



ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 20/09/2021 n. 166

OGGETTO:

Adozione di una variante parziale al Piano di lottizzazione industriale-artigianale "G. Agnelli", frazione Osimo Stazione.

L'Anno **Duemilaventuno** il giorno **Venti** del mese di **Settembre** alle ore **13:00**

nella sala delle adunanze della sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale convocata, nelle forme di legge, per le ore **13:00** .-----

Partecipa alla riunione il SEGRETARIO GENERALE Dott. **GIULIONI GIULIANO**

Presiede l'adunanza **PUGNALONI SIMONE** nella sua qualità di

SINDACO -----

e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	PUGNALONI SIMONE	SINDACO	Si
2	ANDREONI PAOLA	V.SINDACO	Si
3	CARDINALI FLAVIO	ASSESSORE	Si
4	PELLEGRINI MAURO	ASSESSORE	Si
5	GATTO FEDERICA	ASSESSORE	Si
6	PAGLIARECCI ANNALISA	ASSESSORE	Si
7	GLORIO MICHELA	ASSESSORE	Si
8	ANDREOLI ALEX	ASSESSORE	Si
	Presenti N. 8	Assenti N. 0	

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

----- *** -----



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- con delibera n°110 del 20/10/2004, il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione industriale-artigianale “Consorzio G. Agnelli” di un’area sita in via G. Agnelli in frazione Osimo Stazione, individuata nel vigente P.R.G. come Ambito di Trasformazione Definita in zona **D2-1** “*Prevalentemente industriale-artigianale di espansione*”;
- con rogito Notaio A. Scoccianti di Osimo, in data 13/06/2005, repertorio 10153 raccolta 4189, è stata stipulata l’apposita convenzione urbanistica del Piano di Lottizzazione;
- con Determina Dirigenziale n°3/409 del 15/04/2009 è stato approvato il Verbale di Collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione in oggetto, eseguito dal collaudatore incaricato Dott. Ing. Massimiliano Fratini e depositato in data 20/12/2008 al prot. n°44476, pertanto ai fini urbanizzativi il Piano Attuativo è da ritenersi completo di tutte le opere necessarie al corretto utilizzo degli immobili realizzati e/o realizzandi;
- con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 28/09/2010 è stata adottata una variante alla lottizzazione consistente in alcune modifiche di pertinenza mista, sia pubblica che privata, come spostamento confine tra lotti adiacenti e realizzazione nuovi accessi, modifiche alle aree pubbliche (strade, verde e parcheggi);

Considerato che:

- quest’ultimo procedimento, nonostante la disposta archiviazione da parte della Provincia, è rimasto a tutt’oggi sospeso, in attesa delle necessarie integrazioni documentali richieste ai lottizzanti, mai pervenute;
- con nota prot. 19323 del 06/07/2019 è stata presentata dalle Ditte MAIT spa e GAIA IMM.RE srl, proprietarie rispettivamente dei lotti 9-14-21-30, e 26-31, una nuova istanza di variante al Piano in questione, con contestuale richiesta di rinuncia alla precedente variante, composta dai seguenti elaborati a firma dell’Ing. Paolo Zoppi:
 - Relazione illustrativa;
 - Tabelle riassuntive indici;
 - Tav. 1 - Planimetria catastale;
 - Tav. 2 - Planimetria stato attuale;
 - Tav. 3 - Planimetria progetto;
 - Tav. 4 - Tavole di raffronto;
 - Tav. 5 - Progetto nuova rotonda con allargamento pista ciclabile e nuovo accesso lotto 31;
 - Computo metrico realizzazione rotonda;
 - Computo metrico apertura passo carrabile su area da modificare da “verde” a “strada”;
 - Schema di convenzione;
- a seguito della richiesta formulata dall’Ufficio preposto con propria nota prot. 30284 del 21/10/2019, il tecnico incaricato ha trasmesso una nuova documentazione, in aggiunta e sostituzione della precedente, con successive integrazioni (1) del 28/02/2020 prot. 6231, (2) del 07/07/2020 prot. 16208, e (3) del 25/09/2020 prot. 23377, di seguito elencata:
 - ① Tabelle riassuntive indici;
 - ① Tav. 1 - Planimetria catastale;



- ① Tav. 2 - Planimetria stato attuale;
- ① Tav. 3 - Planimetria progetto;
- ① Tav. 4 - Tavole di raffronto;
- ① Tav. 5 - Progetto nuova rotatoria con allargamento pista ciclabile;
- ① Tav. 6 - Progetto nuovo accesso carrabile lotto 31;
- ① Computo metrico realizzazione rotatoria;
- ① Computo metrico apertura passo carrabile su area da modificare da “verde” a “strada”;
- ① Aspetti geomorfologici delle opere in variante;
- ① Schema di convenzione;
- ② Relazione illustrativa;
- ② Tav. 7A - Stato di fatto rete distribuzione acqua;
- ② Tav. 7B - Stato di fatto rete distribuzione metano;
- ② Tav. 7C - Stato di fatto rete fognature;
- ② Tav. 7D - Stato di fatto linee elettriche BT e MT;
- ② Tav. 7E - Stato di fatto e progetto illuminazione pubblica;
- ③ Verifica di Compatibilità Idraulica (*a firma del Geol. Giuseppe Capponi*);

Rilevato che:

- le variazioni proposte consistono sostanzialmente in alcune modifiche alla viabilità interna approvata (con permuta di proprietà e relativa compensazione di superfici tra la ditta “MAIT spa” e il Comune di Osimo), oltre alla realizzazione di nuovi accessi ai lotti;
- in particolare la **modifica 1** propone di eliminare il tratto di ritorno della viabilità di lottizzazione, tra i lotti 9 e 14, con contestuale retrocessione dell’area di proprietà del Comune di Osimo alla MAIT, individuata catastalmente al Foglio 46 mappale 1631/parte per un totale di 1.412 mq, parzialmente compensata dalla cessione a titolo gratuito da parte della stessa MAIT al Comune di Osimo dell’area distinta al Foglio 46 mappali 2018, 2020, 2022, 2023 per un totale di 834 mq, la cui differenza di superficie attualmente stabilita per un totale di **578 mq**, dovrà essere monetizzata a favore del Comune di Osimo secondo i valori compensativi stabiliti nella D.C.C. n°29 del 23/05/2012, per un valore unitario di **11,00 €/mq** ed un importo totale pari ad **€ 6.358,00** (euro seimilatrecentocinquantesette/00), da versare alla stipula della convenzione, previa predisposizione di apposito frazionamento e salvo diversa definizione, con oneri e spese a totale carico dei proponenti, con successivi e separati atti di natura patrimoniale pubblica;
- a seguito della soppressione del tratto di strada si rende pertanto necessario realizzare una rotatoria posta alla fine della strada di PRG (Via Agnelli) che consenta l’eventuale inversione di marcia ad automezzi leggeri o pesanti; tale opera, la cui attuazione incide sulle opere di urbanizzazione solamente per la rimozione di un’aiuola e la demolizione di due parti di marciapiede oltre all’allargamento della pista ciclabile, risulta peraltro conforme alle previsioni del PRG vigente, inserite successivamente all’approvazione del piano attuativo;
- la **modifica 2** riguarda la realizzazione di un nuovo accesso carrabile per il lotto 31 di proprietà della ditta “GAIA Imm.re s.r.l.”, che comporta la trasformazione di una piccola porzione di area verde (65 mq), in strada, oltre alla individuazione di alcuni nuovi ulteriori accessi carrabili e pedonali; tale modifica dovrà essere compensata da una monetizzazione a favore del Comune di Osimo da parte della ditta “GAIA Imm.re”, secondo i valori compensativi stabiliti nella D.C.C. n°29 del 23/05/2012, per un valore unitario di **23,68 €/mq (= 34,68 - 11,00)** ed un importo totale



pari ad € **1.539,20** (euro millecinquecentotrentanove/20), da versare alla stipula della convenzione;

- a seguito delle modifiche prospettate rimane comunque garantito il rispetto degli standard urbanistici del piano attuativo, come meglio evidenziato nella “Tab. 8 - Quadro riepilogativo”;
- per la esecuzione delle opere di urbanizzazione evidenziate dovrà essere opportunamente stipulata una nuova convenzione con il Comune, secondo lo Schema allegato agli elaborati;

Tenuto, altresì, conto che:

- in base ai criteri stabiliti nella citata delibera C.C. n°29/2012, le aree a verde che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport, per conformazione, frammentazione o localizzazione non adeguata, ovvero per una non vantaggiosa gestione in termini di funzionalità e manutenzione in relazione ai costi e ai benefici che la collettività può trarne, si ritiene che non sussistano le condizioni per l’acquisizione al patrimonio comunale dei mappali 2020 e 2023 (209 mq complessivi) con destinazione a verde, così come proposto dal soggetto attuatore, di conseguenza le superfici da monetizzare risulteranno, come da tabella sotto riportata, pari a 787 mq e dovranno essere conteggiate per un totale di € **8.657,00** (euro ottomilaseicentocinquantasette/00);

Cessione Proprietà Comune di Osimo	Cessione Proprietà MAIT
Mapp. 1631 (parte)	Mapp. 2018, 2022
1.412 mq	625 mq
Monetizzazione 787 mq a favore del Comune di Osimo	

- nell’atto di convenzione a rogito Notaio A. Scoccianti rep. 10153 racc. 4189 del 13/06/2005 erano state inserite erroneamente due particelle tra le aree verdi di cessione, la 1603 (622 mq) non facente parte del Piano di lottizzazione, e la 1676 (19 mq) porzione del lotto 25, che con il presente procedimento vengono correttamente escluse dal computo delle aree verdi, e per le quali dovrà essere successivamente perfezionato il passaggio di proprietà;

Specificato inoltre che:

- i pareri di competenza relativi alla parziale modifica delle opere di urbanizzazione sono stati richiesti ai relativi gestori dei servizi a rete (DEA e ASTEA), con prot. 19116 del 07/08/2020;
- con prot. 28479 del 04/10/2019 è stata data all’Autorità competente la “Comunicazione di Esclusione dalla procedura di VAS” per la presente proposta, ai sensi del par. 1.3.8 lett. k) delle “Linee Guida regionali” (D.G.R. 1813/2010), *in quanto non comporta impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale, poiché rientra tra le varianti allo strumento urbanistico generale che non determinano incremento del carico urbanistico, non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse, e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.*
- da parte del Settore IV Area Governo del Territorio - U.O. Pareri Urbanistici e Valutazioni Ambientali di Piani Urbanistici e Territoriali della Provincia di Ancona, con nota n. 40397 del 29/10/2019 registrata in data 31/10/2019 al protocollo comunale con n. 31496, è stata comunicata la condivisione della “*Esclusione della variante in oggetto dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica*”;



- in data 09/11/2020 con note prot. 28406 e 28404 il Piano attuativo in parola è stato trasmesso al Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, rispettivamente per l'accertamento della Verifica di Compatibilità Idraulica, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011, nonché per la richiesta di conferma di validità del parere di Compatibilità Geomorfologica, già espresso ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974, nelle more del procedimento di approvazione della lottizzazione, con nota n. 11922 del 31/12/2001 del Dirigente del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona;
- in data 23/12/2020 con prot. 32859 è stato richiesto all'ASUR il parere igienico-sanitario ai sensi della L.833/1978;

Preso atto che:

- stante la manifestata volontà di rinuncia da parte dei soggetti proponenti, allo stato attuale non si può che procedere alla non approvazione della precedente variante adottata;
- da parte della Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - P.F. Tutela delle Acque e Tutela del Territorio di Ancona è pervenuta in data 05/01/2021, con nota prot. 219, la comunicazione di “*Conferma del Parere di compatibilità geomorfologica*” già acquisito, e con successiva nota prot. n. 779 del 12/01/2021, la comunicazione di “*Accertamento di compatibilità*” tra lo strumento di pianificazione e le pericolosità idrauliche presenti, verificata secondo le modalità previste dalla D.G.R. n°53/2014;
- in data 03/02/2021 con prot. 3007 è pervenuto il parere ASUR, a seguito del quale è stato richiesto ai proponenti di predisporre idonea documentazione tecnica per l'eventuale recepimento delle prescrizioni formulate dall'ASUR o puntuale riscontro con adeguate motivazioni;
- con nota n. 11002 del 28/04/2021 il tecnico incaricato ha trasmesso una “Relazione integrativa sulla sicurezza del traffico”, con allegata planimetria aggiornata relativa alla **modifica 1**, che in termini di riduzione del rischio derivante dagli incidenti del traffico connessi alle caratteristiche costitutive e di relazione con gli altri elementi dell'insediamento antropico e delle strutture viarie, oltre a quanto già previsto, inserisce la rettifica di un piccolo tratto di recinzione della proprietà FERROADRIATICA (anche se esterna alla lottizzazione).

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale di **NON APPROVARE DEFINITIVAMENTE** la precedente variante al piano in oggetto adottata con atto C.C. n°85 del 28/09/2010 e di procedere nella conseguente archiviazione del relativo procedimento, e di **ADOPTARE**, ai sensi dell'art.30 della L.R. n°34/92 e ss.mm.ii, la presente variante al Piano di lottizzazione industriale-artigianale “Consorzio G. Agnelli” di un'area sita nel Comune di Osimo in via G. Agnelli, frazione Osimo Stazione.

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Dario Santagiustina)

Il Responsabile del Settore
(Arch. Maurizio Mercuri)



LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Documento Istruttorio redatto dal Settore Pianificazione, che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto;

Vista la competenza della Giunta Comunale a deliberare i sensi dell'art. 5 co. 13 (lett. b) della L. n°106/11;

Vista la L.U.N. n°1150/42 nel suo testo vigente;

Vista la L.R. n°34/92 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Delibera di Giunta Regionale n°1813 del 21.12.2010;

Vista la L.R. n°22/2011;

Acquisiti i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000:

Parere favorevole di regolarità tecnica

Il Dirigente del Dipartimento del Territorio - Ing. Roberto Vagnozzi;

Parere favorevole di regolarità contabile

La Dirigente del Dipartimento delle Finanze - Dott.sa Anna Tiberi;

Con votazione unanime, espressa nei modi di legge

DELIBERA

- 1) di convalidare e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio redatto dal Settore Pianificazione;
- 2) di NON APPROVARE DEFINITIVAMENTE la variante al Piano di lottizzazione adottata con atto C.C. n°85 del 28/09/2010, ai sensi dell'art. 30 co. 5 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05 e di dichiararne pertanto l'archiviazione;
- 3) di ADOTTARE, ai sensi dell'art.30 della L.R. n°34/92 e ss.mm.ii., la presente variante al Piano di lottizzazione industriale-artigianale "Consorzio G. Agnelli" di un'area sita nel Comune di Osimo in via G. Agnelli, frazione Osimo Stazione, composta dai seguenti elaborati, che in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera:
(*prot. 6231 del 28/02/2020*)
 - ① Tabelle riassuntive indici;
 - ① Tav. 1 - Planimetria catastale;
 - ① Tav. 2 - Planimetria stato attuale;
 - ① Tav. 3 - Planimetria progetto;
 - ① Tav. 4 - Tavole di raffronto;
 - ① Tav. 5 - Progetto nuova rotatoria con allargamento pista ciclabile;



- ① Tav. 6 - Progetto nuovo accesso carrabile lotto 31;
 - ① Computo metrico realizzazione rotatoria;
 - ① Computo metrico apertura passo carrabile su area da modificare da “verde” a “strada”;
 - ① Aspetti geomorfologici delle opere in variante;
 - ① Schema di convenzione;
(*prot. 16208 del 07/07/2020*)
 - ② Relazione illustrativa;
 - ② Tav. 7A - Stato di fatto rete distribuzione acqua;
 - ② Tav. 7B - Stato di fatto rete distribuzione metano;
 - ② Tav. 7C - Stato di fatto rete fognature;
 - ② Tav. 7D - Stato di fatto linee elettriche BT e MT;
 - ② Tav. 7E - Stato di fatto e progetto illuminazione pubblica;
(*prot. 23377 del 25/09/2020*)
 - ③ Verifica di Compatibilità Idraulica (*a firma del Geol. Giuseppe Capponi*);
- 4) di approvare la retrocessione di parte dell’area di proprietà del Comune di Osimo alla ditta MAIT spa individuata catastalmente al Foglio 46 mappale 1631/parte per un totale di 1.412 mq e la contemporanea cessione da parte della stessa ditta al Comune di Osimo dell’area distinta al Foglio 46 mappali 2018 e 2022 per un totale di 625 mq, la cui differenza di superficie attualmente stabilita per un totale di 787 mq, dovrà essere monetizzata a favore del Comune di Osimo, in sede di stipula della convenzione, come di seguito specificato (salvo diversa determinazione di superficie in sede di frazionamento):
787 mq x 11 €/mq = **€ 8.657,00** (euro ottomilaseiecentocinquantesette/00);
- 5) di stabilire altresì che per quanto riguarda la modifica dei parcheggi si dovrà considerare la monetizzazione a carico della ditta GAIA Imm.re, in sede di stipula della convenzione, come di seguito specificato:
65 mq x 23,68 €/mq = **€ 1.539,20** (euro millecinquecentotrentanove/20);
- 6) di prescrivere altresì che prima dell’approvazione definitiva dovranno essere aggiornate le tavole 4 e 5 secondo le modifiche contenute nell’elaborato grafico allegato alla “Relazione integrativa sulla sicurezza del traffico”, effettuata la predisposizione dello schema di frazionamento con l’individuazione delle particelle da acquisire al patrimonio comunale, e dovrà essere acquisita la disponibilità a tale cessione da parte degli Uffici Comunali anche da parte di soggetti terzi interessati dall’intervento in variante, con oneri a carico dei lottizzanti;
- 7) di precisare che in base alle determinazioni del presente atto dovranno essere aggiornati i contenuti degli articoli 10, 14 e 15 dello Schema di convenzione allegato al Piano;
- 8) di dare atto che comunque le aree per standard urbanistici complessivamente cedute al Comune di Osimo nel piano di lottizzazione in argomento, sono e rimangono in quantità superiore alle dotazioni minime di legge;



- 9) di determinare fin d'ora che oneri e spese relativi al frazionamento delle aree, nonché all'atto notarile riguardante la modifica/integrazione della convenzione in essere secondo quanto contenuto nel presente atto ed in quello di approvazione, sono e rimangono a carico dei soggetti proponenti;
- 10) di avviare, a cura dell'Ufficio Segreteria, le procedure di pubblicazione di cui all'art. 30 co. 2 della L.R. n°34/92 così come modificata ed integrata con L.R. n°34/05, e secondo quanto stabilito dall'art. 32 co. 1-bis della L. n°69/09, dando comunicazione al pubblico dell'avvenuto deposito degli elaborati del Piano presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi, mediante avviso all'Albo pretorio, nonché la trasmissione del presente atto alla Provincia di Ancona, ai sensi dell'art.30, co. 3 della citata L.R. n°34/92;
- 11) di comunicare ai soggetti proponenti l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione, per gli eventuali adempimenti di quanto in essa contenuto;
- 12) di dare altresì atto dell'assenza di conflitto di interessi di cui all'art. 6-bis della L. 241/90 e ss.mm.ii. da parte del Responsabile del procedimento, del Dirigente responsabile e degli altri soggetti indicati nel medesimo art. 6-bis;
- 13) di rendere, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

-----***-----



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIULIONI GIULIANO

IL SINDACO
Dott. PUGNALONI SIMONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica dal sottoscritto Segretario Generale che copia della presente deliberazione è stata pubblicata mediante inserimento all'Albo Pretorio online istituito presso il sito istituzionale dell'Ente

il **05/10/2021** e vi rimarrà

per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

Dal Municipio, lì **05/10/2021**

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIULIONI GIULIANO

La presente è stata trasmessa
ai Capigruppo Consiliari
il **05/10/2021** nota n.
ed è divenuta esecutiva il _____
ai sensi art.134,c. 3, D.Lgs.n.267/2000