

OGGETTO: Integrazione e modifica al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari con contestuale attivazione di variante al Piano degli Interventi secondo la procedura di cui all'art.18 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, relativamente all'Isolato 2 della zona significativa "Castagnara-Mejaniga" e la ex scuola denominata "Maretto" in località Bagnoli

Proposta di deliberazione di iniziativa del Sindaco

Relatore: Assessore Pietro Basso

L'Assessore relaziona sulla proposta di deliberazione, riguardante l'adozione di una variante urbanistica finalizzata a modificare la disciplina urbanistica di riferimento relativa a due aree comunali su cui insistono edifici inseriti nel vigente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, al fine di promuovere le opportune azioni che concorrano con successo alla loro vendita.

La prima variante riguarda l'isolato 2 della Zona Significativa Castagnara-Mejaniga nella parte in cui la scheda in scala 1:500, che rappresenta le previsioni urbanistiche sull'isolato, individua un ampio parcheggio sul lato ovest dell'esistente viabilità, sull'area dove insiste un edificio comunale per il quale si intende mantenere e confermarne l'alienazione.

La variante proposta rende coerenti le previsioni urbanistiche con l'intenzione dell'Amministrazione a mantenere l'immobile all'interno del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. A tal fine viene previsto di stralciare il parcheggio e delineare più correttamente i margini dell'isolato nel rispetto del mantenimento dell'edificio e della viabilità esistente.

Una seconda variante, avente la finalità di modificare la destinazione dell'immobile comunale ex scuola "Maretto" in località Bagnoli, compresa l'area di pertinenza, già presente nel piano delle alienazioni vigenti ed oggetto di bandi infruttuosamente esperiti. Per questo immobile, pur mantenendo in quota parte la vocazione di carattere civico, va ridelineata la disciplina urbanistica al fine di esperire nuove procedure per l'alienazione perseguendo un più ampio margine di successo.

L'iter procedurale di profilo urbanistico è attivato con l'adozione della variante urbanistica parziale, il deposito degli atti ed il recepimento delle eventuali osservazioni e l'approvazione finale, secondo la disciplina di riferimento costituita dall'art.18 della L.R. 11/2004.

L'Assessore conclude l'esposizione dell'argomento all'ordine del giorno proponendo l'adozione della variante.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

VISTO l'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008 e ss.mm.ii, il quale dispone:

- al comma 1, che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione;

- al comma 2, che:

- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili;

RICHIAMATO l'art.35 della Legge Finanziaria Regionale n.11 del 16.02.2010 che recita:

“1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria” convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'[articolo 18](#), commi 3, 4, 5 e 6 della [legge regionale 23 aprile 2004, n. 11](#) “Norme per il governo del territorio” e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'[articolo 14](#), commi da 2 a 8 della medesima [legge regionale 23 aprile 2004, n. 11](#).

PRESO ATTO che il Comune di Cadoneghe è dotato:

- di P.A.T.I., approvato nella Conferenza di Servizi del 10.05.2011 e ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n.194 del 29.09.2011 e che pertanto la procedura va riferita alle disposizioni dell'art.18 della Legge Regionale n.11/2004;
- di Piano degli Interventi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.47 del 05/11/2012; attualmente è in itinere la variante n.2 al Piano degli Interventi adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.55 del 27.11.2013, avente profilo di variante normativa alle NTO e Prontuario;

DATO ATTO che:

- il Comune di Cadoneghe è proprietario di un immobile in Via Manin, catastalmente distinto al N.C.T. Fg.8 Particella 2388 – ente urbano - che risulta inserito nel piano delle alienazioni approvato con deliberazione consiliare n. 50 del 25/08/2008, per il quale è già stata appurata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs.42/2004;
- sotto il profilo urbanistico l'immobile è situato all'interno dell'isolato 2 della Zona Significativa Castagnara-Mejaniga disciplinato dalle Schede di intervento urbanistico relative agli isolati di tali zone – Elab.9 del vigente Piano degli Interventi;
- nella rappresentazione grafica in scala 1:500 dell'isolato (Elaborato 3 del PI) le previsioni urbanistiche della scheda, risalenti alla variante generale al PRG approvata con DGRV 5236 del 29/09/1989, individuano una zona di ampio parcheggio sul lato ovest di Via Manin, che interessa in gran parte l'edificio sopra individuato ed altre aree private a nord. Tale previsione è stata stralciata con la Variante al PRG approvata con DGRV 370 del 20/2/2007 e pertanto si configura come una pianificazione non più vigente; a tal fine si evidenzia che il comma 4 dell'articolo 26.3 a) “Zone significative –criteri generali” delle vigenti NTO del PI dispone che: *“Per quanto riguarda gli spazi ad uso pubblico destinati a viabilità, verde pubblico e parcheggio vale quanto indicato nelle tavole generali, alla scala 1:5.000 e 1:2.000; le tavole in scala 1:500 rimangono valide per quanto riguarda sedimi, demolizioni, numero piani e volumi assegnati.”*
- L'eliminazione della zona a parcheggio operata dalla citata variante richiede la ridefinizione della linea di margine est delimitante l'isolato per includere il fabbricato comunale sopra

catastalmente identificato, nonché la riclassificazione della categoria di intervento sull'immobile da "D – demolizione" ad "A – Manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, con aumento del volume non superiore al 5% del volume esistente";

- risulta necessaria quindi l'adozione di una variante urbanistica, nell'ottica di ottimizzare le tempistiche delle procedure correlate all'alienazione del bene, come proposta negli elaborati allegati sub a);

DATO atto inoltre che:

- con delibera di Consiglio Comunale n.38 del 26.09.2012 è stata approvata una variante urbanistica per la riclassificazione dell'area ricomprendente l'edificio comunale ex sede della scuola denominata "Maretto" in località Bagnoli e la relativa area di pertinenza, attribuendo la destinazione di "zone residenziali di tipo "C 1.5"" ed ammettendo gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento nel rispetto le seguenti prescrizioni:
 - tipologia: monofamiliare, bifamiliare, a schiera
 - densità fondiaria massima: 1,00 mc/mq.
 - superficie coperta massima: 40%
 - altezza massima degli edifici: ml. 7.50
 - numero massimo di piani fuori terra: 2
 - distanza minima dai confini di proprietà e di zona: ml. 5.00
 - distanza minima dagli edifici: ml. 10.00
 - distanza dal ciglio stradale secondo le disposizione dell'articolo 57.3.";
- al fine di addivenire all'alienazione del bene, stante l'infruttuoso esito dei bandi esperiti fino ad oggi, risulta necessario l'adeguamento dei parametri urbanistici dell'area, prevedendo una diversa disciplina urbanistica che renda il bene più accessibile;
- a tal fine si intende modificare la destinazione urbanistica da "zone residenziali di tipo "C 1.5"" in "zona residenziale di tipo C 1.6";
- risulta necessaria quindi l'adozione di una variante urbanistica, nell'ottica di ottimizzare le tempistiche delle procedure correlate all'alienazione del bene, come proposta negli elaborati allegati sub b);

VISTI gli elaborati allegato sub a) agli atti del Comune prot. n. ... del ... e sub b) agli atti del Comune prot. n. ... del ... e redatti dal Servizio Sviluppo Territoriale, intesi a delineare i contenuti delle varianti in discussione, riferite alle modifiche introdotte all'Isolato 2 della Zona Significativa Castagnara-Mejaniga nonché alla riclassificazione dell'area comunale con insistente edificio ex scuola materna "Bagnoli";

VISTO:

- l'art.35 della Legge Finanziaria Regionale n.11 del 16/02/2010;
- l'art.18 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 42 del D. Lgs. 267/2000;

PRESO atto dei pareri riportati in calce, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

SI PROPONE

Per quanto in premessa:

1. di modificare ed integrare il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari per l'introduzione della variante urbanistica relativa all'Isolato 2 della Zona Significativa Castagnara-Mejaniga che determina la ridefinizione del margine est dell'isolato 2 della Zona Significativa, per consentire l'inclusione dell'edificio comunale entro l'ambito dell'isolato

stesso, nel rispetto della viabilità esistente, nonché la riclassificazione della categoria di intervento sull'immobile da "D – demolizione" ad "A – Manutenzione ordinaria, straordinaria, e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, con aumento del volume non superiore al 5% del volume esistente" come proposto negli elaborati allegati sub a);

2. di modificare ed integrare il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari mediante la riclassificazione dell'area comprendente la ex scuola denominata "Maretto" in località Bagnoli, modificando la destinazione urbanistica da "Zone Residenziali di tipo "C 1.5" in "zona residenziale di tipo C 1.6" come proposto negli elaborati allegati sub b);
3. di adottare la variante urbanistica composta dai seguenti elaborati:
 - allegato sub a) agli atti del Comune prot. n. ... del ... che disciplina le modifiche apportate all'isolato 2 della Zona Significativa Castagnara-Mejaniga
 - allegato sub b) agli atti del Comune prot. n. ... del ... che disciplina la riclassificazione dell'area comprendente la ex scuola denominata "Maretto" in località Bagnoli;
3. di demandare al Responsabile del Servizio Sviluppo Territoriale gli adempimenti conseguenti l'adozione della variante urbanistica introdotta con la presente proposta di deliberazione;

PARERI:

Ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267: si esprime parere favorevole relativamente alla regolarità tecnica.

Cadoneghe, 12/12/2013

Il Responsabile Servizi Sviluppo Territoriale
Arch. Nicoletta Paiaro

In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000:

- si esprime parere favorevole.
- si esprime parere contrario, per le motivazioni di cui in allegato.
- si attesta che il parere non è dovuto, in quanto la proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Cadoneghe,

Il Responsabile dei Servizi Economico-Finanziari
Dott. Giorgio Bonaldo