

**ARGOMENTO N. 1354/2014**

iscritto all'O.d.G. del Consiglio

DIREZIONE S.U.I. - SPORTELLO UNICO INTEGRATO

**Proposta della Giunta al Consiglio comunale
deliberazione n. 657 del 9.12.2014 (immediatamente eseguibile)****OGGETTO:** CONTRODEDUZIONI E ADOZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'EDIFICIO EX CINEMA METROPOLITAN IN VARIANTE AL PRG.*Relatore: Assessore all'Urbanistica*

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

Con deliberazione n. 52/Cons. del 3.6.2014 (eseguibile il 3.6.2014), è stato adottato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92, il presente Piano di Recupero di iniziativa pubblica dell'edificio Ex Metropolitan in variante al PRG, redatto dalla Direzione SUI – Sportello Unico Integrato;

Il Piano in oggetto è stato regolarmente depositato presso la Segreteria comunale e di tale deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante apposito avviso affisso all'Albo Pretorio così come previsto dall'art. 30, comma 1 della L.R. n. 34/92, come da attestazione della Direzione Affari Istituzionali in data 2.10.2014 (prot. n. 102401);

Ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 è stato pubblicato l'avviso dell'avvenuto deposito sulle pagine di tre giornali quotidiani di diffusione regionale come comunicato dall'Ufficio Stampa in data 2.9.2014;

Alla scadenza prefissata, ossia entro il giorno 26.09.2014 risultano pervenute n. 4 (quattro) osservazione nei termini, secondo quanto trasmesso dalla Segreteria Generale -Ufficio Affari Istituzionali-U.O. Protocollo Generale, con nota del 29.9.2014 (prot. n. 101265):

- Osservazione 1 – Presentata dai Consiglieri comunali: **Quattrini, Diomedi, Gambacorta, Prosperi, Tombolini, Gramazio, Finocchi** in data 26.9.2014 (Prot. n. 99848 del 26.9.2014);*



- Osservazione 2 – Presentata dai Consiglieri comunali: **Quattrini, Diomedì, Gambacorta, Prosperì, Tombolini, Gramazio, Finocchi** in data 26.09.2014 (Prot. n. 99850 del 26.9.2014);
- Osservazione 3 – Presentata dai Consiglieri comunali: **Quattrini, Diomedì, Gambacorta, Prosperì, Tombolini, Gramazio, Finocchi** in data 26.9.2014 (Prot. n. 99853 del 26.9.2014);
- Osservazione 4 – Presentata dai Consiglieri comunali: **Tombolini, D'Angelo, Finocchi, Gramazio, Pizzi, Quattrini, Gambacorta, Diomedì, Prosperì** in data 26.9.2014 (Prot. n. 99856 del 26.9.2014);

che allegate al presente atto ne costituiscono parte integrante;

Ritenuto:

A seguito di istruttoria dell'ufficio di poter controdedurre alle osservazioni pervenute nel seguente modo:

01	OSSERVAZIONE N. 1
Nominativo	Quattrini, Diomedì, Gambacorta, Prosperì, Tombolini, Gramazio, Finocchi
Riferimento Prot.	26.9.2014 (Prot. n. 99848 del 26.9.2014)
Sintesi Osservazione	L'osservazione fa riferimento all'art. 4, 2° comma, dell'elaborato “05 – Schema di convenzione”. <i>Si chiede di eliminare la previsione di detrazione del contributo di costruzione già versato in relazione alle opere assentite con i precedenti titoli edilizi (CE n. 179/2002), ma non realizzate per scelta della proprietà.</i>
Controdeduzioni	NON ACCOLTA. <i>Il contributo per il rilascio del permesso di costruire, disciplinato dall'art. 16 del DPR n. 380 del 2001, è inteso dalla giurisprudenza come “corrispettivo di diritto pubblico”, che rappresenta una “forma di partecipazione alle spese pubbliche con caratteri atipici, ma sempre collegata all'attività di trasformazione del territorio” (TAR Toscana, sez. 3ª, 11.08.2004, n. 3181). O ancora “E' pacifico che allorché il privato rinunci o non utilizzi il permesso di costruire ovvero anche quando sia intervenuta la decadenza del titolo edilizio, sorge in capo alla P.A., ex art. 2033 c.c., l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per</i>



	<p><i>oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e conseguentemente il diritto del privato a pretenderne la restituzione. Il contributo concessorio è, infatti, strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio e quindi, ove tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare cosicché l'importo versato va restituito; il diritto alla restituzione sorge non solamente nel caso in cui la mancata realizzazione delle opere sia totale, ma anche ove il permesso di costruire sia stato utilizzato solo parzialmente” (TAR Trieste sez. I^a, 04/06/2014 n. 252).</i></p> <p><i>La non esecuzione delle opere, determina, pertanto, il diritto alla restituzione di quanto versato in base alla CE n. 179/2002, ovvero alla corrispondente detrazione dagli importi da versare per i titoli edilizi da richiedere in attuazione del piano di recupero.</i></p>
	Giudizio complessivo all'osservazione N. 1 – RESPINTA

02	OSSERVAZIONE N. 2
<i>Nominativo</i>	Quattrini, Diomedi, Gambacorta, Prosperi, Tombolini, Gramazio, Finocchi
<i>Riferimento Prot.</i>	26.9.2014 (Prot. n. 99850 del 26.9.2014)
<i>Sintesi Osservazione</i>	<p><i>L'osservazione fa riferimento all'elaborato “03 – Variante alle NTA del PRG”.</i></p> <p><i>Si chiede di inserire, nel nuovo articolo 5bis, dopo le parole “Legge n. 457/78”, il seguente periodo: “a condizione che venga ricavata nell'edificio ristrutturato una sala per spettacolo con almeno 300 posti”</i></p>
<i>Controdeduzioni</i>	<p><i>NON ACCOLTA</i></p> <p><i>La condizione di ricavare spazi culturali al piano terra, primo e secondo con capienza di almeno 300 posti è già inserita nel PdR, il cui obbligo di redazione è già prescritto nel 1° capoverso del comma 5bis a cui l'osservazione fa riferimento. Si evidenzia inoltre che una sala per lo spettacolo ha caratteristiche diverse da spazi culturali.</i></p>
	Giudizio complessivo all'osservazione N. 2 – RESPINTA



03	OSSERVAZIONE N. 3
Nominativo	Quattrini, Diomedi, Gambacorta, Prosperi, Tombolini, Gramazio, Finocchi
Riferimento Prot.	26.9.2014 (Prot. n. 99853 del 26.9.2014)
Sintesi Osservazione	<p>L'osservazione, articolata in 4 punti, fa riferimento all'elaborato "01 – Relazione tecnica illustrativa" pagine 9 e 10. Le controdeduzioni vengono svolte per ogni singolo punto.</p> <p>Punto 1) <i>Sintesi osservazione</i> Si rileva che il progetto non determini correttamente il Volume associato alla riduzione della sala polivalente da 700 posti a 300 posti, in quanto, poiché una sala da 700 posti occupa un Volume di 6.687 mc, in modo proporzionale una sala da 300 ne dovrebbe occupare 2.750 e non i 1.663 mc previsti dal piano di recupero.</p> <p><i>Controdeduzioni</i> NON ACCOLTA. Il piano di recupero prevede spazi culturali e non una sala per lo spettacolo come indicato nell'osservazione, che ha caratteristiche funzionali e dimensionali diverse (altezze, spazi di servizio e attrezzature accessorie). Pertanto, il piano di recupero, attenendosi alle prescrizioni della Soprintendenza, definisce spazi culturali articolati al piano terra, primo e secondo con una capienza di 300 posti. In tale ipotesi progettuale, utilizzando i riferimenti desunti da testi di progettazione architettonica dove è riportato uno spazio a posto/spettatore pari a mq. 1.50, si è configurato uno spazio su tre livelli della superficie di circa 500 mq (comprese superfici di tolleranza in arrotondamento) per un volume di 1.663 mc. Si evidenzia che tale volume è stato determinato esclusivamente ai fini della verifica degli standard urbanistici.</p> <p>Punto 2) <i>Sintesi osservazione</i> Si rileva che il progetto non determini correttamente i parametri edilizi dell'immobile originario evidenziando come sia inverosimile che a fronte di una SUL di 4,81 mq si abbia un Volume di 6.687 mc., con altezza media della sala teatrale di</p>



	<p><i>ml. 1,50.</i></p> <p><i>Controdeduzioni</i> NON ACCOLTA.</p> <p><i>Premesso che nell'osservazione si sia erroneamente riportato il valore della SUL di 4.81 mq anziché quello di 4.081 mq, i dati citati non sono confrontabili.</i></p> <p><i>Infatti, i dati riferiti all'intero immobile e nello stato originario sono: SUL=4.081 mq, Volume=22.650 mc, anche come indicato nell'elaborato "02 – Book alla pagina "conteggi superfici e volumi stato originario".</i></p> <p><i>I dati riferiti alla porzione di immobile destinata a sala per spettacolo da 700 posti, come prevista nel primo progetto di trasformazione dell'immobile autorizzato con concessione edilizia n. 179/2002, sono: SUL= 1.007,20 mq, Volume= 6.687,79 mc, come dagli elaborati allegati alla concessione edilizia.</i></p> <p><i>I dati riferiti alla porzione di immobile relativa all'ipotesi degli spazi culturali da 300 posti, come indicata al precedente punto, sono: SUL= 500 mq, Volume= 1.663 mc, come riportato a pag. 9 dell'elaborato 01 – relazione tecnica illustrativa.</i></p> <p><i>Pertanto, nel caso in cui, come non precisamente indicato nell'osservazione, si volesse trovare l'altezza media dell'intero immobile nello stato originario, è necessario dividere il Volume di 22.650 mc per la SUL di 4.081 mq, ottenendo così un'altezza media di 5,55 ml.</i></p> <p><i>Nel caso in cui si voglia calcolare l'altezza media della sala per spettacolo da 700 posti, occorre dividere il Volume di 6.687 mc per la superficie utile della stessa sala pari a mq 1.007,20 mq. Così facendo si ottiene un'altezza media di 6,64 m.</i></p> <p><i>Nel caso, invece, si volesse trovare l'altezza media degli spazi culturali da 300 posti, è necessario dividere il volume di 1.663 mc. per la SUL di 500 mq. ottenendo così un'altezza media di 3,33 ml.</i></p> <p>Punto 3)</p> <p><i>Sintesi osservazione</i></p> <p><i>Si osserva che la dotazione minima inderogabile di spazi a standard pubblico prevista dal piano sia zero e che quindi non si possa effettuare la riduzione del 50%, di cui all'art. 4 del DM 1444/1968, di tale quantità. Pertanto si rileva che nel piano non è stata rispettata la dotazione minima inderogabile prevista dal DM.</i></p>
--	---

*Controdeduzioni***NON ACCOLTA.**

Al fine di verificare lo standard pubblico ai sensi del DM 1444/1968, si è proceduto come segue.

In primo luogo, si è calcolato l'incremento del peso insediativo (dove per esso si intende, nel caso di interventi di recupero del patrimonio esistente, la differenza tra il peso insediativo nuovo, nuova destinazione e nuovi spazi, e quello preesistente e storicamente consolidato, destinazioni precedenti e spazi preesistenti) derivante dal piano di recupero.

Tale incremento è stato determinato considerando le modifiche introdotte dal piano (spazi culturali da 300 posti) rispetto alle previsioni del PRG vigente (sala per spettacolo da 700 posti).

La volumetria associata alla riduzione di 400 posti della sala per spettacolo, viene individuata detraendo dal Volume di 6.687 mc, relativo alla sala per spettacolo da 700 posti, il Volume di 1.663 relativo agli spazi culturali di 300 posti (vedere i dati al punto precedente). Così facendo si ha, arrotondato, un Volume di 5.025 mc.

Pertanto, considerando tale Volume destinato alla residenza, in applicazione dell'art. 3 del DM, viene associato ad ogni abitante 80 mc di volume. Si è così quantificato in 63 ab. ($5.025 \text{ mc} : 80 \text{ mc/ab.} = 63 \text{ ab}$) il numero degli abitanti teorici da insediare.

Conseguentemente, si è quantificata la dotazione degli standard pubblici in 567 mq ($63 \text{ ab.} \times 9 \text{ mq/ab} = 567 \text{ mq}$) considerando 9 mq di standard per ciascun abitante teorico in applicazione della riduzione del 50% prevista dall'art. 4 del DM 1444 per le zone omogenee A-centro storico.

Si evidenzia che non è stata considerata la maggiorazione di 20 mc ad abitante prevista dal D.M. in caso di destinazioni non esclusivamente residenziali, come nel caso in esame, che avrebbe prodotto una quantità inferiore di standard.

Una volta determinato l'incremento del peso insediativo (567 mq di spazi pubblici conseguenti a 63 nuovi abitanti da insediare), il piano di recupero ha verificato se le dotazioni di standard già esistenti nel territorio soddisfano ampiamente anche il nuovo carico insediativo. L'esito favorevole di tali verifiche viene riportato nella tabella 3 (verifica sul territorio comunale) e tabella 4 (verifica nella zona tessuto di appartenenza ZT3).

Infatti il D.M. 1444, non impone il reperimento, ma il soddisfacimento di quantità minime inderogabili di spazi pubblici da associare a ciascun abitante da insediare. Tali quantità di standard, vanno effettivamente reperite, solo qualora l'esito delle verifiche non dimostri che gli standard



esistenti sul territorio siano insufficienti a soddisfare anche il nuovo carico insediativo. Nel caso in esame, poiché come sopra precisato, le verifiche hanno dato esito ampiamente positivo, il piano non ha individuato il reperimento dei 567 mq di standard.

Per quanto sopra esposto, è evidente che il piano non prevede alcuna deroga alle quantità di spazi pubblici imposte dal DM, ma altresì si attiene analiticamente a quanto previsto dal DM stesso.

Punto 4)

Sintesi osservazione

a) Viene evidenziato che l'art. 5 del D.M. 1444/68 disciplina i nuovi insediamenti produttivi di carattere commerciale e direzionale, ritenendo “ardito” individuare le suddette caratteristiche nell'immobile ex Metropolitan.

b) Si osserva che è solo un “invenzione” quella di considerare come “esistenti” i parcheggi P1 dello stato originario dell'immobile valutati pari a 1.632 mq.

c) In merito alla presenza di strutture integrative considerata in sede di verifica degli standard (parcheggi Stamira, Cialdini, Traiano, Scosciacavalli, Torrioni ecc.), si osserva che i parcheggi realizzati per soddisfare altri standard minimi inderogabili non possono essere usati per altri scopi.

Controdeduzioni

NON ACCOLTA.

a) Ai fini delle verifiche degli standard, il D.M. 1444/68 individua due tipologie di insediamenti, residenziale (art. 3) e produttivo (art. 5), che viene ulteriormente suddiviso in insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili e di carattere commerciale e direzionale. Si ritiene che l'originario uso a sala cinematografica dell'ex Metropolitan, sia assimilato a quello commerciale, pertanto i riferimenti all'art. 5 del citato D.M., ove indicati, sono corretti.

b) Il PRG vigente è stato approvato dalla Regione Marche in data 28.12.1993 (Delib. G.R. n. 5841 pubblicata nel B.U.R. Marche n. 7 del 3.2.1994) pertanto le dotazioni di standard minime previste dal D.M. 1444/68 sono state previste e verificate in fase di redazione dello strumento urbanistico, comprese quindi quelle relative anche al Cinema Metropolitan sia per l'uso originario (sala cinematografica) sia per gli ulteriori usi previsti dalle NTA (tra cui residenza, uffici ed attività commerciali).

In tale fattispecie di intervento, il PRG vigente, all'art. 5 delle



	<p><i>NTA prevede che “il rispetto degli standard specifici è richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione. In tal caso deve essere garantita la differenza fra la dotazione dell'uso preesistente e quella relativa al nuovo uso”.</i></p> <p><i>In applicazione di tale principio definito dal PRG, il piano di recupero quantifica in 1.632 mq i parcheggi di uso pubblico P1 relativi all'uso preesistente (uso U4/5 - attrezzature per lo spettacolo) corrispondenti a 40 mq/100 mq della SUL complessiva di 4.081 mq. Conseguentemente il piano di recupero prevede che tale quantità venga detratta dalla dotazione relativa ai nuovi usi.</i></p> <p><i>c) I parcheggi indicati sono considerati esclusivamente ai fini della verifica degli standard.</i></p> <p><i>L'art. 5, comma 2, del DM. 1444/68, stabilisce che le quantità di standard siano ridotte della metà qualora “siano previste adeguate attrezzature integrative”. Pertanto correttamente si indicano le strutture adibite a parcheggio pubblico così qualificabili.</i></p> <p><i>Alcune delle strutture considerate, sono previste e non ancora realizzate (Ex Enel, Stracca, Palaveneto), altre, non associate a specifici piani attuativi (Stamira, Scosciacavalli, Torrioni, Cialdini e Traiano), sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile ex Metropolitan e già usufruibili al pubblico.</i></p>
	<p>Giudizio complessivo all'osservazione N. 3 – <i>RESPINTA</i></p>

04

OSSERVAZIONE N. 4

<i>Nominativo</i>	<i>Tombolini, D'Angelo, Finocchi, Gramazio, Pizzi, Quattrini, Gambacorta, Diomedì, Prosperì</i>
<i>Riferimento Prot.</i>	26.9.2014 (Prot. n. 99856 del 26.9.2014)
<i>Sintesi Osservazione</i>	<p><i>L'osservazione solleva in modo articolato varie questioni inerenti il piano di recupero in esame.</i></p> <p><i>Pensando di aver individuato correttamente i contenuti dell'osservazione, sono state estrapolate 5 questioni che raccolgono temi omogenei ed indipendenti. Di seguito se ne espongono i caratteri essenziali e si svolgono le controdeduzioni per ogni singola questione. Qualora si ritenesse che alcuni aspetti non fossero stati trattati, si fa presente che le osservazioni hanno l'obbligo di essere ben circoscritte ai temi interessati e volte a produrre proposte</i></p>



migliorative specifiche dello strumento urbanistico adottato.

Questione 1)

Sintesi osservazione

Si osserva che il piano di recupero prevede il pagamento del plusvalore a favore del Comune soltanto al momento della firma della convenzione, condizione che potrebbe anche non verificarsi. Al contrario, il privato, a seguito dell'approvazione del piano e delle modifiche urbanistiche introdotte (riduzione della capienza della sala per spettacolo da 700 agli spazi culturali di 300 posti), consegue un immediato vantaggio determinato dall'accrescimento del valore dell'immobile potendolo commercializzare a valori più elevati. Pertanto, si propone di vincolare l'approvazione della variante al pagamento del plusvalore, qualora sia ritenuto legittimo e, inoltre, si propone di vincolare il pagamento degli oneri assunti dall'Amministrazione comunale per l'affidamento dell'attività di stima all'Agenzia del Territorio ad un momento anteriore all'approvazione della variante e non alla firma della convenzione.

Controdeduzioni

NON ACCOLTA.

La plusvalenza è riferita ad un valore aggiunto legato agli effetti delle destinazioni d'uso introdotte dal PRG o da altri atti di pianificazione. L'efficacia giuridica di uno strumento di pianificazione avviene solo dopo l'approvazione del Consiglio comunale e solo dopo quest'ultima fase diventeranno vigenti la nuova normativa, le eventuali nuove destinazioni d'uso e gli eventuali nuovi parametri urbanistici. L'adozione e l'adozione definitiva sono solamente alcune fasi intermedie che porteranno all'approvazione dell'atto di pianificazione, il quale potrebbe anche non concludere l'iter di approvazione. Obbligare il pagamento della plusvalenza prima di aver concluso l'iter di approvazione, e quindi prima che la plusvalenza si generasse di fatto, non risponde ai principi di legittimità.

Per i motivi sopra esposti anche il pagamento al Comune per la redazione della stima della plusvalenza non può avvenire prima della approvazione della variante.

Questione 2)

Sintesi osservazione

Si osserva che lo strumento di pianificazione introdotto, non sia legittimamente fondato su un riconosciuto interesse pubblico, bensì su quello privato di accrescere il valore di un bene immobile.



Si osserva inoltre, che motivazioni di interesse generale non possono essere individuate neppure nell'accordo, stabilito in convenzione, di far utilizzare in forma gratuita al Comune gli spazi culturali per 15 volte l'anno.

***Controdeduzioni
NON ACCOLTA.***

L'interesse pubblico posto alla base del piano, non consiste nell'accrescimento del valore di un bene privato, bensì nel completamento dei lavori di trasformazione, interrotti da molti anni, di un immobile, l'ex cinema-teatro Metropolitan, tutelato ai sensi del Decreto 42/2004 (Codice Urbani) come edificio di interesse storico-architettonico.

Tale principio di tutela, prevede, in primo luogo, il superamento della attuale situazione di abbandono e degrado resa più evidente dalla localizzazione dell'immobile al centro della città. Nel merito si precisa che sull'intervento di recupero dell'immobile previsto dal presente piano, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha espresso parere favorevole in data 18.7.2012. A tal proposito, il Consiglio di Stato Sezione IV, con sentenza n. 410 del 16.6.1986, considera che i pareri degli organi tecnici consultivi procedono sempre da una valutazione dell'interesse pubblico.

Il recupero dell'immobile tutelato è quindi di per sé, già espressione di interesse pubblico che motiva l'adozione del presente atto.

Si rileva che, anche i recenti provvedimenti legislativi nazionali promuovono e incentivano il recupero del patrimonio edilizio esistente. Di seguito si riportano alcuni provvedimenti contenuti nella Legge n. 164 dell'11.11.2014 di conversione al decreto-legge n. 133 del 12 settembre 2014 (Sblocca Italia):

- *modifica del comma 10 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001: "Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[art. 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni".*

- *inserimento del comma 4-bis all'art. 17 del DPR n. 380/2001: "4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove*



costruzioni.”.

Inoltre, anche il legislatore regionale con la Legge n. 22/2011 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile”, ha espressamente inteso promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso i Programmi Operativi di Riqualificazione Urbana (PORU) prevedendo per gli stessi procedure semplificate di approvazione anche in variate al PRG.

Con Sentenza n. 1287 del 28.11.2013, il TAR Piemonte definisce l'interesse pubblico la stessa razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente: “La valutazione dell'interesse pubblico è stata, infatti sufficientemente compiuta dal Consiglio comunale [...] dal punto di vista urbanistico, in quanto è stata richiamata non solo l'esigenza di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, ma è stata anche compiuta una valutazione di compatibilità della nuova destinazione d'uso impressa [...] con il tessuto urbanistico di riferimento [...] nel quale l'edificio attualmente abbandonato, una volta recuperato strutturalmente e funzionalmente, verrà ad integrarsi”.

E' evidente, dagli elementi sopra riportati che il principio della rigenerazione urbana o la riqualificazione delle aree urbane degradate, venga classificato come intervento di interesse pubblico.

Inoltre, come argomentato anche nella precedente questione, l'obbligo del versamento del plusvalore al Comune, rappresenta la “restituzione” alla collettività, e quindi all'interesse generale, di quei vantaggi derivanti dalle modifiche urbanistiche introdotte.

Infine, l'obbligo di garantire l'uso degli spazi culturali a favore del comune per 15 volte l'anno, inserito nello schema di convenzione, si aggiunge all'interesse pubblico sopra esposto, offrendo la possibilità di utilizzare tali spazi anche per eventi culturali direttamente organizzati dal Comune .

Questione 3)

Sintesi osservazione

a) *Si osserva che lo strumento di pianificazione adottato (piano di recupero di iniziativa pubblica) non sia idoneo poiché, nel caso di specie, non ricorre nessuna delle tre tipologie previste dal comma 5 dell'art. 28 della Legge n. 457/1978.*

b) *Si osserva come non sia comprensibile il perché l'Amministrazione comunale si sia sostituita al privato, proprietario dell'immobile, nella redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica, anziché demandare la sua redazione al privato stesso, ai sensi dell'art. 30 della Legge n.*



457/78.

c) Si osserva che si è intrapreso un percorso di variante puntuale al PRG invertendo la gerarchia degli strumenti urbanistici, approvando un piano di recupero su un PRG oggetto di variante.

Controdeduzioni

NON ACCOLTA.

a) La norma citata, interessa l'attuazione dei piani di recupero, ovvero definisce i soggetti, pubblici e privati, legittimati ad attuare le previsioni contenute nei piani di recupero.

Il piano in esame, pone in capo al proprietario dell'immobile (attualmente Metropolitan Building s.r.l.) l'attuazione dell'intervento edilizio e, pertanto, ricorre il caso di cui alla lettera a) comma 5 dell'art. 28 della norma citata (proprietari singoli). Inoltre, in caso di inerzia, qualora non sia stata trasmessa la fine dei lavori entro il termine di anni 5, può prevedere l'intervento sostitutivo del Comune.

b) I motivi che hanno mosso l'Amministrazione ad intervenire mediante un piano di recupero di iniziativa pubblica, risiedono nell'interesse pubblico posto alla base del piano già descritto e argomentato nella questione 2 e nella possibilità di sostituirsi al soggetto attuatore se inadempiente.

c) Il percorso intrapreso è quello di approvazione di un piano di recupero in variante al PRG, ovvero quello di approvazione di un piano attuativo contestualmente alla approvazione di una specifica modifica al PRG vigente.

Relativamente alla questione degli strumenti di pianificazione attuativa in variante al PRG si rimanda al parere n. 12/2006 espresso dalla Regione Marche – Servizio Governo del Territorio – P.F. Urbanistica prot. n. 0255578 del 17.11.2006. Nello stesso parere viene argomentato che possono apportare modifiche agli strumenti urbanistici generali soltanto quei particolari tipi di piano particolareggiato ai quali la legge statale, o la legge regionale in base ad un particolare potere conferitole dalla legge statale, ha espressamente attribuito tale potere. Tra questi tipi di piano ci sono appunto i piani di recupero di iniziativa pubblica, in forza del duplice disposto normativo art. 25 comma 1 lett. a) della Legge n. 47/1985 che recita “a) prevedono procedure semplificate per la approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali” e art. 8 comma 3 della LR n. 14/1986 che recita “[omissis]... e i piani di recupero di iniziativa pubblica di cui all'art. 28 della Legge n. 457/1978 in



	<p>variante agli strumenti urbanistici generali sono approvati [omissis]”.</p> <p>Questione 4) Sintesi osservazione <i>Si osserva che nella verifica degli standard a parcheggio, sono stati considerati erroneamente anche i parcheggi in cui la sosta non è libera, ma a pagamento.</i></p> <p>Controdeduzioni NON ACCOLTA. <i>Nella verifica degli standard a parcheggio, si sono considerati i parcheggi esistenti nel territorio comunale, senza riferimento alle modalità di sosta in essi vigenti in quanto il pagamento o meno è ininfluente rispetto alle quantità previste dello standard</i></p> <p>Questione 5) Sintesi osservazione <i>Si osserva che la monetizzazione dei parcheggi prevista dall'art. 5 delle NTA del PRG vigente, non sia supportata da alcun riferimento legislativo di tipo generale o locale. Inoltre, si osserva che non vi sia interesse pubblico nel prevedere la monetizzazione dei parcheggi.</i></p> <p>Controdeduzioni NON ACCOLTA. <i>L'art. 5 delle NTA del PRG non è oggetto della presente variante al PRG. Pertanto l'osservazione non è pertinente con il piano adottato.</i></p>
	<p>Giudizio complessivo all'osservazione N. 4 – <i>RESPINTA</i></p>

Preso atto che:

a seguito delle osservazioni e controdeduzioni gli elaborati di progetto non vengono modificati ad esclusione dell'elaborato "03-Variante alle NTA del PRG" in parziale accoglimento dell'osservazione n. 2;

il Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale Area Vasta n. 2 con nota in data 10.2.2014 (prot. n. 16646 del 13.2.2014) ha espresso il proprio parere favorevole di competenza;



il DIPARTIMENTO III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona con nota del 19.12.2013 prot. n. 11960, ha trasmesso il parere favorevole di compatibilità geomorfologica, espresso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;

il DIPARTIMENTO III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona con nota del 10.4.2014 prot. n. 39481 a conclusione del procedimento di screening VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, ha trasmesso l'esclusione del Piano dalla procedura di VAS;

il DIPARTIMENTO III – Governo del Territorio – Settore I – Area Acque Pubbliche della Provincia di Ancona con nota del 14.4.2014 prot. n. 40321 ha comunicato l'esclusione del Piano dalla verifica idraulica ai sensi dell'art. 10 della Legge 22/2011;

il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici delle Marche, con nota prot. n. 11923 del 18.7.2012, ha espresso parere favorevole autorizzando l'esecuzione delle opere con le seguenti prescrizioni: “Lo scrivente Ufficio fa presente che lo spazio culturale di uso pubblico previsto attualmente al piano interrato, terra e primo dovrà essere traslato al piano terra, primo e secondo con una capienza, concordata con l'Amministrazione comunale nel corso di specifici incontri, di circa 300 posti, al fine di ricreare le condizioni originarie del bene monumentale”. Inoltre, con nota prot. n. 13818 del 31.8.2012 ha espresso un successivo parere secondo il quale “lo scrivente Ufficio deve far comunque presente che, pur apprezzando lo sforzo progettuale relativo alla nuova collocazione dello spazio culturale previsto nella elaborazione al piano terra, primo e secondo piano, ritiene che lo stesso debba essere collocato planimetricamente in posizione centrale, posizionando l'ingresso di via Mazzini al resto dell'edificio, sul fianco destro”;

Ritenuto di individuare l'ex Cinema Metropolitan, ai sensi dell'art. 27 comma 3 della legge n. 457/78, come immobile per il quale il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piano di recupero, integrando pertanto il punto 2 del dispositivo della deliberazione di adozione n. 52/2014, dopo le parole “(zona n. 39)” nel modo seguente:

”2.omissis e di individuare l'immobile ex Cinema Metropolitan ai sensi del comma 3 del medesimo art. 27 L. 457/78 per il quale il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piano di recupero”;

Esaminati i seguenti elaborati di progetto del Piano di Recupero:

- *Elaborato 01 Relazione illustrativa*
- *Elaborato 02 Book – Elaborati grafici*
- *Elaborato 03 Variante alle NTA del PRG*
- *Elaborato 04 Norme tecniche di attuazione*
- *Elaborato 05 Schema di convenzione*
- *Elaborato 06 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;*



L'allegato schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Ancona e la Ditta proprietaria dell'immobile, per sé e i suoi aventi causa;

Tutto ciò premesso e considerato;

Visti la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche; la legge urbanistica della Regione Marche 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i.; il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche; la deliberazione di Giunta Regionale n. 1576 del 14.12.2004 concernente atto di indirizzo per l'approvazione di Piani Particolareggiati contestualmente alla approvazione della variante al Piano Regolatore Generale;

Assunto il Parere della II Commissione Consiliare - Assetto e uso del territorio espresso in data;

Attesa la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

si propone quanto segue

- 1) di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;*
- 2) di controdedurre alle osservazioni nel seguente modo:*

<i>01</i>	OSSERVAZIONE N. 1
<i>Nominativo</i>	Quattrini, Diomedi, Gambacorta, Prosperi, Tombolini, Gramazio, Finocchi
<i>Riferimento Prot.</i>	26.9.2014 (Prot. n. 99848 del 26.9.2014)
<i>Sintesi Osservazione</i>	<i>L'osservazione fa riferimento all'art. 4, 2° comma, dell'elaborato "05 – Schema di convenzione".</i> <i>Si chiede di eliminare la previsione di detrazione del contributo di costruzione già versato in relazione alle opere assentite con i precedenti titoli edilizi (CE n. 179/2002), ma non realizzate per scelta della proprietà.</i>



<i>Controdeduzioni</i>	<p>NON ACCOLTA.</p> <p><i>Il contributo per il rilascio del permesso di costruire, disciplinato dall'art. 16 del DPR n. 380 del 2001, è inteso dalla giurisprudenza come "corrispettivo di diritto pubblico", che rappresenta una "forma di partecipazione alle spese pubbliche con caratteri atipici, ma sempre collegata all'attività di trasformazione del territorio" (TAR Toscana, sez. 3^a, 11.08.2004, n. 3181). O ancora "E' pacifico che allorché il privato rinunci o non utilizzi il permesso di costruire ovvero anche quando sia intervenuta la decadenza del titolo edilizio, sorge in capo alla P.A., ex art. 2033 c.c., l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e conseguentemente il diritto del privato a pretenderne la restituzione. Il contributo concessorio è, infatti, strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio e quindi, ove tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare cosicché l'importo versato va restituito; il diritto alla restituzione sorge non solamente nel caso in cui la mancata realizzazione delle opere sia totale, ma anche ove il permesso di costruire sia stato utilizzato solo parzialmente" (TAR Trieste sez. I^a, 4.6.2014 n. 252).</i></p> <p><i>La non esecuzione delle opere, determina, pertanto, il diritto alla restituzione di quanto versato in base alla CE n. 179/2002, ovvero alla corrispondente detrazione dagli importi da versare per i titoli edilizi da richiedere in attuazione del piano di recupero.</i></p>
	Giudizio complessivo all'osservazione N. 1 – RESPINTA

02	OSSERVAZIONE N. 2
<i>Nominativo</i>	Quattrini, Diomedi, Gambacorta, Prosperi, Tombolini, Gramazio, Finocchi
<i>Riferimento Prot.</i>	26.9.2014 (Prot. n. 99850 del 26.9.2014)
<i>Sintesi Osservazione</i>	<p><i>L'osservazione fa riferimento all'elaborato "03 – Variante alle NTA del PRG".</i></p> <p><i>Si chiede di inserire, nel nuovo articolo 5bis, dopo le parole "Legge n. 457/78", il seguente periodo: "a condizione che venga ricavata nell'edificio ristrutturato una sala per spettacolo con almeno 300 posti"</i></p>



<i>Controdeduzioni</i>	NON ACCOLTA <i>La condizione di ricavare spazi culturali al piano terra, primo e secondo con capienza di almeno 300 posti è già inserita nel PdR, il cui obbligo di redazione è già prescritto nel 1° capoverso del comma 5bis a cui l'osservazione fa riferimento. Si evidenzia inoltre che una sala per lo spettacolo ha caratteristiche diverse da spazi culturali.</i>
	<i>Giudizio complessivo all'osservazione N. 2 – RESPINTA</i>

03	OSSERVAZIONE N. 3
<i>Nominativo</i>	Quattrini, Diomedi, Gambacorta, Prosperi, Tombolini, Gramazio, Finocchi
<i>Riferimento Prot.</i>	26.9.2014 (Prot. n. 99853 del 26.9.2014)
<i>Sintesi Osservazione</i>	<p><i>L'osservazione, articolata in 4 punti, fa riferimento all'elaborato "01 – Relazione tecnica illustrativa" pagine 9 e 10. Le controdeduzioni vengono svolte per ogni singolo punto.</i></p> <p>Punto 1) <i>Sintesi osservazione</i> <i>Si rileva che il progetto non determini correttamente il Volume associato alla riduzione della sala polivalente da 700 posti a 300 posti, in quanto, poiché una sala da 700 posti occupa un Volume di 6.687 mc, in modo proporzionale una sala da 300 ne dovrebbe occupare 2.750 e non i 1.663 mc previsti dal piano di recupero.</i></p> <p><i>Controdeduzioni</i> NON ACCOLTA. <i>Il piano di recupero prevede spazi culturali e non una sala per lo spettacolo come indicato nell'osservazione, che ha caratteristiche funzionali e dimensionali diverse (altezze, spazi di servizio e attrezzature accessorie). Pertanto, il piano di recupero, attenendosi alle prescrizioni della Soprintendenza, definisce spazi culturali articolati al piano terra, primo e secondo con una capienza di 300 posti. In tale ipotesi progettuale, utilizzando i riferimenti desunti da testi di progettazione architettonica dove è riportato uno spazio a posto/spettatore pari a mq. 1.50, si è configurato uno spazio su tre livelli della superficie di circa 500 mq (comprese superfici</i></p>



di tolleranza in arrotondamento) per un volume di 1.663 mc. Si evidenzia che tale volume è stato determinato esclusivamente ai fini della verifica degli standard urbanistici.

Punto 2)

Sintesi osservazione

Si rileva che il progetto non determini correttamente i parametri edilizi dell'immobile originario evidenziando come sia inverosimile che a fronte di una SUL di 4,81 mq si abbia un Volume di 6.687 mc., con altezza media della sala teatrale di ml. 1,50.

Controdeduzioni

NON ACCOLTA.

Premesso che nell'osservazione si sia erroneamente riportato il valore della SUL di 4.81 mq anziché quello di 4.081 mq, i dati citati non sono confrontabili.

Infatti, i dati riferiti all'intero immobile e nello stato originario sono: SUL=4.081 mq, Volume=22.650 mc, anche come indicato nell'elaborato "02 – Book alla pagina "conteggi superfici e volumi stato originario".

I dati riferiti alla porzione di immobile destinata a sala per spettacolo da 700 posti, come prevista nel primo progetto di trasformazione dell'immobile autorizzato con concessione edilizia n. 179/2002, sono: SUL= 1.007,20 mq, Volume= 6.687,79 mc, come dagli elaborati allegati alla concessione edilizia.

I dati riferiti alla porzione di immobile relativa all'ipotesi degli spazi culturali da 300 posti, come indicata al precedente punto, sono: SUL= 500 mq, Volume= 1.663 mc, come riportato a pag. 9 dell'elaborato 01 – relazione tecnica illustrativa.

Pertanto, nel caso in cui, come non precisamente indicato nell'osservazione, si volesse trovare l'altezza media dell'intero immobile nello stato originario, è necessario dividere il Volume di 22.650 mc per la SUL di 4.081 mq, ottenendo così un'altezza media di 5,55 ml.

Nel caso in cui si voglia calcolare l'altezza media della sala per spettacolo da 700 posti, occorre dividere il Volume di 6.687 mc per la superficie utile della stessa sala pari a mq 1.007,20 mq. Così facendo si ottiene un'altezza media di 6,64 m.

Nel caso, invece, si volesse trovare l'altezza media degli spazi culturali da 300 posti, è necessario dividere il volume di 1.663 mc. per la SUL di 500 mq. ottenendo così un'altezza media di 3,33 ml.

**Punto 3)***Sintesi osservazione*

Si osserva che la dotazione minima inderogabile di spazi a standard pubblico prevista dal piano sia zero e che quindi non si possa effettuare la riduzione del 50%, di cui all'art. 4 del DM 1444/1968, di tale quantità. Pertanto si rileva che nel piano non è stata rispettata la dotazione minima inderogabile prevista dal DM.

*Controdeduzioni***NON ACCOLTA.**

Al fine di verificare lo standard pubblico ai sensi del DM 1444/1968, si è proceduto come segue.

In primo luogo, si è calcolato l'incremento del peso insediativo (dove per esso si intende, nel caso di interventi di recupero del patrimonio esistente, la differenza tra il peso insediativo nuovo, nuova destinazione e nuovi spazi, e quello preesistente e storicamente consolidato, destinazioni precedenti e spazi preesistenti) derivante dal piano di recupero.

Tale incremento è stato determinato considerando le modifiche introdotte dal piano (spazi culturali da 300 posti) rispetto alle previsioni del PRG vigente (sala per spettacolo da 700 posti).

La volumetria associata alla riduzione di 400 posti della sala per spettacolo, viene individuata detraendo dal Volume di 6.687 mc, relativo alla sala per spettacolo da 700 posti, il Volume di 1.663 relativo agli spazi culturali di 300 posti (vedere i dati al punto precedente). Così facendo si ha, arrotondato, un Volume di 5.025 mc.

Pertanto, considerando tale Volume destinato alla residenza, in applicazione dell'art. 3 del DM, viene associato ad ogni abitante 80 mc di volume. Si è così quantificato in 63 ab. ($5.025 \text{ mc} : 80 \text{ mc/ab.} = 63 \text{ ab}$) il numero degli abitanti teorici da insediare.

Conseguentemente, si è quantificata la dotazione degli standard pubblici in 567 mq ($63 \text{ ab.} \times 9 \text{ mq/ab} = 567 \text{ mq}$) considerando 9 mq di standard per ciascun abitante teorico in applicazione della riduzione del 50% prevista dall'art. 4 del DM 1444 per le zone omogenee A-centro storico.

Si evidenzia che non è stata considerata la maggiorazione di 20 mc ad abitante prevista dal D.M. in caso di destinazioni non esclusivamente residenziali, come nel caso in esame, che avrebbe prodotto una quantità inferiore di standard.

Una volta determinato l'incremento del peso insediativo (567 mq di spazi pubblici conseguenti a 63 nuovi abitanti da insediare), il piano di recupero ha verificato se le dotazioni di



standard già esistenti nel territorio soddisfano ampiamente anche il nuovo carico insediativo. L'esito favorevole di tali verifiche viene riportato nella tabella 3 (verifica sul territorio comunale) e tabella 4 (verifica nella zona tessuto di appartenenza ZT3).

Infatti il D.M. 1444, non impone il reperimento, ma il soddisfacimento di quantità minime inderogabili di spazi pubblici da associare a ciascun abitante da insediare. Tali quantità di standard, vanno effettivamente reperite, solo qualora l'esito delle verifiche non dimostri che gli standard esistenti sul territorio siano insufficienti a soddisfare anche il nuovo carico insediativo. Nel caso in esame, poiché come sopra precisato, le verifiche hanno dato esito ampiamente positivo, il piano non ha individuato il reperimento dei 567 mq di standard.

Per quanto sopra esposto, è evidente che il piano non prevede alcuna deroga alle quantità di spazi pubblici imposte dal DM, ma altresì si attiene analiticamente a quanto previsto dal DM stesso.

Punto 4)

Sintesi osservazione

a) Viene evidenziato che l'art. 5 del D.M. 1444/68 disciplina i nuovi insediamenti produttivi di carattere commerciale e direzionale, ritenendo "ardito" individuare le suddette caratteristiche nell'immobile ex Metropolitan.

b) Si osserva che è solo un "invenzione" quella di considerare come "esistenti" i parcheggi P1 dello stato originario dell'immobile valutati pari a 1.632 mq.

c) In merito alla presenza di strutture integrative considerata in sede di verifica degli standard (parcheggi Stamira, Cialdini, Traiano, Scosciacavalli, Torrioni ecc.), si osserva che i parcheggi realizzati per soddisfare altri standard minimi inderogabili non possono essere usati per altri scopi.

Controdeduzioni

NON ACCOLTA.

a) Ai fini delle verifiche degli standard, il D.M. 1444/68 individua due tipologie di insediamenti, residenziale (art. 3) e produttivo (art. 5), che viene ulteriormente suddiviso in insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili e di carattere commerciale e direzionale. Si ritiene che l'originario uso a sala cinematografica dell'ex Metropolitan, sia assimilato a quello commerciale, pertanto i riferimenti all'art. 5 del citato D.M., ove indicati, sono corretti.



	<p><i>b) Il PRG vigente è stato approvato dalla Regione Marche in data 28/12/1993 (Delib. G.R. n. 5841 pubblicata nel B.U.R. Marche n. 7 del 03/02/1994) pertanto le dotazioni di standard minime previste dal D.M. 1444/68 sono state previste e verificate in fase di redazione dello strumento urbanistico, comprese quindi quelle relative anche al Cinema Metropolitan sia per l'uso originario (sala cinematografica) sia per gli ulteriori usi previsti dalle NTA (tra cui residenza, uffici ed attività commerciali).</i></p> <p><i>In tale fattispecie di intervento, il PRG vigente, all'art. 5 delle NTA prevede che “il rispetto degli standard specifici è richiesto solo nei casi in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione. In tal caso deve essere garantita la differenza fra la dotazione dell'uso preesistente e quella relativa al nuovo uso”.</i></p> <p><i>In applicazione di tale principio definito dal PRG, il piano di recupero quantifica in 1.632 mq i parcheggi di uso pubblico P1 relativi all'uso preesistente (uso U4/5 - attrezzature per lo spettacolo) corrispondenti a 40 mq/100 mq della SUL complessiva di 4.081 mq. Conseguentemente il piano di recupero prevede che tale quantità venga detratta dalla dotazione relativa ai nuovi usi.</i></p> <p><i>c) I parcheggi indicati sono considerati esclusivamente ai fini della verifica degli standard.</i></p> <p><i>L'art. 5, comma 2, del DM. 1444/68, stabilisce che le quantità di standard siano ridotte della metà qualora “siano previste adeguate attrezzature integrative”. Pertanto correttamente si indicano le strutture adibite a parcheggio pubblico così qualificabili.</i></p> <p><i>Alcune delle strutture considerate, sono previste e non ancora realizzate (Ex Enel, Stracca, Palaveneto), altre, non associate a specifici piani attuativi (Stamira, Scosciacavalli, Torrioni, Cialdini e Traiano), sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile ex Metropolitan e già usufruibili al pubblico.</i></p>
	<p><i>Giudizio complessivo all'osservazione N. 3 – RESPINTA</i></p>

04	OSSERVAZIONE N. 4
Nominativo	Tombolini, D'Angelo, Finocchi, Gramazio, Pizzi, Quattrini, Gambacorta, Diomedei, Prosperi
Riferimento Prot.	26.9.2014 (Prot. n. 99856 del 26.9.2014)
Sintesi	L'osservazione solleva in modo articolato varie questioni



<i>Osservazione</i>	<p><i>inerenti il piano di recupero in esame.</i></p> <p><i>Pensando di aver individuato correttamente i contenuti dell'osservazione, sono state estrapolate 5 questioni che raccolgono temi omogenei ed indipendenti. Di seguito se ne espongono i caratteri essenziali e si svolgono le controdeduzioni per ogni singola questione. Qualora si ritenesse che alcuni aspetti non fossero stati trattati, si fa presente che le osservazioni hanno l'obbligo di essere ben circoscritte ai temi interessati e volte a produrre proposte migliorative specifiche dello strumento urbanistico adottato.</i></p> <p><i>Questione 1)</i></p> <p><i>Sintesi osservazione</i></p> <p><i>Si osserva che il piano di recupero prevede il pagamento del plusvalore a favore del comune soltanto al momento della firma della convenzione, condizione che potrebbe anche non verificarsi. Al contrario, il privato, a seguito dell'approvazione del piano e delle modifiche urbanistiche introdotte (riduzione della capienza della sala per spettacolo da 700 agli spazi culturali di 300 posti), consegue un immediato vantaggio determinato dall'accrescimento del valore dell'immobile potendolo commercializzare a valori più elevati. Pertanto, si propone di vincolare l'approvazione della variante al pagamento del plusvalore, qualora sia ritenuto legittimo e, inoltre, si propone di vincolare il pagamento degli oneri assunti dall'Amministrazione comunale per l'affidamento dell'attività di stima all'Agenzia del Territorio ad un momento anteriore all'approvazione della variante e non alla firma della convenzione.</i></p> <p><i>Controdeduzioni</i></p> <p><i>NON ACCOLTA.</i></p> <p><i>La plusvalenza è riferita ad un valore aggiunto legato agli effetti delle destinazioni d'uso introdotte dal PRG o da altri atti di pianificazione. L'efficacia giuridica di uno strumento di pianificazione avviene solo dopo l'approvazione del Consiglio Comunale e solo dopo quest'ultima fase diventeranno vigenti la nuova normativa, le eventuali nuove destinazioni d'uso e gli eventuali nuovi parametri urbanistici. L'adozione e l'adozione definitiva sono solamente alcune fasi intermedie che porteranno all'approvazione dell'atto di pianificazione, il quale potrebbe anche non concludere l'iter di approvazione. Obbligare il pagamento della plusvalenza prima di aver concluso l'iter di approvazione, e quindi prima che la plusvalenza si generasse di fatto, non risponde ai principi di legittimità.</i></p>
---------------------	--



Per i motivi sopra esposti anche il pagamento al Comune per la redazione della stima della plusvalenza non può avvenire prima della approvazione della variante.

Questione 2)

Sintesi osservazione

Si osserva che lo strumento di pianificazione introdotto, non sia legittimamente fondato su un riconosciuto interesse pubblico, bensì su quello privato di accrescere il valore di un bene immobile.

Si osserva inoltre, che motivazioni di interesse generale non possono essere individuate neppure nell'accordo, stabilito in convenzione, di far utilizzare in forma gratuita al comune gli spazi culturali per 15 volte l'anno.

Controdeduzioni

NON ACCOLTA.

L'interesse pubblico posto alla base del piano, non consiste nell'accrescimento del valore di un bene privato, bensì nel completamento dei lavori di trasformazione, interrotti da molti anni, di un immobile, l'ex cinema-teatro Metropolitan, tutelato ai sensi del Decreto 42/2004 (Codice Urbani) come edificio di interesse storico-architettonico.

Tale principio di tutela, prevede, in primo luogo, il superamento della attuale situazione di abbandono e degrado resa più evidente dalla localizzazione dell'immobile al centro della città. Nel merito si precisa che sull'intervento di recupero dell'immobile previsto dal presente piano, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha espresso parere favorevole in data 18.7.2012. A tal proposito, il Consiglio di Stato Sezione IV, con sentenza n. 410 del 16.06.1986, considera che i pareri degli organi tecnici consultivi procedono sempre da una valutazione dell'interesse pubblico.

Il recupero dell'immobile tutelato è quindi di per sé, già espressione di interesse pubblico che motiva l'adozione del presente atto.

Si rileva che, anche i recenti provvedimenti legislativi nazionali promuovono e incentivano il recupero del patrimonio edilizio esistente. Di seguito si riportano alcuni provvedimenti contenuti nella Legge n. 164 dell'11.11.2014 di conversione al decreto-legge n. 133 del 12 settembre 2014 (Sblocca Italia):

- *modifica del comma 10 dell'art. 16 del DPR n. 380/2001: "Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia*



di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni”.

- inserimento del comma 4-bis all'art. 17 del DPR n. 380/2001: “4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.”.

Inoltre, anche il legislatore regionale con la Legge n. 22/2011 “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile”, ha espressamente inteso promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso i Programmi Operativi di Riqualificazione Urbana (PORU) prevedendo per gli stessi procedure semplificate di approvazione anche in variate al PRG.

Con Sentenza n. 1287 del 28.11.2013, il TAR Piemonte definisce l'interesse pubblico la stessa razionalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente: “La valutazione dell'interesse pubblico è stata, infatti sufficientemente compiuta dal Consiglio Comunale [...] dal punto di vista urbanistico, in quanto è stata richiamata non solo l'esigenza di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, ma è stata anche compiuta una valutazione di compatibilità della nuova destinazione d'uso impressa [...] con il tessuto urbanistico di riferimento [...] nel quale l'edificio attualmente abbandonato, una volta recuperato strutturalmente e funzionalmente, verrà ad integrarsi”.

E' evidente, dagli elementi sopra riportati che il principio della rigenerazione urbana o la riqualificazione delle aree urbane degradate, venga classificato come intervento di interesse pubblico.

Inoltre, come argomentato anche nella precedente questione, l'obbligo del versamento del plusvalore al comune, rappresenta la “restituzione” alla collettività, e quindi all'interesse generale, di quei vantaggi derivanti dalle modifiche urbanistiche introdotte.

Infine, l'obbligo di garantire l'uso degli spazi culturali a favore del comune per 15 volte l'anno, inserito nello schema di convenzione, si aggiunge all'interesse pubblico sopra esposto, offrendo la possibilità di utilizzare tali spazi anche per eventi culturali direttamente organizzati dal Comune .

**Questione 3)****Sintesi osservazione**

a) Si osserva che lo strumento di pianificazione adottato (piano di recupero di iniziativa pubblica) non sia idoneo poiché, nel caso di specie, non ricorre nessuna delle tre tipologie previste dal comma 5 dell'art. 28 della Legge n. 457/1978.

b) Si osserva come non sia comprensibile il perché l'Amministrazione comunale si sia sostituita al privato, proprietario dell'immobile, nella redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica, anziché demandare la sua redazione al privato stesso, ai sensi dell'art. 30 della Legge n. 457/78.

c) Si osserva che si è intrapreso un percorso di variante puntuale al PRG invertendo la gerarchia degli strumenti urbanistici, approvando un piano di recupero su un PRG oggetto di variante.

Controdeduzioni**NON ACCOLTA.**

a) La norma citata, interessa l'attuazione dei piani di recupero, ovvero definisce i soggetti, pubblici e privati, legittimati ad attuare le previsioni contenute nei piani di recupero.

Il piano in esame, pone in capo al proprietario dell'immobile (attualmente Metropolitan Building s.r.l.) l'attuazione dell'intervento edilizio e, pertanto, ricorre il caso di cui alla lettera a) comma 5 dell'art. 28 della norma citata (proprietari singoli). Inoltre, in caso di inerzia, qualora non sia stata trasmessa la fine dei lavori entro il termine di anni 5, può prevedere l'intervento sostitutivo del Comune.

b) I motivi che hanno mosso l'Amministrazione ad intervenire mediante un piano di recupero di iniziativa pubblica, risiedono nell'interesse pubblico posto alla base del piano già descritto e argomentato nella questione 2 e nella possibilità di sostituirsi al soggetto attuatore se inadempiente.

c) Il percorso intrapreso è quello di approvazione di un piano di recupero in variante al PRG, ovvero quello di approvazione di un piano attuativo contestualmente alla approvazione di una specifica modifica al PRG vigente.

Relativamente alla questione degli strumenti di pianificazione attuativa in variante al PRG si rimanda al parere n. 12/2006 espresso dalla Regione Marche – Servizio Governo del Territorio – P.F. Urbanistica prot. n. 0255578 del 17.11.2006. Nello stesso parere viene argomentato che possono apportare modifiche agli strumenti urbanistici generali soltanto quei



	<p><i>particolari tipi di piano particolareggiato ai quali la legge statale, o la legge regionale in base ad un particolare potere conferitole dalla legge statale, ha espressamente attribuito tale potere. Tra questi tipi di piano ci sono appunto i piani di recupero di iniziativa pubblica, in forza del duplice disposto normativo art. 25 comma 1 lett. a) della Legge n. 47/1985 che recita “a) prevedono procedure semplificate per la approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali” e art. 8 comma 3 della LR n. 14/1986 che recita “[omissis]... e i piani di recupero di iniziativa pubblica di cui all'art. 28 della Legge n. 457/1978 in variante agli strumenti urbanistici generali sono approvati [omissis]”.</i></p> <p>Questione 4) Sintesi osservazione <i>Si osserva che nella verifica degli standard a parcheggio, sono stati considerati erroneamente anche i parcheggi in cui la sosta non è libera, ma a pagamento.</i></p> <p>Controdeduzioni NON ACCOLTA. <i>Nella verifica degli standard a parcheggio, si sono considerati i parcheggi esistenti nel territorio comunale, senza riferimento alle modalità di sosta in essi vigenti in quanto il pagamento o meno è ininfluenza rispetto alle quantità previste dello standard</i></p> <p>Questione 5) Sintesi osservazione <i>Si osserva che la monetizzazione dei parcheggi prevista dall'art. 5 delle NTA del PRG vigente, non sia supportata da alcun riferimento legislativo di tipo generale o locale. Inoltre, si osserva che non vi sia interesse pubblico nel prevedere la monetizzazione dei parcheggi.</i></p> <p>Controdeduzioni NON ACCOLTA. <i>L'art. 5 delle NTA del PRG non è oggetto della presente variante al PRG. Pertanto l'osservazione non è pertinente con il piano adottato.</i></p>
	<p>Giudizio complessivo all'osservazione N. 4 – <i>RESPINTA</i></p>



- 3) di adottare definitivamente ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 il presente Piano di Recupero di iniziativa pubblica dell'edificio ex Cinema Metropolitan in variante al PRG, redatto dalla Direzione SUI – Sportello Unico Integrato, e costituito dai seguenti elaborati:
- Elaborato 01 Relazione illustrativa
 - Elaborato 02 Book – Elaborati grafici
 - Elaborato 03 Variante alle NTA del PRG
 - Elaborato 04 Norme tecniche di attuazione
 - Elaborato 05 Schema di convenzione
 - Elaborato 06 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- 4) di approvare l'allegato schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Ancona e la Ditta proprietaria dell'immobile, per sé e i suoi aventi causa;
- 5) di individuare l'ex Cinema Metropolitan, ai sensi dell'art. 27 comma 3 della legge n. 457/78, come immobile per il quale il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piano di recupero, integrando pertanto il punto 2 del dispositivo della deliberazione di adozione n. 52/2014, dopo le parole "(zona n. 39)" nel modo seguente:
- "2.omissis e di individuare l'immobile ex Cinema Metropolitan ai sensi del comma 3 del medesimo art. 27 L. 457/78 per il quale il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piano di recupero";
- 6) di dare mandato:
- alla Direzione SUI di provvedere, ove occorra, all'adeguamento degli elaborati del Piano a seguito delle decisioni assunte col presente provvedimento;
 - al Dirigente della Direzioni SUI, preposto dall'Amministrazione comunale, di provvedere alla stipula della convenzione, apportando le eventuali modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie per il buon esito della pratica;
- 7) di precisare che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/90 e s.m.i. e dell'art. 11 del Regolamento comunale in materia di procedimenti amministrativi, è l'Arch. Giacomo Circelli Dirigente del SUI.

**(si richiede l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134,
comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)**

ALLEGATI



- Elaborato 01 Relazione illustrativa;
- Elaborato 02 Book – Elaborati grafici;
- Elaborato 03 Variante alle NTA del PRG;
- Elaborato 04 Norme tecniche di attuazione;
- Elaborato 05 Schema di convenzione;
- Elaborato 06 Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- n. 4 Osservazioni;
- parere art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000;
- dichiarazioni pubblicazione on line su “Amministrazione Trasparente” e “Albo Pretorio”.