



## COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 30/10/2023 n. 226

### OGGETTO:

**Approvazione definitiva variante al Piano di lottizzazione industriale-artigianale "G. Agnelli", frazione Osimo Stazione**

L'Anno **Duemilaventitre** il giorno **Trenta** del mese di **Ottobre** alle ore **13:45** nella sala delle adunanze della sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale convocata, nelle forme di legge, per le ore **13:45** .-----

Partecipa alla riunione il V. SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa **IRENE ELIA**

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

e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	PUGNALONI SIMONE	SINDACO	Si
2	ANDREONI PAOLA	V.SINDACO	Si
3	CARDINALI FLAVIO	ASSESSORE	No
4	PELLEGRINI MAURO	ASSESSORE	Si
5	GATTO FEDERICA	ASSESSORE	No
6	PAGLIARECCI ANNALISA	ASSESSORE	Si
7	GLORIO MICHELA	ASSESSORE	Si
8	ANDREOLI ALEX	ASSESSORE	Si
	Presenti N. 6	Assenti N. 2	

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

----- \*\*\* -----



## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- con atto n°166 del 20.09.2021, la Giunta Comunale ha adottato una variante parziale al Piano di Lottizzazione industriale-artigianale “G. Agnelli” in frazione Osimo Stazione, sito tra via Linguetta e via di Jesi, finalizzata ad alcune modifiche alla viabilità interna approvata (con scambio di proprietà e relativa compensazione di superfici tra la ditta “MAIT spa” e il Comune di Osimo), oltre alla realizzazione di nuovi accessi ai lotti;
- in data 07.10.2021 con nota prot. 26766 la delibera e i relativi elaborati sono stati trasmessi alla Provincia secondo quanto stabilito dall’art.30, co.3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05;
- dal 07.10.2021 al 06.11.2021 sono state espletate le procedure di pubblicazione ai sensi dell’art.30 co.2 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05, e secondo quanto stabilito dall’art.32 co.1-bis della L. 69/09;
- con nota n. 39523 del 27.10.2021, registrata in pari data al protocollo comunale con n. 29512, la Provincia ha comunicato l’avvio del procedimento per la formulazione di eventuali osservazioni, ai sensi dell’art.24, co.2 della L. 47/85, il cui termine per la conclusione è stato fissato per il giorno 06.12.2021;
- nel periodo di pubblicazione e nei successivi 30 giorni, non sono pervenute osservazioni al Piano in oggetto, come certificato dall’Ufficio Protocollo in data 05.01.2022;
- la Provincia di Ancona (Settore IV - Area Governo del Territorio), con nota n. 45157 del 06.12.2021 assunta al protocollo con n. 34444, ha comunicato che, con Decreto del Vicepresidente della Provincia di Ancona n°140 del 02.12.2021, è stata disposta l’archiviazione della pratica, in quanto non è emersa la necessità di formulare osservazioni.

Considerato inoltre che:

- secondo quanto stabilito ai punti 6 e 7 del dispositivo della delibera di adozione, il tecnico progettista ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:
  - ☞ Schema di Frazionamento (part.1631-2018); (prot. 29666 del 06.09.2022)
  - ☞ Tav.4 - Tavole di raffronto; (prot. 8968 del 09.03.2023)
  - ☞ Tav.5 - Progetto nuova rotatoria con allargamento pista ciclabile; “ “
  - ☞ Tabelle riassuntive indici; “ “
  - ☞ Tipo Frazionamento e Mappale (part.78-1262-1263-1264-1265); (prot. 15264 del 29.04.2023)
  - ☞ Schema di convenzione; “
  - “
- a seguito dei frazionamenti, gli importi della monetizzazione indicati al punto 4 del dispositivo della delibera di adozione vengono rideterminati come segue:
  1. retrocessione dell’area di proprietà del Comune di Osimo alla MAIT, individuata catastalmente al Foglio 46 mappale 1631/AAB per un totale di **1.480 mq**,
  2. parziale compensazione con cessione a titolo gratuito da parte della stessa MAIT al Comune di Osimo dell’area distinta al Foglio 46 mappali 2018/BBB (438 mq) e 2022 (132 mq), per un totale di **570 mq**,
  3. la differenza di superficie risulta complessivamente di **910 mq (=1.480-570)** da monetizzare a favore del Comune di Osimo per un valore unitario di **11,00 €/mq** con un importo totale



pari ad € **10.010,00** (diecimiladieci/00);

Richiamato altresì l'Accordo preliminare di cessione bonaria delle aree destinate a sede stradale necessarie per la realizzazione del progetto di «Completamento tratto pista ciclabile Osimo Stazione», prot. 35452 del 03.12.2019, tra la MAIT S.p.a. (cedente) e il Comune di Osimo (cessionario), nel quale si prevedeva che il corrispettivo relativo alle aree oggetto di trasferimento sarebbe stato determinato e inserito nel conteggio compensativo da definirsi con la convenzione urbanistica per la variante di che trattasi;

Determinato che le superfici da acquisire al patrimonio comunale, individuate nello schema di frazionamento n°104.436.094 al Foglio 46, mappali 78/BBB+BBC+BBD (730+15+180=**925 mq**), 1262/variata+AAC (370+10=**380 mq**), 1263/variata (**2.417 mq**), 1264/EEB+EEC (40+9=**49 mq**), 1265/variata+DDC (524+1.054=**1.578 mq**), ammontano complessivamente a **5.349 mq**, per un valore unitario di **11,00 €/mq** secondo i valori compensativi stabiliti nella D.C.C. n°29/2012, pari all'importo totale di € **58.839,00** (euro cinquantottomilaottocentotrentanove/00) da versare alla MAIT S.p.a., per la parte eccedente la monetizzazione di cui al punto 3 succitato, ovvero € **48.829,00** (euro quarantottomilaottocentoventinove/00);

Ribadito che tutte le spese per i trasferimenti delle aree in argomento sono a carico della ditta MAIT;

Ritenuto inoltre che, in merito alle aree di sedime del relitto del Fosso della Chiave, limitatamente per quelle distinte al Foglio 46 ai mappali 1591 e 1594 già comprese all'interno dei lotti edificati n. 19 e 21, la definizione patrimoniale con il Demanio da parte dei frontisti non costituirà aumento delle superfici fondiarie, né potenziale aumento di superficie utile lorda.

Riconosciuto infine che:

- a seguito dell'adozione del nuovo Piano Urbanistico Comunale avvenuto con atto C.C. n°9 del 30/03/2023, le aree oggetto di variante ricadono in "Zone con Piani attuativi previgenti - D" di cui all'art. 14 delle relative NTA;
- il piano attuativo oggetto del presente procedimento di variante risulta altresì individuato nell'elaborato *AS4 PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI (scheda 045 ATD)*, della Serie A "AZZONAMENTO E STRUMENTAZIONE DI ATTUAZIONE" di cui all'art. 1.3 delle citate NTA, avente valore prescrittivo quale elemento costitutivo del Piano;
- il P. di L. risulta scaduto e la presente variante non incide sul dimensionamento globale dello strumento urbanistico attuativo ma comporta modifica alla destinazione di spazi pubblici o di uso pubblico, anche in conseguenza di concomitante intervento per la realizzazione di opera pubblica di interesse comunale (tratto di pista ciclabile), pertanto necessiterebbe preventiva variante al PUC;
- a norma dell'art. 1.4 delle NTA relative al PUC si stabilisce che "Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza fra i vari elaborati del Piano, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici" e "In caso di eventuale non rispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa prevalgono le indicazioni contenute nella normativa";
- il suddetto art. 14 delle NTA del PUC adottato al 3° comma prevede che "I piani attuativi vigenti attuati e non attuati sono censiti all'elaborato grafico serie AS4 "Piani attuativi previgenti". In



*tali ambiti si applica la disciplina urbanistico/edilizia definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, e quindi, si intendono recepite ad ogni effetto nel presente PIANO le previsioni stabilite nei relativi atti di approvazione.”;*

- secondo quanto previsto dall'art. 77 delle NTA del PUC adottato *“In caso di variante ai suddetti Piani urbanistici attuativi essa deve conformarsi alle prescrizioni del presente Piano”;*
- emerge pertanto la necessità di determinare mediante interpretazione autentica, l'esclusione nel presente procedimento di variante, il ricorrere alla sopra richiamata prescrizione di conformarsi al PUC adottato.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale di approvare definitivamente la variante in questione, adottata con delibera di G.C. n°166 del 20.09.2021, ai sensi dell'art. 30 co. 5 della L.R. 34/1992, così come modificata dalla L.R. 34/2005, previa conferma di esclusione dell'applicazione delle norme di salvaguardia sopravvenute a seguito dell'adozione dell'atto C.C. n°9 del 30/03/2023 da parte dell'Amministrazione Comunale, e salve diverse determinazioni dirigenziali.

Il Tecnico Istruttore  
(Geom. Dario Santagiustina)

Il Responsabile del Settore  
(Arch. Maurizio Mercuri)

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Documento Istruttorio redatto dall'Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi, che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto;

Vista la competenza della Giunta Comunale a deliberare ai sensi dell'art. 5, co. 13 (lett. b) della L. n°106/2011;

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

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

Vista la delibera di G.C. n°166 del 20.09.2021 con la quale è stata adottata la variante al Piano di lottizzazione in oggetto;

Vista l'attestazione del Responsabile dell'Ufficio Protocollo relativa alle osservazioni non pervenute, del 05.01.2021;

Vista la comunicazione di “Archiviazione” della pratica in oggetto, ricevuta da parte della Provincia di Ancona (Settore IV - Area Governo del Territorio), assunta al Protocollo comunale in data 06.12.2021 con nota n. 34444;



Richiamato l'Accordo preliminare di cessione bonaria delle aree destinate a sede stradale necessarie per la realizzazione del progetto di «Completamento tratto pista ciclabile Osimo Stazione», prot. 35452 del 03.12.2019, interferente con il presente procedimento;

Vista la Delibera C.C. n°9 del 30/03/2023 con la quale è stato adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale;

Ritenuto di dover procedere all'approvazione della presente variante al Piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 30 della L. n°34/92;

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

- Parere tecnico favorevole  
Il Dirigente del Dipartimento del Territorio – Ing. Roberto Vagnozzi
  
- “Di confermare l'esclusione dall'applicazione delle norme di salvaguardia di cui all'art. 12, co. 3 del D.P.R. 380/01 in quanto le aree oggetto di variante ricadono in “Zone con piani attuativi previgenti - D” di cui all'art. 14 delle NTA del nuovo Piano Urbanistico Comunale, adottato con D.C.C. n°9 del 30.03.2023 e adottato definitivamente con atto n°43 del 26.10.2023.  
Parere tecnico favorevole”  
Il Dirigente dell'Unità di Progetto Progetti Speciali edilizia-urbanistica  
- Arch. Manuela Vecchietti
  
- nulla osta di regolarità contabile  
La Dirigente del Dipartimento delle Finanze – D.ssa Anna Tiberi

Ad unanimità di voti, resi a norma di legge

### **DELIBERA**

- 1) di condividere e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio, redatto dall'Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi;
- 2) di approvare definitivamente la presente variante al Piano di lottizzazione industriale-artigianale “G. Agnelli”, frazione Osimo Stazione, adottata con atto G.C. n°166 del 20.09.2021, ai sensi dell'art. 30, co. 5 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05;
- 3) di confermare che il presente procedimento di variante al Piano attuativo previgente è da escludersi dall'applicazione delle Norme di Salvaguardia di cui all'art. 12 co. 3 del D.P.R. 380/2001, sopravvenute a seguito dell'adozione del nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con atto C.C. n°9 del 30/03/2023;



- 4) di prendere atto dei seguenti elaborati, trasmessi dal tecnico progettista in ottemperanza a quanto stabilito ai punti 6 e 7 del dispositivo di adozione, a sostituzione di quelli adottati con la suddetta delibera, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, pur se in corpo separato:
- |  |                              |
|--|------------------------------|
| ☞ Schema di Frazionamento (part.1631-2018);                          | (prot. 29666 del 06.09.2022) |
| ☞ Tav.4 - Tavole di raffronto;                                       | (prot. 8968 del 09.03.2023)  |
| ☞ Tav.5 - Progetto nuova rotatoria con allargamento pista ciclabile; | “ “                          |
| ☞ Tabelle riassuntive indici;  | “ “                          |
| ☞ Tipo Frazionamento e Mappale (part.78-1262-1263-1264-1265);        | (prot. 15264 del 29.04.2023) |
| ☞ Schema di convenzione;   | “ “                          |
- 5) di determinare che, a seguito del frazionamento:
- l'area di proprietà del Comune di Osimo individuata catastalmente al Foglio 46 mappale 1631/AAB, per un totale di **1.480 mq** sarà retrocessa alla MAIT S.p.a.;
  - l'area di proprietà della MAIT S.p.a. distinta al Foglio 46 mappali 2018/BBB (438 mq) e 2022 (132 mq), per un totale di **570 mq**, sarà ceduta a titolo gratuito al Comune di Osimo a parziale compensazione della suddetta retrocessione;
  - la differenza tra le superfici della permuta pari a **910 mq**, da monetizzare a favore del Comune di Osimo per un valore unitario di **11,00 €/mq**, ammonta ad **€ 10.010,00** (diecimiladieci/00);
  - le superfici da acquisire al patrimonio comunale, individuate nello schema di frazionamento n°104.436.094 al Fg 46 mapp. 78/BBB+BBC+BBD (**925 mq**), 1262/variata+AAC (**380 mq**), 1263/variata (**2.417 mq**), 1264/EEB+EEC (**49 mq**), 1265/variata+DDC (**1.578 mq**), ammontano complessivamente a **5.349 mq**, per un valore unitario di **11,00 €/mq** secondo i valori compensativi stabiliti nella D.C.C. n°29/2012, pari all'importo totale di **€ 58.839,00** (euro cinquantottomilaottocentotrentanove/00) da versare alla MAIT S.p.a.;
- 6) di ribadire che tutte le spese i trasferimenti delle aree in argomento sono a carico della MAIT S.p.a.;
- 7) di richiamare e confermare il punto 5 del dispositivo della delibera di adozione;
- 8) di stabilire che la definizione patrimoniale con il Demanio da parte dei frontisti delle aree di sedime del relitto del Fosso della Chiave, distinte al Foglio 46 ai mappali 1591 e 1594 e già comprese all'interno dei lotti edificati n. 19 e 21, non costituirà aumento delle superfici fondiarie, né potenziale aumento di superficie utile lorda;
- 9) di dare mandato all'Ufficio Segreteria di avviare le procedure di cui all'art. 30, co. 5 della L.R. 34/92 come modificato dalla L.R. 34/05, inviando entro 90 gg. dall'approvazione del presente atto copia della relativa deliberazione a Provincia e Regione, nonché di pubblicare sul B.U.R. Marche la presente delibera di approvazione, ai sensi dell'art. 40, co. 2bis della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, ed infine di pubblicare il presente atto secondo quanto disposto dal vigente art. 39 del D.Lgs. 33/2013;



- 10) di prendere pertanto atto che l'importo di € **10.010,00** verrà introitato al Piano Finanziario 4.5.4.99 - cap. 618 "*Monetizzazione per acquisizione spazi pubblici su lottizzazione*" del B.P.2023/2025 – esercizio 2023;
- 11) di dare atto, altresì, che la spesa complessiva di € **58.839,00** trova disponibilità alla Missione/Programma 10.5 - *Trasporti e diritto alla mobilità*, così come segue:
  - € **48.829,00** al Piano Finanziario 2.2.2.1.999 - cap. 2759 "*Acquisizione aree lottizzazione Via Agnelli Osimo Stazione (avanzo)*" del B.P.2023/2025 – esercizio 2023;
  - € **10.010,00** al Piano Finanziario 2.2.1.9.13 - cap. 2755 "*Acquisizione aree lottizzazione Via Agnelli Osimo Stazione (monetizzazione)*" del B.P.2023/2025 – esercizio 2023;
- 12) di dare inoltre atto dell'assenza di conflitti d'interesse di cui all'art. 6bis della L. 241/90 e ss.mm.ii. da parte del Responsabile del procedimento, del Dirigente responsabile e degli altri soggetti indicati nel medesimo art. 6 bis;
- 13) di comunicare al soggetto proponente l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione, nonché di trasmettere la stessa al Responsabile del sub-Settore S.U.A.P.;
- 14) di rendere, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

-----\*\*\*-----



**IL V. SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa IRENE ELIA

**IL SINDACO**  
F.to Dott. PUGNALONI SIMONE

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

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

il **24/11/2023** e vi rimarrà

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

Dal Municipio, li **24/11/2023**

**IL V. SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. IRENE ELIA

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Dal Municipio, li 24/11/2023

**IL V. SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. IRENE ELIA

---

La presente è stata trasmessa  
ai Capigruppo Consiliari  
il **24/11/2023** nota n.  
ed è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_  
ai sensi art.134,c. 3, D.Lgs.n.267/2000