



Osservazioni alla Deliberazione n. 52 del 3 giugno 2014:

“Adozione del piano di recupero di iniziativa pubblica dell'edilizia ex cinema Metropolitan in variante al PRG”.

I sottoscritti espongono di seguito alcune osservazioni alla Deliberazione in oggetto affinché vengano esaminate e accolte dal Consiglio comunale allo scopo di riportare a norma alcune evidenti contraddizioni della stessa e per evitare il perpetuarsi di un contenzioso che ha già prodotto danni ingenti, a causa della proprietà dell'immobile, alla città e alle casse comunali già sottoposte a ripetuti esborsi ingiustificati alla proprietà.

Osservazioni allo schema di convenzione allegato 05:

L' art. 4 dello schema di convenzione tra l'altro prevede che:

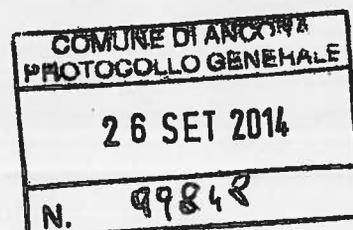
“L'ammontare delle quote del contributo di cui all'art. 16 comma 2 (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) e comma 3 (costo di costruzione) del DPR n. 380/2001, verrà determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire per l'attuazione dell'intervento.

Agli importi dovuti saranno detratti quelli già corrisposti per le concessioni edilizie rilasciate.”

Considerato che il Comune di Ancona ha rilasciato a suo tempo il permesso di costruire come richiesto dalla proprietà e che la stessa proprietà ha rinunciato ad eseguire quanto richiesto, tenendo un rudere inguardabile in una delle zone più transitate del centro cittadino, appare un indebito regalo del Comune, quello di considerare in detrazioni i contributi di costruzione già pagati per realizzare opere assentite ma non realizzate per scelta della proprietà.

Pertanto si chiede di modificare lo schema di convenzione sopprimendo il secondo comma..

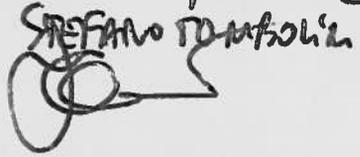
Distinti saluti

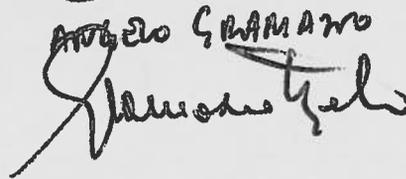


I consiglieri:

F.to

Andrea Quattrini, Daniela Diomedi, MariaAusilia Gambacorta, Francesco Prosperi

Stefano Tambolini


Angelo Gramano


Bona Finocchietti





| |
|--|
| COMUNE DI ANCOA PROTOCOLLO GENERALE |
| 26 SET 2014 99850 |

Osservazioni alla Deliberazione n. 52 del 3 giugno 2014:

"Adozione del piano di recupero di iniziativa pubblica dell'edificio ex cinema Metropolita in variante al PRG".



I sottoscritti espongono di seguito un' osservazione alla Deliberazione in oggetto affinché venga esaminata e accolta dal Consiglio comunale allo scopo di riportare a norma alcune evidenti contraddizioni della stessa e per evitare il perpetuarsi di un contenzioso che ha già prodotto danni ingenti, a causa della proprietà dell'immobile, alla città e alle casse comunali già sottoposte a ripetuti esborsi ingiustificati a favore della proprietà. Il PRG vigente prevedeva che la ristrutturazione si sarebbe potuta effettuare "a condizione che vengano realizzate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo, (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti". Norma che è stata accettata dalla proprietà fino ad alcuni anni fa tanto che il Comune ha rilasciato la concessione edilizia n.179/2002 conforme al Piano Regolatore. La proprietà per propria scelta, dopo che si sono verificate demolizioni "accidentali" di buona parte degli elementi sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza (la Galleria, la scalinata, ecc.), ha bloccato i lavori e richiesto reiteratamente di abolire il vincolo dei 700 posti per la sala di pubblico spettacolo, con la minaccia di lasciare in pieno centro città un edificio ridotto a rudere e pericoloso per l'incolumità dei cittadini al punto che il Comune ha emanato apposite Ordinanze sindacali per costringere la proprietà ad effettuare determinati lavori per la messa in sicurezza dei predetti ruderi. Successivamente le Giunte che si sono succedute hanno subito le pressioni della proprietà al punto di chiedere alla Soprintendenza di rimuovere il vincolo della sala da pubblico spettacolo da 700 posti. Vincolo che è stato riconfermato limitatamente a una sala da pubblico spettacolo di "almeno 300 posti". Nella Tavola 03 allegata alla Delibera in oggetto, non compare neanche la prescrizione indicata dalla

Soprintendenza e pertanto si chiede di risolvere il problema con un'aggiunta al nuovo articolo 5bis.

Osservazioni alla tav: 03

Dopo le parole Legge n. 457/78, aggiungere le seguenti: "a condizione che venga ricavata nell'edificio ristrutturato una sala per spettacolo con almeno 300 posti".

I Consiglieri

Andrea Quattrini, Daniela Diomedi, Maria Ausilia Gambacorta, Francesco Prospero

STEFANO TOMBOVA

ANGELO GIAMANO

ROSA FIVOCCHI

v.2

Osservazioni alla Deliberazione n. 52 del 3 giugno 2014:

"Adozione del piano di recupero di iniziativa pubblica dell'edificio ex cinema Metropolitana in variante al PRG".



I sottoscritti espongono di seguito alcune osservazioni alla Deliberazione in oggetto affinché vengano esaminate e accolte dal Consiglio comunale allo scopo di riportare a norma alcune evidenti contraddizioni della stessa e per evitare il perpetuarsi di un contenzioso che ha già prodotto danni ingenti, a causa della proprietà dell'immobile, alla città e alle casse comunali già sottoposte a ripetuti esborsi ingiustificati alla proprietà.

Osservazioni alla relazione tecnica illustrativa allegato 01:

1) A pag. 9 si sostiene che "Tale incremento è originato dalla riduzione della capienza della sala da 700 a 300 posti, ovvero dalla possibilità, ammessa dal presente Piano, di destinare ad altri usi (residenza, commercio, ecc) il Volume "occupato" dai 400 posti in meno previsti. Dal confronto tra l'ipotesi progettuale di una sala da 300 posti e della superficie minima di 500 mq con il progetto di recupero dell'edificio autorizzato con CE n. 179/2002 che prevedeva una sala da 700 posti, risulta che il Volume "occupato" dai 400 posti in meno è pari a 5025 mc, come di seguito mostrato. Nel merito si precisa che viene considerato il parametro volumetrico, in luogo della SUL, in quanto, in questo caso più svantaggioso per la determinazione degli standard."

Premesso che se una sala da pubblico spettacolo da 700 posti occupa 6.687 metri cubi, una sala da 300 posti dovrebbe occupare, in proporzione, circa 2.750 metri cubi e non i 1.663 indicati nella relazione. Se poi i 1.663 metri cubi devono essere riferiti ad una superficie di 500 metri quadri, l'altezza della sala da pubblico spettacolo avrebbe un'altezza di 3,3 metri, simile ad un appartamento residenziale anziché ad un luogo pubblico.

2) Inoltre non si può non rilevare come appaia del tutto inverosimile e comunque non suffragata da dati tecnici quanto scritto a pag. 11, ai fini del calcolo dei parcheggi P1 che "lo stato originale dell'immobile (cinema teatro), realizzato prima dell'approvazione del PRG vigente, potesse avere una superficie utile di 4.81 metri quadrati, a fronte di un volume di 6.687 metri cubi. In tal caso l'altezza della sala teatrale sarebbe stata mediamente di 1,5 metri, più simile ad un teatro per le formiche anziché la prestigiosa sala teatrale del Metropolitan.

3) A pagina 9 si sostiene che il calcolo degli standard è stato attuato ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 del DM 1444/1968 per le zone A quale è quella in cui è insediato l'immobile. Si sostiene che "Per il calcolo degli standard si considera che il Volume di 5025 mc libero per altre destinazioni, sia adibito a residenza, essendo l'edificio inserito nella ZT3, prevalentemente residenziale. Tale incremento volumetrico corrisponde a 63 abitanti teorici e 567 mq di standard, come indicato nel prospetto che segue. Nel calcolo si è considerata la riduzione del 50% delle dotazioni degli standard prevista dall'art. 4 del DM 1444/1968 per le zone A". A differenza di quanto sostenuto nell'atto, l'art. 3 del citato DM, prescrive "la dotazione minima, INDEROGABILE, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie". Pertanto se le quantità minime INDEROGABILI per: a) aree per l'istruzione; b) aree per attrezzature di interesse comune; c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765) non ci sono non si può invocare il secondo comma del punto 2 dell'art. 4 che prescrive: "Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della quantificazione delle quantità minime previste dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva." Se la dotazione minima è ZERO, resta ZERO né si può inventare che si è considerata "la riduzione del 50% delle dotazioni degli standard

prevista dall'art. 5 del DM 1444/68 per altre fattispecie di standard urbanistici. Nel caso dell'art. 3 citato gli spazi previsti possono essere considerati il doppio dell'esistente ma devono essere rispettati in modo **INDEROGABILE**. Circostanza che non si verifica nel caso del Metropolitan.

4) Alle pagine 9 e 10, in riferimento ai parcheggi P1, si registrano altre irregolarità laddove si sostiene che: "Tale peso insediativo è il massimo possibile dato che, anche nel caso in cui l'incremento fosse adibito a commercio, gli standard, calcolati ai sensi dell'art. 5 del DM 1444, risulterebbero inferiori poiché pari a 559 mq, come di seguito mostrato. Anche qui, si è considerata la riduzione del 50% delle dotazioni degli standard prevista dall'art. 5 del DM 1444/1968 per le zone A in caso di previsione di attrezzature integrative. Tali attrezzature sono infatti presenti e individuabili nei parcheggi pubblici realizzati o in previsione nel contesto di riferimento dell'intervento: parcheggi già realizzati: Stamira, Cialdini, Traiano, Scosciacavalli, Torrioni; parcheggi previsti in piani attuativi approvati: Umberto I, Ex Enel, Stracca; Palaveneto (project financing)."

A parte il fatto che l'art. 5 del DM 1444/1968 disciplina i "nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale", fattispecie nella quale è arduo individuare il fabbricato ex Metropolitan si stabilisce che a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà dedicata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A e B è ridotta della metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative".

Nel caso del fabbricato ex Metro tali standard non risultano conseguiti e solo un "invenzione" quale è stata quella di considerare "esistenti" parcheggi per 1.632 mq. nello stato originario dell'immobile, circostanza inesistente nello stato di fatto e di diritto, come è ben noto agli amministratori, ai cittadini e agli operatori di Giustizia, può tentare di

risolvere il problema. Ma non essendo sufficiente "la citata invenzione di parcheggi inesistenti", l'atto determina una quantità ridotta della metà in quanto "sono previste adeguate attrezzature integrative" una serie di parcheggi realizzati AL DI FUORI DELLA ZONA PREVISTA DAL PIANO. Parcheggi realizzati per soddisfare altri standard minimi inderogabili e che non possono essere moltiplicati e usati per altri scopi.

1 Pertanto si chiede di modificare tutti gli elaborati indicati con le presenti osservazioni e conseguentemente di verificare la sussistenza dei requisiti per l'attuazione della delibera in oggetto.

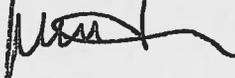
Distinti saluti

I Consiglieri:

Andrea Quattini, Daniela Diomedi, Maria Ausilia Gambacorta, Francesco Prospero

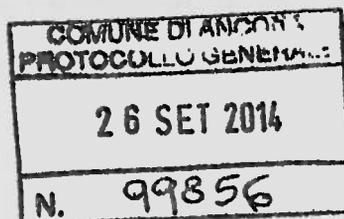
Stefano Tombari


Angelo Gramano


Bona Finocchia




Al signor Sindaco del Comune di Ancona
P.zza XXIV Maggio, 1 60121 ANCONA



oggetto : osservazione alla variante Normativa del PRG - adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Adozione n.52 del 3 Giugno 2014.

Con la presente i sottoscritti Consiglieri Comunali nell'interesse pubblico propongono osservazioni alla variante adottata con l'atto in oggetto.

Premesso che il Comune di Ancona con deliberazione del Consiglio Comunale n.52 del 3 Giugno 2014 ha proceduto all'"ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL PRG".

che il deliberato di seguito riportato come premessa fondamentale di scopo

- 1) *di predisporre un programma di riqualificazione del centro città che comprenda piazza delle Erbe e piazza Cavour, nel cui quadro trovi inserimento la definizione del ruolo architettonico ed urbanistico dell'edificio del cd. "Ex Metropolitan";*
- 2) *di predisporre contestualmente, per le ragioni espresse in premessa, una modifica alle N.T.A. del Piano Regolatore tale da prevedere (a) il superamento dell'odierno vincolo posto dall'articolo 41 delle norme di piano nonché (b) apposite forme di devoluzione in favore dell'Amministrazione comunale dell'incremento di valore che tale superamento del vincolo assicurerà alla parte privata proprietaria ed infine (c) la redazione obbligatoria, unitamente agli elaborati progettuali necessari ed opportuni, di apposito cronoprogramma che garantisca l'Amministrazione sui tempi della ristrutturazione dell'edificio;*
- 3) *di ritenere il presente atto quale mera indicazione di indirizzo politico, la quale assume valore vincolante nei confronti della Giunta esclusivamente in termini di responsabilità politica verso questo Consiglio Comunale, con esclusione di qualsivoglia valenza provvedimento amministrativa idonea a generare diritti ovvero aspettative qualificate verso terzi amministrati, le quali potranno semmai discendere solamente dagli atti e provvedimenti che la Giunta riterrà di adottare ovvero sottoporre a questo Consiglio secondo le forme procedurali di legge;*

che per attuare gli indirizzi espressi dal Consiglio comunale con le deliberazioni richiamate in premessa, oltre al rispetto dei pareri espressi dalla Soprintendenza, è necessario modificare il punto 5 dell'art. 41 lettera d) Prescrizioni specifiche delle NTA di PRG, lasciando invariata la prescrizione per il solo edificio ex Goldoni, ed è necessario altresì introdurre un ulteriore punto "5bis" che regolamenti il solo edificio ex

Metropolitan attraverso l'approvazione, appunto, di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica in variante al PRG, il tutto come meglio spiegato negli allegati elaborati di progetto;

che persegua la valorizzazione dell'edificio nel rispetto delle sue qualità storico-architettoniche, prevedendo la realizzazione di un complesso edilizio che mantenga le volumetrie originarie, le altezze esistenti e le destinazioni d'uso del tessuto edilizio circostante;

la delibera dispone in conclusione

1) di prendere atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) di riconfermare la classificazione dell'area in cui ricade l'edificio quale "zona di recupero", ai sensi dell'art. 27¹ della Legge n.457/1978, come già individuata nella Tavola 7B -Zone di recupero del PRG approvata con delibera di Consiglio comunale n. 105 del 10.3.1997 (zona n. 39);

Art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale [sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62] (*controllo soppresso dalla legge n. 127 del 1997*).

3. Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

Art. 28. Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente

1. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al terzo comma del precedente articolo 27, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.

2. I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, [ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62]

3. Ove la deliberazione del consiglio comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui al terzo comma del precedente articolo 27 ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal quarto e quinto comma del precedente articolo 27.

4. Per quanto non stabilito dal presente titolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione regionale e, in mancanza, da quella statale.

5. I piani di recupero sono attuati:

(il comma 5 ha sostituito gli originari commi quinto, sesto e settimo per effetto dell'art.13, comma 1, della legge n. 179 del 1992)

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli I.A.C.P o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi:

1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;

2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.

6. I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

7. I comuni possono affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguano gli interventi previsti dal piano di recupero.

Art. 29. Utilizzazione dei fondi da parte dei comuni

1. Per l'attuazione dei piani di recupero da parte dei comuni, nei casi previsti dal quinto comma del precedente art. 28, viene utilizzata la quota dei fondi destinata al recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della lettera c) del precedente art. 4, detratta la parte destinata alla concessione dei contributi dello Stato per i mutui agevolati.

2. La predetta quota è messa a disposizione dei comuni e può essere utilizzata, nei limiti che saranno determinati dalla regione, anche per il trasferimento e la sistemazione temporanea delle famiglie, con esclusione della costruzione di nuovi alloggi, per la prosecuzione delle attività economiche insediate negli immobili interessati dagli interventi, nonché per la redazione dei piani di recupero.

Art. 30. Piani di recupero di iniziativa dei privati

1. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

2. In deroga agli articoli 1120, 1121 e 1136, quinto comma, del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

(comma inserito dall'articolo 15, comma 1, della legge n. 179 del 1992)

3) di adottare ai sensi dell'art. 26 della Legge urbanistica della Regione Marche 5 agosto 1992 n. 34 e successive modifiche, il PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL P.R.G. illustrato dai seguenti elaborati tecnici, che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'atto di cui si discute:

Nel merito dobbiamo osservare che nella disciplina gerarchica della vigente strumentazione urbanistica è previsto quale strumento primario a livello della pianificazione Comunale il PRG, la quale per l'edificio in esame da delle indicazioni puntali e specifiche che riportiamo:

Art. 41 - ZT3 "Storica di impianto ottocentesco con isolati chiusi".

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco con isolati regolari e blocchi edilizi chiusi con forte presenza di funzioni direzionali pubbliche e private e funzioni commerciali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11*, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, U4/24, U4/25, U5/1

U4/11* limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose

Usi regolati: U4/1, U4/2, U4/4, U4/7, U4/8 = complessivamente max 50% Su.

U1/1 = min. 50% Su.

Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione di cui sopra non si applica per gli immobili sottoposti alla categoria d'intervento CPI 1 (restauro)

Z.S.I

1) Zone terziarie e direzionali esistenti:

Usi previsti: U4/1, U4/4, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato nella Tavola di progetto 7B. Per la normativa e zonizzazione edilizia relativa agli interventi negli isolati, spazi pubblici ed aree della presente Z.T., compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano), si rimanda alle previsioni e prescrizioni di detti strumenti particolareggiati.

c) Parametri urbanistici ed edilizi

La definizione dei parametri edilizi di cui alla presente normativa, per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi (i cui limiti sono specificatamente individuati nelle tavole di Piano) è integrata dalle N.T.A. di detti strumenti particolareggiati.

3. La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28, comma quinto, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

4. La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la procedura prevista per i piani particolareggiati.

5. I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, ha riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1958, n. 62].

In caso di demolizione e ricostruzione, salvo il rispetto di specifiche previsioni planovolumetriche per gli interventi compresi nell'ambito di piani particolareggiati attuativi, valgono le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$
- altezza massima $H =$ pari all'esistente

In caso di nuova edificazione la stessa sarà disciplinata dagli specifici parametri ed elaborati planovolumetrici dei relativi piani particolareggiati.

5. Gli edifici in cui sono comprese le sale cinematografiche Goldoni e Metropolitan possono essere ristrutturati secondo le Categorie di intervento indicate nella Tavola di progetto 7B, localizzando in esse nuove funzioni come consentito dal precedente comma a) del presente articolo, a condizione che vengano ricavate nell'edificio ristrutturato nuove sale per spettacolo (anche organizzate in multisala) con almeno 700 posti per ciascun intervento. L'Amministrazione Comunale assicurerà la non contestualità degli interventi, garantendola continuità della presenza delle sale cinematografiche nella ZT3. In tali interventi non si applica la disposizione relativa agli Usi regolati.

L'art.5 bis introdotto che rimanda normativamente al PDR adottato, che prevede l'eliminazione solo per il Metropolitan, di una sala con almeno 700 posti, vincolo che rimane vigente per l'altra sala cinematografica "Goldoni", e dispone:

L'intervento di ristrutturazione dell'edificio dell'ex Metropolitan dovrà essere attuato attraverso un piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi della Legge 457/78. Scaduto tale periodo di validità rimangono valide le prescrizioni in esso contenute per tutto il periodo di validità del PRG.

Non si comprende come mai l'amministrazione Comunale

- si sostituisca al Privato su un immobile per il quale non è stata adottata alcuna dichiarazione secondo i termini di legge "di interesse pubblico" attraverso la localizzazione di un Piano di 'iniziativa Pubblica", ed in presenza di un solo proprietario, non demandando al Privato stesso ai sensi di quanto previsto dall'art.30 della L.457/78 la presentazione di un PdR di Iniziativa Privata;
- voglia concludere un percorso di modifica urbanistica con una variante "puntuale" del PRG invertendo la gerarchia degli strumenti urbanistici, localizzando su un PRG oggetto di variante, una zona di recupero (art.28 L.457/78), sovrapponendo all'interno della citata p2revisione un PDR che non è conforme alle previsioni dello strumento urbanistico,

- adottati una variante al PRG, che ha le caratteristiche di VARIANTE PUNTUALE², che conferisce un plusvalore all'immobile interessato, plusvalore di cui non vi è certezza quantitativa, seppure la Giurisprudenza conformemente che vengano esposti con chiarezza i principi posti alla base della modifica, motivi che non sono riscontrabili né all'interno della delibera né del PDR,
- preveda il pagamento del Plusvalore (certo) al momento della firma della Convezione del PdR e dunque in un momento di cui non vi è certezza, mentre il plusvalore sorge immediatamente nell'atto in cui verrà approvata la variante urbanistica e normativa al PRG e non procedere invece a vincolare l'approvazione definitiva della variante al pagamento del citato plusvalore, qualora questo procedimento dovesse essere riconosciuto come legittimo;
- vincoli altresì il pagamento degli oneri assunti dall'Amministrazione Comunale per l'affidamento dell'attività di stima all'UTE competente per territorio, al momento della firma della convezione del PDR e non ad un momento anteriore all'approvazione definitiva della variante, stante il fatto che l'UTE richiederà un corrispettivo alla conclusione della prestazione
- preveda un cronoprogramma e delle sanzioni, **in un atto** di convezione che potrebbe non essere mai sottoscritto.

La configurazione dell'atto adottato delinea il fatto che l'amministrazione comunale viene a piegarsi ad anni di inadempimento del privato rispetto alle previsioni del PRG, essendo le prime concessioni

La giurisprudenza richiede, invece, una motivazione specifica ed un'istruttoria altrettanto puntuale nell'ipotesi di varianti aventi finalità specifiche e oggetto circoscritto ovvero incidenti su aspettative qualificate (Cons. St., sez. IV, 6.3.1998, n. 382).

Nel caso di variante parziale, limitata esclusivamente ad una sola area è necessaria una puntuale motivazione e di un'altrettanto adeguata istruttoria volta a dare contezza della scelta urbanistica effettuata in ragione degli interessi pubblici da perseguire in rapporto agli interessi privati incisi.

Tale puntuale motivazione e adeguata istruttoria, nel caso di specie, non è emersa dalla lettura della relazione illustrativa, dalla quale risulta invece che la nuova scelta urbanistica è frutto di esigenze metagiuridiche, costituendo essa l'attuazione degli obiettivi programmatici indicati dalla nuova maggioranza di governo locale (che aveva vinto le elezioni amministrative), consacrati nel Programma elettorale enunciato nel corso della competizione elettorale e da ultimo formalmente presentato in consiglio comunale all'atto dell'insediamento (Cons. St., sez. IV, 21.8. 2003, n. 4699, F.I.C.S., 2003, 2220).

Una variante urbanistica "puntuale" non è sic et simpliciter vietata, dovendo verificarsi se l'intervento modificativo su una singola particella o su un singolo immobile sia comunque frutto di un esame della situazione urbanistica complessiva della zona che dimostri la necessità dell'intervento in variante, non potendo derogarsi al principio per cui la programmazione urbanistica deve tendere ad una cura integrale del territorio comunale attraverso previsioni che favoriscano una sistemazione omogenea del territorio, unita a uno sviluppo ordinato ed armonico di questo.

Cons. St. 2003, 2220

Consiglio di Stato, Sezione IV, decisione n. 1599 del 02/08/2011

edilizie rilasciate su richiesta della proprietà risalenti al 2006 , nell'ambito delle quali tra l'altro il privato ha compiuto la rovina di parti che la Soprintendenza aveva riconosciuto degne di tutela.

L'atto si configura come modifica alla previsione urbanistica , che assume caratteristiche di variante puntuale capace di produrre nell'immediato un accrescimento di valore ; ciò avviene attraverso l'introduzione di uno strumento (PDR) di secondo livello di "iniziativa pubblica", che contrasta prioritariamente con un'attuazione demandata interamente al privato, che con una monetizzazione del Plus Valore derivante dalla variante; infatti la pianificazione urbanistica fonda i principi pianificatori sulla base di un riconosciuto interesse pubblico , che non trova al contrario di quanto avviene nella fattispecie, un sicuro accrescimento del valore puntuale anche in termini economici, riferito ad un Bene immobile di proprietà privata.

L'atto genera l'incertezza delle previsioni e delle aspettative della pubblica amministrazione, comportando immediato vantaggio per il privato il quale acquisisce immediatamente la liberazione del vincolo di PRG mai "accettato", che incassa da subito l'accrescimento del valore del bene immobile trovandosi nella possibilità di commercializzarlo a valori più elevati, dovuti proprio alle modificazioni urbanistiche introdotte, senza subire il gravame della "monetizzazione del cambio d'uso" il quale verrà a concretizzarsi, come costo, solo all'eventuale attuazione del PDR nel momento della firma della convezione, evento questo che comunque non dà dunque alcuna certezza all'avvio dei lavori;

Contrasta la delibera in relazione alla tipologia della strumentazione urbanistica adottata, ed in particolare per avere l'amministrazione comunale riconosciuto il dovere di attivarsi per la redazione ed approvazione di un piano di "iniziativa pubblica" con le previsioni di legge che dispongono:

5. I piani di recupero sono attuati:

(il comma 5 ha sostituito gli originari commi quinto, sesto e settimo per effetto dell'art.13, comma 1, della legge n. 179 del 1992)

a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i propriari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli I.A.C.P o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;

b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) **nei seguenti casi:**

1) per gli interventi **che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;**

2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.

Dunque l'iniziativa pubblica non appare potersi coniugare con il caso in esame non ricorrendo nessuna delle tre tipologie previste dal precitato articolo.

In subordine nello specifico del PDR occorre considerare che:

- se la strategia della proprietà, dovesse essere la medesima di quella adottata nel tempo sin oggi trascorso (ricordiamo che il PRG è del 1994) potrebbe sorgere contenzioso sull'accrescimento del valore prodotto dalla variante, il quale potrebbe indurre e generare la necessità da parte della amministrazione di ridurre le proprie pretese, a fronte dell'ulteriore inattività del privato il quale mai a dato corso alle previsioni del PRG.
- il collegare la variante ad una monetizzazione, attraverso la sottoscrizione di un atto di convenzione allegato ad un PDR di Iniziativa Privata, per un immobile ed un progetto per cui non è stato riconosciuto l'"interesse pubblico" con le modalità che detta indicazione deve assumere, appare assolutamente confliggente con il quadro normativo urbanistico nazionale e regionale, all'interno del quale non trovano riscontro gli atti e le procedure a cui con il presente atto si intende osservare.

Si intende osservare in aggiunta a tutto quanto già espresso come nella determinazione degli standard urbanistici previsti dalla normativa, il Comune abbia effettuato la verifica degli stessi (l.r.34/92), che produce un risulta eclatante indicando la presenza nell'ambito della ZT3 di uno standard per abitante pari a 69,73 mq per abitante, addirittura oltre il triplo dello standard minimo. La qualità delle verifiche effettuate deve essere censurata nella parte in cui inserisce una verifica che valuta standard urbanistici ed in particolare i parcheggi resi fruibili a pagamento, avendo l'amministrazione inserito nella valutazione tutti i parcheggi pubblici presenti nella ZT in oggetto ma anche nelle ZT limitrofe.

Inoltre sempre con riferimento agli standard, l'art.5 della NTA del PRG prevede che :

Nelle zone omogenee A, nel rispetto delle destinazioni d'uso del P.R.G. e previa delibera vincolante del Consiglio Comunale, con la quale si dichiara l'interesse Pubblico, sono consentiti cambi di destinazione d'uso, anche relativi ad interi edifici, senza che ciò comporti l'applicazione degli usi regolati ed il reperimento degli standard specifici previsti per il nuovo uso.

E' lecito a questo punto domandarsi se il piano di iniziativa pubblica, comporti in se, il riconoscimento dell'interesse pubblico dell'intervento eseguito dal privato, il che introdurrebbe ulteriore elemento di

possibile critica anche da parte del privato, dovuto all'incongruenza della norma inserita nella convenzione che prevede la monetizzazione dei parcheggi pubblici, e quella generale dell'art.5 del PRG appena sopra riportata che ne prevede la esclusione.

Tutto ciò premesso è considerato si conclude sostenendo

l'assoluta confusione pianificatoria derivante dall'atto adottato, che mescola all'interno di strumenti della pianificazione di livello diverso, norme che attivano ma non inficiano la previsione di variante dello strumento urbanistico principale a vantaggio del privato, ma senza garanzia per il pubblico interesse;

il pregiudizio introdotto nell'ordinato assetto dello sviluppo territoriale con particolare riferimento alla Zona Tessuto in cui l'edificio si trova, per la erronea quantificazione degli standard oltre che rispetto alla quantificazione dei parcheggi;

l'assoluta assenza di riferimenti normativi di tipo generale e locale che possano ammettere la monetizzazione di un cambio di destinazione d'uso di un immobile privato;

l'assenza delle motivazioni di interesse pubbliche che permettano riconoscere l'interesse generale della collettività nell'intervento, configurandosi esso come attività esclusiva di un privato; non è possibile d'altronde attribuire all'accordo di un uso convenzionato dei 500 mq di spazio culturale, per 15 volte all'anno, il controvalore di un interesse pubblico generale;

l'avvio di una procedura di "urbanistica contrattata" che non trova riscontri nella struttura normativa vigente, con particolare riferimento ad un caso (immobile) puntuale, ma appare demandata all'apprezzamento personale, il che rende la trasformazione urbanistica ed il governo del territorio privo di riferimenti certi e tangibili, eguali per tutti i cittadini, quasi fosse già entrata in vigore per l'amministrazione Comunale la riforma urbanistica che prevede attraverso i POC di attivare procedure puntuali da parte del Sindaco.

In subordine a fronte di una variante urbanistica che genera indubabilmente un plusvalore

non vi è certezza della conclusione dell'atto convenzionale, seppure l'atto stesso generi un'emersione immediata del costo di perizia che l'amministrazione comunale inspiegabilmente pone a suo carico;

Infine va segnalato come non vi è rispetto dell'interesse pubblico a che i Parcheggi Pubblici siano Monetizzati, in particolare se - indipendentemente dalla titolarità privatistica o meno - quelli cui ci si riferisce il conteggio dell'amministrazione siano oggetto di un diritto del pubblico alla fruizione insuscettibile *ex se* di limitazione d'uso.

E chiaro da quanto risulta per il Capoluogo di Regione che la verifica di soddisfacimento degli standards ed in particolare di quelli di "parcheggio" sia gravata dall'errata percezione di una

