



COMUNE DI CESENA

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Nr. Proposta: **338/2015**

Ufficio/Servizio: SERVIZIO ATTUAZIONE URBANISTICA

Istruttore: Arch. Vincenzo STIVALA

Il Relatore
ASS. MORETTI ORAZIO

il Dirigente
ANTONIACCI EMANUELA

barrare la casella corrispondente

proposta per la Giunta

I.E.

proposta per il Consiglio

ESITO COMMISSIONE CONSILIARE

- voto proposta di modifica
- dichiarazione di voto
- discussione

Il Presidente della Commissione

a cura della segreteria generale

numero delibera _____

I.E. Organo: Consiglio Giunta

Seduta del _____

INVIATA AI SEGUENTI SERVIZI:

Oggetto: RIGETTO RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI II VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT4A 11/01 IN LOCALITA' BORGO MARINGON - V. ROVESCIO.

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale Il Relatore

.....

- Presenti
- Lucchi Paolo
 - Battistini Carlo
 - Benedetti Simona
 - Castorri Christian
 - Dionigi Tommaso
 - Lucchi Francesca
 - Miserocchi Maura
 - Moretti Orazio

La Giunta Comunale, nella seduta del _____ ha deciso di _____

Il Segretario Generale Il Relatore

.....

- Presenti
- Lucchi Paolo
 - Battistini Carlo
 - Benedetti Simona
 - Castorri Christian
 - Dionigi Tommaso
 - Lucchi Francesca
 - Miserocchi Maura
 - Moretti Orazio

OGGETTO: RIGETTO RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI II VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA AREA DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE AT4A 11/01 IN LOCALITA' BORGO MARINGON - V. ROVESCIO.

PREMESSO che:

- con Deliberazione consiliare n. 23 del 12/02/2009 è stato approvato il PUA relativo all' Area di Trasformazione denominata AT4a 11/01 in località Borgo Maringon - v. Rovescio, di proprietà BUSSOLA S.r.l. e MARTINO S.r.l., che prevede la realizzazione, oltre alle opere di urbanizzazione, di un unico edificio destinato ad attività artigianale-produttiva;
- in data 17/12/2009 e con atto notaio Scardovi Rep. 134.234, è stata stipulata la convenzione urbanistica del PUA in cui, tra l'altro, è prevista la cessione al Comune di Cesena della quota di edificabilità riservata all'Ente per politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis NdA PRG 2000);
- tale Area si sviluppa lungo l'asse viario della v. Rovescio su una superficie di circa 3,5 ettari e si colloca nella frazione di Borgo Maringon, all'estremità Nord del territorio comunale;
- con Deliberazione Giunta comunale n. 323 del 13/09/2011, è stata approvata una I Variante al PUA che prevede, in luogo della cessione al Comune delle sopracitate aree destinate alle politiche insediative di interesse pubblico, il mantenimento in proprietà privata delle stesse al soggetto attuatore, dietro pagamento al Comune del corrispettivo definito sulla base delle disposizioni del Regolamento per l'assegnazione delle aree produttive e polifunzionali. La convenzione della I Variante non è stata stipulata;
- con nota P.G.n. 0031771/2014 del 10/04/2014 le Ditte BUSSOLA s.r.l., MARTINO s.r.l. e FRAER LEASING s.p.a., hanno presentato richiesta di approvazione di una II Variante allo stesso PUA AT4a 11/01, per nuove modifiche gestionali della quota di edificabilità riservata all'Ente per politiche insediative di interesse pubblico (art. 42.08bis NdA PRG 2000). E' infatti previsto, in alternativa al mantenimento in proprietà privata di tale quota, la cessione gratuita al Comune di un'area urbanizzata corrispondente all'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) 0,04 mq/mq (superficie utile lorda mq. 1371,94) e il mantenimento in proprietà privata della restante quota di Ut 0,06 mq/mq (superficie utile lorda mq. 2057,91), senza alcuna modifica degli indici di zona e dei parametri, indicazioni e prescrizioni contenuti nello strumento attuativo approvato;
- con nota PG 0048791/2014 del 10/06/2014 è stato trasmesso alle ditte richiedenti, per la sottoscrizione preliminare, lo schema di convenzione relativo alla suddetta II Variante al PUA, che è stato riconsegnato in data 23/06/2014, sottoscritto dalle ditte proprietarie;
- in tale schema è stata inserita, tra gli aventi titolo, anche la società MOSCONI s.r.l., quale utilizzatrice dei terreni di proprietà FRAER LEASING s.p.a.;
- l'utilizzo e la ripartizione della capacità edificatoria dei terreni anzidetti compresi nell'Area in oggetto non sono parametrati nel PUA ed è quindi da ritenersi applicabile in quota proporzionale alla proprietà per la realizzazione degli interventi edificatori approvati;
- la II Variante è stata depositata dal 09/07/2014 al 08/08/2014 e nei 30 giorni successivi al deposito non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;

RILEVATO che:

- con nota ID n. 1950198/72 del 21/11/2014 è stato redatto dal Servizio Coordinamento Normativo e Controllo del Territorio – Ufficio Abusi Edilizi, un verbale di accertamento e definizione di abuso edilizio relativo all'avvenuta realizzazione, all'interno del PUA dell'Area di Trasformazione AT4a 11/01, di piazzale in stabilizzato della superficie di circa mq. 700,00, in assenza di titolo abilitativo e in contrasto con le previsioni del PUA approvato;
- con nota PG. N. 1007989/72/EA/ac del 22/12/2014 è stato notificato a FRAER LEASING s.p.a., e MOSCONI s.r.l, rispettivamente proprietaria e utilizzatrice dell'area oggetto di realizzazione di piazzale abusivo, nonché alle restanti proprietà BUSSOLA s.r.l. e MARTINO s.r.l., l'avvio di procedimento amministrativo per l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori in materia di vigilanza e controllo dell'attività edilizia (L.R. 23/2004);

- con nota in data 07/01/2015 P.G. n. 0000687/2015 è stata comunicata, dal Servizio Insediamenti Produttivi alle ditte interessate, la sospensione del procedimento di approvazione della II Variante al PUA, sino all'adozione del provvedimento finale in esito al suddetto procedimento amministrativo;

- in data 15/06/2015 P.G. n. 52686/72/EA/ac è stata emessa dal dirigente competente "ORDINANZA DI RIMOZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE E RIPRISTINO DEI LUOGHI ALLO STATO AUTORIZZATO", avverso le opere abusive realizzate in assenza di Permesso di costruire, in violazione alle norme di legge e in contrasto con le previsioni e la normativa del PUA, notificata a FRAER LEASING s.p.a. e MOSCONI s.r.l e trasmessa per conoscenza alle restanti proprietà BUSSOLA s.r.l. e MARTINO s.r.l.;

CONSIDERATO che:

- in data 16/07/2015 con nota P.G. 0062024/15, si è provveduto a comunicare alle ditte interessate dal PUA, il possibile rigetto dell'istanza di approvazione, ai sensi dell'art. 10bis della Legge 241/90 e s.m.i., evidenziando che la presenza di opere non legittimate da titolo edilizio su aree comprese nel perimetro del PUA, non consente il corretto prosieguo dell'iter finalizzato all'approvazione della II Variante al PUA di Iniziativa Privata. Nella stessa comunicazione, inoltre, le ditte medesime sono state invitate a fornire agli uffici specifiche osservazioni scritte entro 10 giorni dal ricevimento di tale nota (31/07/2015);

- prima della scadenza del termine sopracitato, in data 27/07/2015 è pervenuta da parte delle ditte MOSCONI s.r.l. e BUSSOLA s.r.l. , attraverso l'avvocato Gabriele de Bellis, memoria difensiva con cui si rappresenta richiesta di annullamento dell'Ordinanza di ripristino, richiedendo nuova ulteriore sospensione del procedimento della II Variante, in attesa della definizione del procedimento sanzionatorio e riservandosi di comunicare successivamente le proprie determinazioni in merito;

- in data 03/08/2015 il dirigente competente ha comunicato con nota inviata per pec, alla ditta MOSCONI s.r.l, all'avvocato Gabriele de Bellis, trasmessa per conoscenza alle restanti proprietà FRAER LEASING s.p.a, BUSSOLA s.r.l. e MARTINO s.r.l. e al tecnico interessato, di non poter accogliere la richiesta di annullamento dell'ordinanza dirigenziale di rimozione opere abusive e ripristino dei luoghi e di archiviazione del relativo procedimento;

RILEVATO che per le considerazioni sopra svolte il procedimento non può essere regolarmente concluso in quanto la presenza di opere non legittimate da titolo edilizio su talune aree comprese nel perimetro del PUA, non consente il corretto prosieguo dell'iter finalizzato all'approvazione della II Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata presentato dalle ditte BUSSOLA s.r.l., MARTINO s.r.l., FRAER LEASING s.p.a e MOSCONI s.r.l.;

RITENUTO necessario pertanto provvedere, per le motivazioni sopra evidenziate, al rigetto dell'istanza di approvazione della II Variante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata Area di Trasformazione Polifunzionale AT4a 11/01 in località Borgo Maringon - v. Rovescio;

VISTI

- l'art.41 della L.R.20/2000 nella parte in cui richiama la normativa previgente;

- la lett. b) del comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, come sostituita dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106;

CONSIDERATO infine che:

- la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Su conforme proposta del Dirigente del Settore Governo del Territorio –Servizio Attuazione Urbanistica;

ACQUISITI, in via preliminare i pareri, ai sensi dell'art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000 riportati in calce alla presente;

A voti unanimi palesemente espressi;

D E L I B E R A

1 - **DI RIGETTARE** per le motivazioni esposte in narrativa, la richiesta di approvazione della II Variante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata Area di Trasformazione Polifunzionale AT4a 11/01 in località Borgo Maringon - v. Rovescio. presentata dalle ditte BUSSOLA s.r.l., MARTINO s.r.l., FRAER LEASING s.p.a e MOSCONI s.r.l, costituita dai seguenti elaborati agli atti del Settore proponente:

Elenco Tavole;

- TAV. 1 Stralcio di PRG;
- TAV. 2 Certificati catastali;
- TAV. 3 Planimetria di progetto;
- TAV. 4 Documentazione fotografica;
- TAV. 5 Relazione illustrativa;
- TAV. 6 Norme tecniche di attuazione;
- TAV. 7 Schema tipologia fabbricato;
- TAV. 8 Schema di convenzione

2 - **DI DARE ATTO**, che la presente deliberazione non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.