensivo dell'I.V.A., da primaria compagnia di assicurazione abilitata secondo le vigenti normative in materia, impegnandosi a realizzare l'opera comunque prima di procedere all'occupazione dell'area del parcheggio attuale;
- 5) di stabilire inoltre che il passaggio di proprietà mediante permuta venga perfezionato, previo frazionamento delle aree relative, mediante rogito notarile con ogni onere ad esclusivo carico della ditta richiedente CGM S.r.l. di Pollenza, c.f. 01377500432, prima dell'approvazione definitiva della necessaria variante al PRG di che trattasi;
- 6) di delegare fin d'ora il funzionario responsabile del settore B, ing. Federico Canullo, ad intervenire in nome e per conto del comune di Pollenza alla stipula del rogito notarile per la permuta dei terreni in oggetto.

Subito dopo

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza di provvedere in merito;

Con il seguente risultato accertato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori:

Consiglieri presenti e votanti n. 9

Con voti favorevoli unanimi

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del d. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il Responsabile del Procedimento

Premesso:

- ✓ che il comune di Pollenza è regolarmente dotato di un vigente Piano Regolatore Generale approvato originariamente, in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale delle Marche, in via definitiva con deliberazione della giunta provinciale n. 366, prot. 4204/URB, del 13/11/2001, pubblicata sul B.U.R. n.7 del 10/01/2002;

Dato atto:

- ✓ che lo strumento urbanistico generale del comune è stato nel frattempo oggetto di diverse puntuali modifiche, le cui principali sono quelle di seguito riepilogate:
 - al fine di apportare alcune necessarie modifiche, evidenziatesi in sede di applicazione delle norme, allo strumento urbanistico generale, il consiglio comunale, previo recepimento delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Provinciale con deliberazione della Giunta Provinciale n. 227 del 13/05/2003, ha approvato una Variante Parziale al PRG denominata "luglio 2002" con propria deliberazione n. 13 del 27/06/2003, pubblicata ai sensi di legge sul B.U.R. n. 64 del 17/07/2003;
 - per la risoluzione di alcuni errori ed imprecisioni sia di tipo cartografico sia a livello normativo su diversi punti del territorio comunale, con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 30/06/2006, si è approvata definitivamente un'ulteriore modificazione del P.R.G. attraverso la "Variante parziale al PRG del Comune di Pollenza - gennaio 2005";
 - nell'ambito del P.A.V.I. 2010 con delibera di consiglio comunale n. 35 del 29/07/2010 si è approvata definitivamente la "Variante parziale al PRG per la zona C2-PL19, comparto A" del lotto sito in via Santo Spirito di Pollenza capoluogo ed individuato catastalmente al Foglio 10 del comune di Pollenza con mappale 212, per una superficie complessiva di mq. 600, redatta ai sensi dell'art. 15, commi 4 e 5, della legge regionale 34/1992;
 - per il potenziamento e lo sviluppo delle zone industriali e la razionalizzazione della viabilità di Casette Verdini con delibera di consiglio comunale n. 70 del 29/12/2010 venne approvata la Variante Parziale al PRG "per le zone produttive e la viabilità a Casette Verdini" così come modificata sulla base delle prescrizioni impartite con delibera di giunta provinciale n. 457 del 06/11/2007;
 - per consentire la delocalizzazione delle potenzialità edificatorie di cui al permesso di costruire n. 40 del 21/06/2008, dalle immediate vicinanze della Chiesa della Pace, al fine di garantirne la necessaria tutela, con delibera n. 15 del 29/04/2011 il consiglio comunale ha approvato definitivamente la "Variante puntuale al P.R.G. per la Chiesa della Pace";
 - per compensare alcune piccole aree destinate a viabilità e verde pubblico, con delibera n. 44 del 28/11/2011 il consiglio comunale ha approvato in via definitiva una Variante parziale al PRG delle aree distinte catastalmente al Fg 14 con mappali 301 e 302, presentata dai sigg. Moretti Claudia e Giampieri Samuele proprietari del lotto distinto catastalmente al Fg. 14 con mappale 312;
 - per l'adeguamento dell'area a verde pubblico V3 dell'ex "lottizzazione Palombarette" di via Mattei a Casette Verdini con delibera n. 45 del 28/11/2011 venne approvata definitivamente una variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della legge regionale n. 34/1992;
 - per la "Riqualificazione dell'area urbanizzata all'incrocio tra le strade provinciali 12 e 124 per la realizzazione dell'intersezione a raso mediante rotatoria" con deliberazione del consiglio comunale n. 35 del 25/10/2012 è stato ratificato l'Accordo di Programma in variante al P.R.G. vigente tra la provincia di Macerata e il comune di Pollenza stipulato in data 26/09/2012 tra il presidente della giunta provinciale di Macerata ed il sindaco del comune di Pollenza, acquisito al prot. 10334 del 27/09/2012 ed approvato con decreto del presidente della giunta provinciale n. 23, prot. 62176, del 26/09/2012;
 - per la razionalizzazione dell'assetto urbanistico territoriale della zona di Campomaggio, mediante previsione di volumetria aggiuntiva in misura non superiore a mc 20.000 complessivi e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria carenti in quantità e qualità per la necessaria infrastrutturazione dell'insediamento

- sia di nuova previsione sia esistente, con particolare riguardo al sistema di collettamento e smaltimento delle acque reflue urbane venne approvata in via definitiva, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 06/11/2013, una variante parziale PRG denominata "Riqualificazione area urbanizzata in località Campomaggio";
- per la modifica delle previsioni edificatorie di un'area a destinazione residenziale di completamento in loc. Trebbio, con delibera di consiglio comunale n. 14 del 29/03/2014 è stata approvata in via definitiva un variante parziale al P.R.G. sull'area di proprietà dei sigg. Cardarelli Luigi e Scagnetti Teresa;
 - per adempiere alla sentenza del TAR Marche n. 4/2013 con delibera n. 18 del 09/04/2014 il consiglio comunale ha approvato in via definitiva la "Variante al PRG in località Casette Verdini connessa ad accordo integrativo di procedimento per il potenziamento di infrastrutture comunali" redatta dall'arch. Sandro Marinelli di Tolentino in data giugno 2013 per conto della società "Immobiliare Pollenza S.r.l." di Corridonia;
- ✓ che peraltro nel frattempo ci si è dotati di alcune ulteriori varianti parziali di tipo puntuale come di seguito riepilogato:
- Variante parziale al PRG connessa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari P.A.V.I. 2015-2017, redatta dall'ufficio tecnico in data 18/06/2015, approvata definitivamente ai sensi del combinato disposto degli artt. 26 secondo comma e 26ter secondo comma della legge regionale n. 34/1992 con delibera di consiglio comunale n. 40 del 12/10/2015 e riguardante:
 - *(bene n. 2) cambio di destinazione da verde pubblico a verde privato di porzione dell'area distinta catastalmente al foglio 3 con mappale 352;*
 - *(bene n. 3) cambio di destinazione da verde pubblico, strade e parcheggi a verde privato e verde pubblico di porzione dell'area distinta catastalmente al foglio 14 con mappali 293, 296, 299, 300, 301 e 302;*
 - *(bene n. 4) cambio di destinazione da verde pubblico, strade e parcheggi a verde privato e parcheggio di porzione dell'area distinta catastalmente al foglio 10 con mappali 212, 574 e 667;*
 - Variante Parziale al PRG per la "Zona B4 c.da Vaglie Fg. 22 mappale 306", redatta dall'arch. Michele Romoli di Macerata, approvata definitivamente ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 30 della legge regionale n. 34/1992 con delibera di consiglio comunale n. 43 del 12/10/2015;
 - Variante Parziale al PRG per la "Zona B4 DZ in c.da Palombaretti Fg. 14 mappale 143", approvata definitivamente ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 30 della legge regionale n. 34/1992 con delibera di consiglio comunale n. 42 del 12/10/2015;
 - Variante Parziale al PRG per la "Modifica comma 3 dell'articolo 19 delle N.T.A.", redatta dall'ufficio tecnico, approvata definitivamente ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 30 della legge regionale n. 34/1992 con delibera di consiglio comunale n. 41 del 12/10/2015;
 - Variante Parziale al PRG per riduzione ambito di tutela fabbricato in zona agricola, scheda 93 del censimento dei beni architettonici extraurbani, approvata definitivamente ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 30 della legge regionale n. 34/1992 con delibera di consiglio comunale n. 9 del 21/03/2016, con l'inserimento della prescrizione speciale N.47 all'art. 31 delle N.T.A.;
 - Variante Parziale al PRG zona B4 in rione Trebbio foglio 37 mappali 240 e 377, approvata definitivamente ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 30 della legge regionale n. 34/1992 con delibera di consiglio comunale n. 8 del 21/03/2016;
 - Variante Parziale agli articoli 14 e 17bis delle norme tecniche di attuazione del PRG per l'installazione di pannelli solari nelle zone A ed Rs a queste confinanti, approvata definitivamente ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 30 della legge regionale n. 34/1992 con delibera di consiglio comunale n. 20 del 13/04/2016, con l'introduzione dei nuovi comma 2bis degli artt. 14 "Zone Residenziali di interesse Storico-Artistico (A)" e 17bis "Zone di ristrutturazione e completamento (Rs)" delle N.T.A.;
 - Variante parziale al comma 7 dell'articolo 16, prescrizione speciale P.L.4, delle norme tecniche di attuazione del PRG, approvata definitivamente ai sensi del combinato disposto dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 30 della legge regionale n. 34/1992, con delibera di consiglio comunale n. 11 del 17/01/2018;

Rilevato:

- ✓ che con nota del 31/05/2018, assunta al prot. 7639, il legale rappresentante della ditta CGM S.r.l., proprietaria di alcuni lotti edificabili a destinazione produttiva siti in via F. Filelfo e via E. Fermi a Casette Verdini, nell'ambito della lottizzazione SAPA, distinti catastalmente come di seguito:
 - lotto 4 - foglio 45, p.lla 410;
 - lotto 6 - foglio 45, p.lle 405, 412;
 - lotto 7 - foglio 45, p.lla 411;
 - lotto 9 - foglio 45, p.lle 406, 415;
 - lotto 10 - foglio 45, p.lle 407, 408;e promissaria acquirente di ulteriori due lotti edificabili nell'ambito della limitrofa lottizzazione P.L.15, distinti catastalmente come di seguito:
 - lotto 6 - foglio 45, p.lla 424;
 - lotto 7 - foglio 45, p.lla 423;ha avanzato formale istanza di finalizzata a stipulare un atto di permuta tra l'area di proprietà comunale attualmente destinata a parcheggio lungo via F. Filelfo identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 420 per una superficie di 1.125 metri quadrati, e l'area di proprietà della ditta CGM S.r.l., della medesima estensione superficiale, nell'ambito del lotto edificabile 10, identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 408;
- ✓ che nella proposta della ditta CGM S.r.l. è altresì contenuto l'impegno a realizzare a proprie spese, sul lotto edificabile di proprietà identificato come L10 nell'ambito della lottizzazione SA.PA., un nuovo parcheggio pubblico da cedere al comune della stessa superficie dell'esistente in grado però, grazie ad una conformazione più razionale, di garantire un maggior numero di stalli rispetto a quelli attualmente disponibili, allegando in proposito un computo metrico estimativo delle opere necessarie, redatto sulla base dei prezzi del vigente Prezzario Regionale per le Opere Pubbliche della regione Marche, per un importo complessivo di € 49.043,93;
- ✓ che la richiesta formulata viene giustificata dall'azienda con la necessità di procedere quanto prima ad un intervento edilizio che andrà ad interessare sia i fabbricati esistenti che i lotti non ancora edificati sopra descritti, per delocalizzarvi la propria attività, attualmente operante in rione Pollenza Scalo n. 85, ampliandola e conseguentemente portando anche ad un prevedibile incremento occupazionale, e la presenza del parcheggio all'interno della proprietà interessata e la sua particolare conformazione, viene a limitare fortemente la fattibilità di un unico corpo di fabbrica, essenziale per una razionale organizzazione ed una logistica funzionale dell'intero processo industriale;
- ✓ che, riscontrando preliminarmente la proposta avanzata, l'amministrazione comunale, accertato il notevole interesse pubblico dell'intervento che in tal modo si intende realizzare, sia in termini di sviluppo socioeconomico del territorio comunale sia in termini di riqualificazione di un'area già completamente e definitivamente urbanizzata ma solo in parte edificata, ha richiesto alla ditta proponente CGM S.r.l. di Pollenza con nota n. 9406 del 06/07/2018, oltre alla documentazione catastale e di definizione urbanistico territoriale dell'area, una verifica preventiva dello standard urbanistico relativo ai parcheggi della zona produttiva in questione, esteso all'intero comparto (PL15 ed ex SAPA), valutando la possibilità di individuare tale standard nell'ambito delle aree di proprietà del comune ed attualmente comunque già destinate a viabilità, cui la ditta ha riscontrato con nota del 10/07/2018, assunta al prot. 9643, allegando fascicolo tecnico a firma del geom. Enrico Luzi di Pollenza;

Considerato:

- ✓ in via preliminare che le due lottizzazioni produttive interessate, identificate per semplicità come "SA.PA." e "P.L.15", adiacenti e contigue, seppur realizzate sulla base di due distinti procedimenti urbanistico-edilizi come di seguito specificato:
 - Convenzione rep.62693 (fasc.25835) del 08/06/1998, a rogito del notaio Alessandrini Calisti, registrata Macerata n.1290 del 29/06/1998 per Area DE1 ovest Casette Verdini originariamente di proprietà della ditta "SAPA Costruzioni di Santinelli Elvia & C. S.a.s.";
 - Convenzione rep. 1187 del 04/09/2002, segretario comunale per l'area P.L.15 di proprietà delle ditte "Grafiche Ciocca S.r.l." e "MOAP S.r.l.";risultano allo stato attuale definitivamente completate dal punto di vista urbanistico,

essendo ampiamente scaduti i termini previsti dalle convenzioni di lottizzazione, e collaudate tutte le opere di urbanizzazione allo scopo realizzate giusta deliberazione della giunta comunale n. 3 del 13/01/2007 e prese in carico, dal comune, con atto a rogito del notaio Giuseppe Belogi di Macerata rep. 131693 del 22/10/2007, registrato in data 21/11/2007, e dai soggetti gestori dei diversi servizi;

- ✓ che, seppure disciplinati da normative urbanistiche non perfettamente coincidenti, i due ambiti sopra identificati - P.L.15 e SA.PA. - appaiono omogenei dal punto di vista urbanistico edilizio sia per le destinazioni d'uso sia per la conformazione territoriale, identificando di fatto un'unitaria zona artigianale/industriale, allo stato attuale, seppure definitivamente urbanizzata, ancora non completata dal punto di vista edilizio in conseguenza anche della pesante contrazione del mercato immobiliare dovuta alla crisi economica dell'ultimo decennio;
- ✓ che pertanto la proposta avanzata dalla ditta CGM S.r.l. consentirebbe all'amministrazione comunale di ottenere plurimi obiettivi:
 - preliminarmente, l'interesse pubblico dell'intervento, secondo la costante giurisprudenza amministrativa in materia, può essere accertato indipendentemente dalla qualità del soggetto attuatore degli interventi (pubblici o privati) ben potendosi in tal senso intendere tutti gli interventi con finalità di carattere generale, anche sotto il profilo culturale, industriale, igienico, ecc. ovvero che, comunque, coinvolgano gli interessi della collettività, anche indirettamente come nel caso di impianti produttivi, i quali sono destinati in ogni caso ad avere una pesante influenza sul livello occupazionale e quindi sulla collettività tutta di un ambito comunale;
 - specificatamente, la permuta favorirebbe un decisivo passo verso il completamento edificatorio di un'area che allo stato appare, come sopra specificato, parzialmente abbandonata, consentendo la realizzazione di una porzione significativa della volumetria edificabile prevista dagli strumenti urbanistici senza incrementare l'attuale livello del consumo di suolo nel territorio comunale;
 - strettamente dal punto di vista di gestione dell'assetto urbanistico territoriale, la destinazione esclusivamente produttiva del nuovo intervento edilizio, da realizzarsi in conseguenza della proposta avanzata, scongiura qualsiasi rischio di aumento del fabbisogno effettivo di standard urbanistico dell'area e dell'intera frazione di Casette Verdini, per il mancato utilizzo della facoltà prevista dai vigenti strumenti urbanistici di accantonare quote da destinazione commerciale nell'ambito dei lotti edificabili di che trattasi;
 - ancora in relazione ad una più razionale gestione dell'assetto urbanistico territoriale del comune, la realizzazione della nuova sede produttiva dell'azienda consente di sottrarre l'inevitabile carico urbanistico ed ambientale, dell'impianto da trasferirsi, all'area di Pollenza Scalo, ove ha sede attualmente la produzione della CGM S.r.l. nell'ambito dell'omonima zona artigianale negli anni via via sempre più in affanno in conseguenza del costante sviluppo dell'attività dell'azienda, a tutto giovamento della immediatamente limitrofa zona residenziale di rione Pollenza Scalo;

Tenuto conto:

- ✓ che lungo la strada di lottizzazione denominata via F. Filelfo, nel tratto su cui si affaccia il parcheggio oggetto della richiesta di permuta ed i lotti L4 e L7 di proprietà della ditta CGM S.r.l., sono già presenti dei parcheggi "a raso", in linea parallelamente alla strada provinciale 77, che garantirebbero comunque la possibilità di parcheggiare le auto, nell'ambito considerato;
- ✓ che peraltro la predetta viabilità, da qualificarsi come "Strada Locale - categoria F" ai sensi del vigente regolamento del Codice della Strada, ha una sede stradale di elevata larghezza (oltre 10 metri), tale da consentire la sosta degli autoveicoli senza ridurne l'ampiezza al di sotto dei parametri minimi per le strade urbane di quartiere, stabilita dalle vigenti norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico generale del comune al comma 5 dell'art. 36 in, 10,00 metri con carreggiata minima di 7,00 metri;
- ✓ che l'eventuale individuazione di spazi di sosta nell'ambito della carreggiata stradale, in luogo della realizzazione di un nuovo parcheggio sull'area oggetto di permuta come richiesto, in base a quanto stabilito dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 5 novembre 2001 recante "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", sarebbe possibile destinando allo scopo una fascia di almeno 2,00 metri di larghezza (cfr. fig. 3.6.i del D.M. 05/11/2001) su ambo i lati del tratto di via F. Filelfo parallelo alla strada provinciale 77 ed una fascia di almeno 2,00 metri di

- ✓ larghezza sul lato di via E. Fermi confinante con i lotti di proprietà della ditta C.G.M. S.r.l.; che, in tal senso, la verifica preliminare, contenuta nella integrazione documentale inviata dalla ditta CGM S.r.l. ed assunta al prot. 9643 del 10/07/2018, mostra come le aree attualmente di proprietà del comune di Pollenza catastalmente individuate al foglio 45 con mappali 403, 409, 414 e 420, attualmente già destinate a viabilità e parcheggi (via F. Filelfo e via E. Fermi), sono di per sé già in grado di garantire il soddisfacimento del minimo standard a parcheggio di pertinenza dell'ambito urbanistico considerato (ex lottizzazione SA.PA. e P.L.15), peraltro con una conformazione più funzionale all'uso concreto dell'utenza, anche in considerazione del minor volume di traffico attratto sull'area dalla destinazione esclusivamente produttiva dei lotti interessati dall'intervento, come accennato in precedenza;

Dato atto:

- ✓ che la permuta avviene tra immobili che, seppure inizialmente di diverso valore (essendo la destinazione urbanistica dell'area da cedere al privato "parcheggio" mentre quella da acquisire da parte del comune "produttivo" e quindi di maggior valore), in conclusione del procedimento da attivarsi a cura della ditta proponente avrà il medesimo valore di mercato stante l'identica estensione superficiale (1.125 metri quadrati), l'identica destinazione urbanistica (produttiva a seguito di variante al PRG) ed identica collocazione territoriale (zona DE1 "SA.PA." a Casette Verdini);
- ✓ che, per consentire la realizzazione dell'intervento edilizio di potenziamento dell'attività produttiva di che trattasi sui lotti di proprietà, la successiva necessaria variante parziale al PRG (accorpamento dei lotti edificabili ed eventuale cambio di destinazione da parcheggio a lotto edificabile dell'area in permuta) potrà essere conseguita mediante procedura ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010, con le modalità previste dall'art. 26quater della legge regionale n. 34/1992, presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive del comune di Pollenza, previa valutazione della necessità di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni dettate in proposito dalla D.G.R. 1813 del 21/12/2010, nel caso producendo preliminarmente gli elaborati relativi previsti;
- ✓ che comunque dall'adozione del presente provvedimento non deriva né può, al momento, derivare alcun impegno di spesa per il comune di Pollenza;

Ravvisata

- ✓ l'opportunità pertanto, alla luce delle considerazioni che precedono, di accogliere la richiesta avanzata da parte della ditta CGM S.r.l. di Pollenza, c.f. 01377500432, di permuta tra l'area di proprietà comunale attualmente destinata a parcheggio lungo via F. Filelfo identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 420 per una superficie di 1.125 metri quadrati, e l'area di proprietà della ditta CGM S.r.l., della medesima estensione superficiale, nell'ambito del lotto edificabile 10, identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 408;
- ✓ l'opportunità inoltre di prevedere, con la variante al PRG da attivarsi ai sensi dell'art. 26quater della legge regionale n. 34/1992 nell'ambito del procedimento SUAP da attivarsi ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010 per la realizzazione dell'intervento edilizio di che trattasi, previa puntuale verifica del relativo standard urbanistico, l'individuazione del fabbisogno di parcheggi per la superficie di 1.125 metri quadrati oggetto di permuta sulle aree catastalmente individuate al foglio 45 con mappali 403, 409, 414 e 420, attualmente già di proprietà del comune di Pollenza e destinate a viabilità e parcheggi (via F. Filelfo e via E. Fermi) con la realizzazione di una fascia di almeno 2,00 metri di larghezza, in conformità alla fig. 3.6.i del D.M. 05/11/2001, quale spazi di "sosta parallela", con onere di realizzazione a carico della ditta richiedente;
- ✓ la necessità in proposito di stabilire che, prima dell'approvazione definitiva della necessaria variante al PRG di che trattasi, la ditta CGM S.r.l. dovrà consegnare al comune il progetto delle opere necessarie alla realizzazione della fascia di parcheggi nell'ambito della viabilità esistente, unitamente a cauzione mediante polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata a favore del comune, per un importo pari al costo dell'intervento comprensivo dell'I.V.A., da primaria compagnia di assicurazione abilitata secondo le vigenti normative in materia, impegnandosi a realizzare l'opera comunque prima di procedere all'occupazione dell'area del parcheggio attuale;
- ✓ l'opportunità infine di stabilire che il passaggio di proprietà mediante permuta venga perfezionato, previo frazionamento delle aree relative, mediante rogito notarile con ogni

onere ad esclusivo carico della ditta richiedente CGM S.r.l. di Pollenza, c.f. 01377500432;

Visto:

- ✓ gli artt. 42, comma. 2, lett. b) e 48, comma 2, ultimo periodo, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✓ gli artt.8 e ss. della legge quadro in materia urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ l'art. 26quater della legge regionale n. 34 del 05/08/1992, recante "*Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*" e le sue successive modifiche e integrazioni;
- ✓ l'art. 8 del "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008*" approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 07/09/2010 come in particolare modificata ed integrata dall'art. 34, secondo comma, L.R. n. 3 del 16/02/2015;
- ✓ la D.G.R. 1813 del 21/12/2010 recante "*Aggiornamento delle Linee Guida regionale per la Valutazione Ambientale di cui alla D.G.R. 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010*";
- ✓ il decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 5 novembre 2001 recante "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*";

Preso atto infine:

- ✓ che sulla presente proposta deliberazione sono stati favorevolmente espressi gli allegati pareri richiesti dall'art. 49, primo comma, del Testo Unico degli Enti Locali, approvato con d.lgs. n. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato, il sottoscritto Responsabile del Settore B Ufficio Tecnico del comune di Pollenza, anche nelle sue funzioni di responsabile del procedimento di che trattasi:

propone

al consiglio comunale, per i motivi di cui in narrativa, di deliberare quanto segue:

- 1) di dichiarare le premesse e l'istruttoria tecnica prot.UTC 161/18/B del 10/07/2018, parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di accogliere pertanto la richiesta avanzata da parte della ditta CGM S.r.l. di Pollenza, c.f. 01377500432, di permuta tra l'area di proprietà comunale attualmente destinata a parcheggio lungo via F. Filelfo identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 420 per una superficie di 1.125 metri quadrati, e l'area di proprietà della ditta CGM S.r.l., della medesima estensione superficiale, nell'ambito del lotto edificabile 10, identificata catastalmente al foglio 45 con porzione della particella 408;
- 3) di prevedere, con la variante al PRG da attivarsi ai sensi dell'art. 26quater della legge regionale n. 34/1992 nell'ambito del procedimento SUAP da attivarsi ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010 per la realizzazione dell'intervento edilizio di che trattasi, previa puntuale verifica del relativo standard urbanistico, l'individuazione del fabbisogno di parcheggi per la superficie di 1.125 metri quadrati oggetto di permuta sulle aree catastalmente individuate al foglio 45 con mappali 403, 409, 414 e 420, attualmente già di proprietà del comune di Pollenza e destinate a viabilità e parcheggi (via F. Filelfo e via E. Fermi) con la realizzazione di una fascia di almeno 2,00 metri di larghezza, in conformità alla fig. 3.6.i del D.M. 05/11/2001, quale spazi di "sosta parallela", con onere di realizzazione a carico della ditta richiedente;
- 4) di stabilire in proposito che, prima dell'approvazione definitiva della necessaria variante al PRG di che trattasi, la ditta CGM S.r.l. dovrà consegnare al comune il progetto delle opere necessarie alla realizzazione della fascia di parcheggi nell'ambito della viabilità esistente, unitamente a cauzione mediante polizza fidejussoria a prima richiesta, rilasciata a favore del comune, per un importo pari al costo dell'intervento comprensivo dell'I.V.A., da primaria compagnia di assicurazione abilitata secondo le vigenti normative in materia, impegnandosi a realizzare l'opera comunque prima di procedere all'occupazione dell'area del parcheggio attuale;

- 5) di stabilire inoltre che il passaggio di proprietà mediante permuta venga perfezionato, previo frazionamento delle aree relative, mediante rogito notarile con ogni onere ad esclusivo carico della ditta richiedente CGM S.r.l. di Pollenza, c.f. 01377500432, prima dell'approvazione definitiva della necessaria variante al PRG di che trattasi;
- 6) di delegare fin d'ora il funzionario responsabile del settore B, ing. Federico Canullo, ad intervenire in nome e per conto del comune di Pollenza alla stipula del rogito notarile per la permuta dei terreni in oggetto;
- 7) di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento non deriva né può, al momento, derivare alcun impegno di spesa per il comune di Pollenza.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE B
f.to ing. Federico Canullo

ALLEGATI:

- 1) *Proposta di permuta aree del 31/05/2018, assunta al prot. 7639 con fascicolo tecnico (FUORI TESTO);*
- 2) *Richiesta integrazioni n. 9406 del 06/07/2018;*
- 3) *Fascicolo tecnico-urbanistico del 10/07/2018, assunto al prot. 9643 (FUORI TESTO).*

PARERI DI REGOLARITA'
(Art. 49, commi 1 e 2 e Art. 97, comma 4, del D.Lgs. 267/2000)

PARERE: REGOLARITA' TECNICA del 10-07-2018: Favorevole Il Responsabile del servizio interessato F.to CANULLO FEDERICO

PARERE: REGOLARITA' CONTABILE del 10-07-2018: Favorevole Il Responsabile del servizio interessato F.to Giannandrea Rosanna
--

Il presente verbale, salva l'ulteriore e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il SINDACO
F.to MONTI LUIGI

Il Segretario
F.to Appignanesi Giuliana

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione :

- ☐ E' stata affissa all'albo pretorio comunale on line il giorno 08-08-18, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, C. 1, T.U. 267/2000 e art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n. 69).
- ☐ E' stata trasmessa al Prefetto (art. 135, del T.U. 267/2000). Con lettera n. _____ del _____

Dalla residenza comunale, li

Il Funzionario
F.to Appignanesi Giuliana

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- ☐ che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____:
 - ☐ Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c.3, T.U. n. 267/2000)
- ☐ Ha acquistato efficacia il giorno _____, avendo il Consiglio confermato l'atto con deliberazione n. _____ del _____ (art. 127, c. 2, del T.U. n. 267/2000);
- ☐ E' stata affissa all'Albo Pretorio Comunale, come prescritto dall'art. 124, c.2, del T.U. n. 267/2000e dall'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n. 69, per quindici giorni consecutivi dal 08-08-18, al 23-08-18,

Dalla residenza comunale, li

Il Responsabile del Servizio
F.to Appignanesi Giuliana

E' copia conforme all'originale, da servire per uso amministrativo.

Dalla residenza comunale, li

Il Funzionario