





Oggetto: Adozione di variante al PRG riguardante l'area sita tra Via Alfieri, Via Dante e V.le Don Bosco; Adozione Piano di Recupero prevedente la realizzazione di edifici residenziali e di edificio commerciale e per autorimesse proposto dall'“ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE” e dalla “IMAR S.r.l.”

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Iniziata la trattazione del presente argomento in data 20 luglio 2009, alla presenza dei seguenti 31 consiglieri:

Antolini – Beccacece – Blarasin – Blunno – Borgiani – Calzolaio – Canesin – Carancini – Carelli – Castiglioni – Launo – Leporoni – Maulo – Menghi – Meriggi – Meschini – Mosca – Munafò – Orazi – Pantana – Pantanetti – Pierini – Principi – Ricotta – Sacchi – Salvatori – Sauer – Sciapichetti - Tacconi Tasso – Valori.

E' assente il rappresentante degli immigrati Sig. Dicko Nuhu Alhassan.

Preso atto dell'intervento del Sindaco Meschini in merito alla questione.

Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, sulla base del documento istruttorio sotto riportato;

Aperta la **DISCUSSIONE** sull'argomento, **che per il momento viene omessa ed in seguito verrà riportata sull'originale e pubblicata sul sito web del Comune**, intervengono i consiglieri:

Carelli-Pd, a nome della Commissione consiliare 3<sup>^</sup>; Munafò-Comitato Menghi; Salvatori-Gruppo misto; Tacconi-Udc; Mosca-Città viva; Valori-Psi; Sacchi-Pdl; Borgiani-Comunisti italiani;

*Durante la discussione è entrato in aula il Consigliere Mari.*

*E' uscito dall'aula il Consigliere Meriggi.*

**Alle ore 21.00 terminano i lavori del Consiglio comunale.**

\*\*\*\*\*

Il giorno 21 luglio 2009 alle ore 17.20 riprende la trattazione della presente delibera alla presenza dei Consiglieri:

Antolini – Beccacece – Blarasin – Calzolaio – Carancini – Castiglioni – Iommi – Machella – Mari – Maulo – Menghi – Meriggi – Meschini – Mosca – Netti – Orazi – Pantanetti – Pierini – Principi – Sacchi – Sauer – Savi – Sciapichetti - Tacconi – Valori.

Sono presenti n. 25 consiglieri ed assenti n. 16.

E' assente il rappresentante degli immigrati Sig. Dicko Nuhu Alhassan.

Prosegue la **DISCUSSIONE** sull'argomento, **che per il momento viene omessa ed in seguito verrà riportata sull'originale e pubblicata sul sito web del Comune**, ed intervengono i consiglieri:

Maulo-Presidente, che prende la parola non in qualità di Presidente ma come membro del Consiglio; Antolini-Pdl; Menghi-Comitato Menghi; Carancini-Pd; Munafò-Comitato Menghi, per mozione d'ordine, chiede spiegazioni in merito alla distribuzione in aula di un volantino a contenuto politico; Maulo-Presidente, risponde che non ritiene legittima la mozione d'ordine avanzata dal Consigliere Munafò perché non è stata autorizzata né effettuata alcuna distribuzione in aula; Meriggi-Gruppo misto/Pri; Evangelisti-Pd; Beccacece-Udc; Pantanetti-Rifondazione comunista; Principi-Città viva; Iommi-Pdl; Castiglioni-Pdl; Calzolaio-Sinistra democratica; Savi-Comunisti italiani; Tasso-Pdl; Pantana-Pdl; Compagnucci-Assessore, per la replica;



*Durante la discussione sono entrati in aula i Consiglieri: Blunno, Leporoni, Netti, Pantana Picchio, Salvatori, Tasso.*

*Sono usciti dall'aula i Consiglieri Blarasin, Machella, Meriggi e Pantanetti.*

*La presidenza è stata parzialmente assunta dal Vice Presidente Picchio.*

Al termine della discussione il Presidente del Consiglio invita i consiglieri alle dichiarazioni di voto, pertanto intervengono: Sauer di Rifondazione comunista e Tacconi dell'Udc.

Terminata la discussione, il Presidente pone a votazione la proposta di delibera:

### **VOTAZIONE PALESE**

Consiglieri presenti	n. 31
Consiglieri che si astengono di votare	n. 1 – Savi.
Consiglieri votanti	n. 30
Voti favorevoli	n. 27 – Gruppi di maggioranza-Pdl-Comitato Menghi - Udc-Salvatori.
Voti contrari	n. 3 – Calzolaio (Sinistra Democr.)-Leporoni-Sauer (Rifondazione comunista)

Visto il risultato della votazione proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori;  
Ritenuto doversi condividere il documento per le motivazioni riportate e, pertanto di poter deliberare sulla proposta presentata;

Rilevato che la Commissione consiliare III nell'esprimere parere favorevole propone quanto segue: *“Rifacimento in erba sintetica dell'attuale campo da calcio, con tecnologia di ultima generazione e dotazione di adeguato impianto di illuminazione notturna”*;

Rilevato che la deliberazione riporta il parere favorevole di regolarità tecnica del Servizio interessato, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

Dato atto che sulla presente delibera non necessita acquisire il parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili;

Visto altresì il parere favorevole espresso in merito dalla Circostrizione 1<sup>^</sup> - La Pace – Cairolì – S. Lucia – Rione Marche e dato atto che la Circostrizione 2<sup>^</sup> - Mameli – Cavour – Velini ha ritenuto non essere di propria competenza la proposta e pertanto non ha espresso alcun parere;

### **DELIBERA**

- 1) Adottare la variante al PRG come proposta negli elaborati di seguito elencati:

#### **TAVOLA A**

Variante al P.R.G. Complesso SALESIANI

V.le Don Bosco-Via Dante Alighieri- Via Vittorio Alfieri

PRG vigente e variato

#### **STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Vigenti e Variate

- 2) Adottare il Piano di Recupero relativo all'area sita tra Via Alfieri, Via Dante e V.le Don Bosco per la realizzazione di edifici residenziali e di edificio commerciale e per autorimesse, proponenti “Istituto Salesiano San Giuseppe” e “IMAR S.r.l.”, come proposta negli elaborati di seguito elencati:



- TAV 1 estratto di mappa e certificato catastale
  - TAV 2 planimetria con destinazioni d'uso
  - TAV 3 rilievo – piano quotato
  - TAV 4a planimetria con norme tecniche e descrizione interventi
  - TAV 4b planimetria generale progetto
  - TAV 5 planimetria generale dell'intervento su mappa catastale
  - TAV 6 schema planimetrie piani interrati lotto 2
  - TAV 7a profili altimetrici dei fabbricati previsti
  - TAV 7b profili altimetrici dei fabbricati previsti
  - TAV 8 sezioni significative dell'area con evidenziati i volumi di sterri e riporti.
  - TAV 9 planivolumetrico
  - TAV 10 documentazione fotografica
  - TAV 11 sistemazione incrocio via Alfieri – via Alighieri con rotatoria
  - TAV 12 allacci reti enel e telecom
  - TAV 13 allacci reti fognatura ed acquedotto
  - TAV 14 relazione tecnica
  - TAV 15 simulazione tridimensionale
  - TAV 16 rilievo botanico vegetazionale
  - TAV 17 particolare della sistemazione del muro di confine con il lotto del centro sociale
  - ALL. A relazione geologica
  - ALL. B studio trasportistico e di mobilità
  - ALL. C valutazione dell'impatto acustico
  - ALL. D norme tecniche di attuazione
- Elaborato tecnico di istruttoria

3) Stabilire la pubblicazione degli elaborati a norma dell'art. 26 L.R. 34/1992;

4) Stabilire l'invio degli elaborati del Piano di Recupero alla Provincia ai sensi dell'art.30 L.R. 34/1992;

5) Stabilire che la integrazione delle aree a standards determinata dall'introduzione di volumetrie residenziali e commerciali, non trovando possibilità di soddisfacimento nelle aree limitrofe a quelle interessate dal piano di recupero, sia monetizzata secondo quanto previsto dalla DGC 191/2002, considerando l'aggiornamento dei costi base secondo la variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

6) Approvare lo schema di convenzione regolante gli obblighi che verranno assunti dall'“Istituto Salesiano San Giuseppe” e dalla “IMAR S.r.l.” in ordine all'attuazione del Piano di Recupero, soprariportato;

7) Stabilire che l'intervento di riqualificazione non deve impegnare operativamente ed economicamente l'Amministrazione comunale, trattandosi di intervento privato la cui esecuzione compete ai titolari delle aree e degli immobili oggetto di riqualificazione, previo il rilascio dei permessi a costruire;

8) Stabilire che l'utilizzo delle future attrezzature sportive sia disciplinato da apposita convenzione da presentarsi dall'Istituto salesiano, prima dell'approvazione definitiva della variante urbanistica, prevedente la possibilità di uso pubblico delle stesse per congrui periodi di tempo da definire nell'ambito dell'organizzazione e della gestione delle strutture sportive comunali;

9) Stabilire il mantenimento il senso unico esistente su via Alfieri (lato ex Genio Civile);



10) Stabilire che in fase di progetto esecutivo deve essere calcolata la capacità della rotatoria tra le vie Alighieri e Foscolo, senza escludere le verifiche geometriche relative alle manovre dei mezzi previsti per il carico e scarico, salvaguardando la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

11) Prescrivere il rifacimento in erba sintetica dell'attuale campo da calcio, con tecnologia di ultima generazione e dotazione di adeguato impianto di illuminazione notturna.

\*\*\*\*\*

### SCHEMA CONVENZIONE

Rep. n. \_\_\_\_\_

#### CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO "SALESIANI"

REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI MACERATA

L'anno duemilanove, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (--/2009) in Macerata, nella Sede Comunale, innanzi a me Dott. Francesco Fontanazza, Segretario Generale del Comune di Macerata ed in quanto tale autorizzato a norma dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. n.267 del 18.8.2000 nonché dell'art.45 dello Statuto comunale, a rogare atti in forma pubblica nell'interesse del Comune stesso, sono comparsi:

1) Ing. Gianni Cameranesi, nato a Macerata il 17 gennaio 1948 e residente in Via Marchetti, 21, Macerata, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di dirigente del Servizio Gestione del Territorio e legale rappresentate del COMUNE DI MACERATA con sede legale in Macerata, Piazza Libertà n.3, codice fiscale 80001650433, ai sensi dell'art.107, comma 2, lettera c) del citato decreto legislativo 267/2000 – di seguito e per brevità "Comune";

2) L'ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE, con sede in Macerata V.le Don Bosco, ..... codice fiscale ....., quale soggetto proprietario dell'area interposta tra le vie Alfieri, Dante ed il viale Don Bosco, individuata in Catasto Terreni di Macerata al Fg.68, mappali nn.73 p, 707, 75, 1199, 706, che interviene in sede di stipula del presente atto nella persona del proprio Direttore pro tempore, Don Dalmazio Maggi, nato a ....il ..... e residente a....., in Via ..... nonché del legale rappresentante Don Nicola Cupaiolo, nato a ....il ..... e residente a....., in Via .....

3) la ditta IMAR S.r.l., con sede in ....., Via ..... - codice fiscale ....., proprietaria dell'area post in Via Alfieri ed individuata al Catasto Terreni di Macerata al Fg.68, mappale n.471, la quale interviene al presente atto in persona del proprio legale rappresentante, Franco Emiliani, nato a .....il ..... e residente a....., in Via .....

Le parti così costituite, in piena capacità giuridica e della cui identità personale, qualifiche e poteri io, Ufficiale Rogante, sono personalmente certo, dichiarano di rinunciare con il mio consenso alla presenza di testimoni essendo in possesso dei requisiti richiesti dalla legge e richiedono di ricevere il presente atto.

#### P R E M E S S O

- che in data 17/4/2009 le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l hanno congiuntamente avanzato proposta di Piano di Recupero, in variante al PRG, relativa all'area nella contiguità di entrambe, sita tra Via Alfieri, Via Dante e V.le Don Bosco, individuata al Catasto terreni al Fg. Fg.68, mappali nn.73 p, 707, 75, 1199, 706 e 471;

- che con deliberazione n. .... del ..... è stata approvata la Variante al PRG avente per oggetto .....

- che con deliberazione n. ...., adottata dal Consiglio Comunale in data .....2009, è stato approvato il Piano di Recupero denominato "P.di R. Salesiani", coerente e conseguenziale alla variante al PRG sopra detta, prevedente l'edificazione di strutture residenziali, commerciali scolastiche e sociali;

- che il "P.d.R. Salesiani" prevede la definizione di obblighi reciproci in capo ai soggetti attuatori, relativi alla adozione di soluzioni viabilistiche atte ad impedire impatti negativi dovuti alle scelte contenute nel PdR stesso, da stabilire con apposito atto convenzionale;

- che le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR s.r.l, contitolari degli interventi edificatori individuati nel Piano di Recupero risultano aver sottoscritto la bozza di convenzione facente parte della documentazione relativa al "P.d.R. Salesiani", in data .....2005;

Premesso e confermato quanto sopra e con l'intesa che la premessa costituisce, ad ogni effetto, parte integrante e



sostanziale del presente atto, tra l'Amministrazione Comunale di Macerata (di seguito e per brevità "Comune"), da un lato e le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l dall'altro, quali di soggetti titolari del Piano di recupero Salesiani e comproprietari delle aree,

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

Art.1 - Le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l, per loro, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano reciprocamente, in conformità alle clausole contenute nella presente convenzione, a realizzare l'intervento edificatorio risultante dal Piano di Recupero "Salesiani", quale definito dai relativi elaborati progettuali appresso elencati, obbligandosi quindi a realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione progettate e comunque necessarie, nel rispetto di quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici:

- TAV 1 estratto di mappa e certificato catastale
  - TAV 2 planimetria con destinazioni d'uso
  - TAV 3 rilievo – piano quotato
  - TAV 4a planimetria con norme tecniche e descrizione interventi
  - TAV 4b planimetria generale progetto
  - TAV 5 planimetria generale dell'intervento su mappa catastale
  - TAV 6 schema planimetrie piani interrati lotto 2
  - TAV 7a profili altimetrici dei fabbricati previsti
  - TAV 7b profili altimetrici dei fabbricati previsti
  - TAV 8 sezioni significative dell'area con evidenziati i volumi di sterri e riporti.
  - TAV 9 planivolumetrico
  - TAV 10 documentazione fotografica
  - TAV 11 sistemazione incrocio via Alfieri – via Alighieri con rotatoria
  - TAV 12 allacci reti enel e telecom
  - TAV 13 allacci reti fognatura ed acquedotto
  - TAV 14 relazione tecnica
  - TAV 15 simulazione tridimensionale
  - TAV 16 rilievo botanico vegetazionale
  - TAV 17 particolare della sistemazione del muro di confine con il lotto del centro sociale
  - ALL. A relazione geologica
  - ALL. B studio trasportistico e di mobilità
  - ALL. C valutazione dell'impatto acustico
  - ALL. D norme tecniche di attuazione
- Elaborato tecnico di istruttoria

Dei sopra elencati documenti le parti contraenti dichiarano di averne piena conoscenza e, unitamente a me Segretario Generale rogante, li sottoscrivono integralmente per il successivo deposito presso il Comune di Macerata.

In particolare al presente atto, per maggiore chiarezza, è allegata con la lettera A) la tavola generale di inquadramento urbanistico dell'intervento.

Art.2 - Le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l per loro, successori e aventi causa a qualsiasi titolo si impegnano a realizzare a totale proprio carico le seguenti opere consistenti in:

- a) rotatoria tra le Vie Alfieri e Dante Alighieri;
- b) rifacimento del manto stradale lungo Via Dante;

Le parti contraenti dispongono che l'esecuzione abbia luogo in conformità al progetto esecutivo prodotto e qui allegato sub lettera B.

Al riguardo, le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l si impegnano a richiedere il permesso di costruire relativo alle opere sopra elencate, accettandone il carattere propedeutico rispetto al conseguimento di qualsiasi permesso di costruire riguardante le altre opere edificatorie previste nel P.d.R.

Relativamente a tali opere le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l dichiarano di assumere totalmente a proprio carico i costi di realizzazione senza che per essi si dia attivazione a qualsivoglia scomputo; in virtù di quanto sopra, per gli interventi edificatori contenuti nel P.d.R. sono dovuti integralmente gli oneri di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 nella misura vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire necessari.

Art.3 - Le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l accettano che le agibilità degli edifici previsti nel PdR Salesiani non possano essere rilasciate se non risultano realizzate, collaudate e prese in consegna, le opere cui al precedente art. 2.

Art.4 - Il Comune si impegna a concedere il passaggio al di sotto di Via Dante al fine di permettere il collegamento tra l'edificio da realizzare nella part. 471 del Fg.68 e il piano interrato destinato a garage nell'edificio



commerciale interno all'area di proprietà dell'ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE previa presentazione di progetto esecutivo dell'attraversamento i cui elaborati diventano parte integrante di quelli necessari all'ottenimento del permesso di costruire.

Art.5 - Le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l si impegnano a stipulare apposita convenzione al fine di disciplinare l'utilizzo delle future attrezzature sportive, prima del relativo completamento, prevedendo la possibilità di utilizzo delle stesse per congrui periodi di tempo e modalità da definirsi successivamente, a servizio di Società Sportive e di Scuole indicate dal Comune.

Art.6 - Le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l, in relazione alla parte di area per standard urbanistici correlati al Piano di Recupero, stante l'impossibilità di soddisfacimento nell'ambito di aree limitrofe a quelle interessate, si impegnano reciprocamente al pagamento della monetizzazione calcolata con riferimento alle cubature residenziale e commerciale, nella misura di €....., conformemente alla delibera di Giunta 191/2002 i cui costi base sono aggiornati secondo la variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale da Maggio 2002 al momento della stipula della presente convenzione.

Art.7 - Le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale del suolo oggetto della presente convenzione, a porre a carico degli aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei rispettivi contratti, ciascuno degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, da trascrivere debitamente presso il Conservatore dei Registri Immobiliari di Macerata, restando tuttavia le ditte medesime obbligate in solido con i rispettivi aventi causa nell'adempimento degli obblighi medesimi in caso di trasferimento parziale.

Art 8 - In ottemperanza all'obbligo definito nel precedente art. 6, le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l hanno versato mediante ..... la somma di €..... quale monetizzazione delle aree a standards determinata secondo il conteggio allegato alla lettera C;

Art.9 - Le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l, a garanzia dell'esatta, tempestiva e completa osservanza dell'obbligo nascente dall'art.2 della presente convenzione costituisce polizza fidejussoria a prima richiesta, avente durata di anni ....., n° ..... della ..... in data ....., riferita all'ammontare delle opere, aumentato dell'IVA e delle spese generali, per un importo complessivo, di € ..... quale risultante dalla progettazione esecutiva presentata e da fare oggetto di rilascio del permesso a costruire.

Art.10 - Le ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l si impegnano a nominare un Direttore dei Lavori il quale deve rapportarsi costantemente con il responsabile del procedimento comunale per l'esecuzione delle opere di cui all'art.2, impegnandosi fin d'ora ad ottemperare a qualsiasi prescrizione venga motivatamente impartita con apposita comunicazione scritta.

Le ditte medesime si impegnano altresì ad affidare il collaudo delle opere suddette a professionista abilitato, accettato dal Comune, il quale effettua le operazioni di collaudo, sia su richiesta del Comune, in corso d'opera, che a completa ultimazione delle medesime, previo avviso al responsabile del procedimento ed in presenza dei tecnici comunali.

La presa in consegna delle opere ed il conseguente svincolo della polizza fidejussoria possono avvenire soltanto successivamente al rilascio dei certificati di collaudo e alla previa definizione proprietaria di eventuali superfici marginali o residuali.

Art.11 - Tutte le contestazioni che possano sorgere sulla entità e sulla esecuzione delle opere sono decise da un collegio arbitrale composto da un Magistrato, con funzioni di Presidente, nominato dal Presidente del Tribunale di Macerata e da due arbitri nominati rispettivamente dal Comune e dal proprietario delle aree di cui ai precedenti articoli. Le spese relative al collegio arbitrale sono a totale carico dalla parte soccombente. La parte che inizia la procedura anticipa le spese occorrenti.

Art.12 - Gli oneri contrattuali relativi alla stipula della presente convenzione, sono a totale carico delle ditte ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l. e degli eventuali loro aventi causa.

Al riguardo si richiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ex art. 11 - Tariffa - Parte Prima - del testo unico 26 aprile 1986, n.131, in quanto la presente convenzione è attinente all'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Macerata.

Art.13 - Le parti ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE e IMAR S.r.l, eleggono domicilio presso la sede comunale.

Art.14 - In ordine a qualsivoglia controversia che, relativamente all'interpretazione e all'efficacia del presente atto, dovesse insorgere tra le parti, è competente il Foro di Macerata.

A richiesta, io sottoscritto Segretario Generale ho ricevuto questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto il mio diretto controllo, di 8 pagine di carta uso bollo e parte della presente che, previa lettura alle parti contraenti, viene riconosciuto perfettamente conforme alla volontà da Loro espressami ed in mia presenza ed unitamente a me lo sottoscrivono.

Per il Comune di Macerata,



Per l' ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE,  
Per l'IMAR S.r.l,  
Il Segretario Generale,

\*\*\*\*\*

documento istruttorio proposta n. 1354/09

Premesso:

- che da alcuni anni si è venuta rappresentando all'Amministrazione, da parte dell'Istituto salesiano, una condizione di invecchiamento e di avvertibile degrado del proprio complesso immobiliare, segnalando l'esigenza – nell'ambito di un intervento di riqualificazione urbana – di una valorizzazione patrimoniale, peraltro direttamente funzionale alla vitalità stessa dell'Istituto;

- che nel trascorso biennio – sono stati approvati dal Consiglio comunale due ordini del giorno mirati specificamente ad una valorizzazione del compendio salesiano, divenuta urgente alla luce anche di una riorganizzazione generale della presenza salesiana nel territorio nazionale, come tale passibile di dismissione del compendio medesimo, risultando allo stato economicamente insostenibile la permanenza salesiana a Macerata;

- che la discussione dei citati ordini del giorno mise in risalto il diffuso apprezzamento per la lunga presenza salesiana a Macerata (nel 2010 saranno 120 anni), sia per quanto riguarda il contributo alla vita culturale cittadina, ma anche per l'impegno profuso in campo sociale e sportivo, tanto che il complesso salesiano è divenuto, nel tempo, uno dei poli cittadini di aggregazione attraverso il quale trovano soluzione, fra l'altro e non ultime, anche le forme e le pratiche quotidiane di integrazione sociale e culturale dei cittadini immigrati in Italia;

- che risulta quindi plausibile affermare che l'interesse della città coincida con la continuazione della presenza salesiana, la quale per risultare all'altezza della tradizione, necessita però di una profonda opera di modernizzazione e rifunzionalizzazione di tutte le sue strutture;

- che nello scorso autunno si è attivato un tavolo tecnico mirato a verificare le possibilità di rilanciare, in collaborazione con l'Amministrazione comunale, l'Istituto, prendendo atto delle relative difficoltà economiche e di consentire allo stesso una valorizzazione della proprietà, idonea a confermare una presenza altamente significativa per la città, nonché a modernizzarne – come già avvenuto per il teatro – gli impianti sportivi, rendendoli più ampiamente fruibili;

- che allo scopo è stata approntata dall'Istituto una serie di elaborati indicativi della praticabile riqualificazione e valorizzazione del complessivo compendio immobiliare;

- che nel corso dell'esame delle ipotesi presentate si ritenne opportuno coinvolgere nella prospettiva di riqualificazione anche l'area relativa all'edificio ex INAIL e quella di proprietà Domenella per conseguire una soluzione complessiva attraverso più strumenti attuativi: quello della cosiddetta Minitematica per l'area Domenella e quello di un piano attuativo per le aree ex INAIL e dei salesiani;

- che l'ipotesi progettuale presentata, frutto degli approfondimenti intervenuti, prevede quindi potersi utilmente agire in termini:

- di riqualificazione e valorizzazione di più ambiti, individuati all'interno della vasta proprietà salesiana;

- di recupero ad uso residenziale del fabbricato ex INAM, mediante demolizione e ricostruzione;



- che per quanto attiene alla viabilità, ovviamente passibile di un qualche incremento di traffico in presenza di struttura commerciale, l'ipotesi progettuale prevede una rotatoria, da realizzare a spese degli attuatori del piano, all'incrocio tra via Dante e via Alfieri, tale da permettere una rilevante facilitazione in termini di scorrevolezza del traffico;

- che la riconfigurazione descritta riqualifica e potenzia le strutture salesiane e contemporaneamente conserva inalterate la superfici destinate all'attività sportive e ricreative;

- che la delicatezza dell'area posta all'interno del tessuto urbano cittadino ha richiesto una progettazione particolarmente complessa, in quanto una parte dell'area medesima è anche sottoposta a vincolo dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137", relativamente alla fruibilità del panorama dei monti Sibillini;

- che per corrispondere alla riqualificazione dell'area è stato individuato lo strumento del piano attuativo di recupero in variante al PRG, secondo le procedure di cui alla delibera della Giunta della Regione Marche n. 1576 del 14/2/2004;

- che l'intervento di riqualificazione non impegna operativamente ed economicamente l'Amministrazione comunale, in quanto si tratta di intervento privato la cui esecuzione compete ai titolari delle aree e degli immobili oggetto di riqualificazione, previo peraltro il rilascio dei permessi a costruire;

- che è interesse del Comune definire con l'Istituto salesiano un rapporto di collaborazione affinché l'utilizzo delle future attrezzature sportive sia disciplinato da apposita convenzione prevedente la possibilità di uso pubblico delle stesse per congrui periodi di tempo da definire nell'ambito dell'organizzazione e della gestione delle strutture sportive comunali;

- che compete all'Istituto salesiano, prima dell'approvazione definitiva della variante urbanistica, proporre lo schema di tale convenzione;

- che oggetto del presente documento è l'area posta tra Via Alfieri, Via Dante e V.le Don Bosco attualmente destinata dal PRG a "zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale: attrezzature scolastiche istruzione dell'obbligo e superiore – attrezzature di interesse comune sociali, culturali, religiose e sanitarie ed assistenziali" con previsione di "parcheggi pubblici in contenitori";

- che in data 17/4/2009 (prot. 17183 del 20/4/2009) i Sigg.:

1) Don Dalmazio Maggi – Direttore dell' ISTITUTO SALESIANO SAN GIUSEPPE , proprietario dell'area sita tra Via Alfieri, Via Dante e V.le Don Bosco individuata in Catasto al Fg.68 mappali nn.73 p, 707, 75, 1199, 706 ;

2) Franco Emiliani – rappresentante legale della IMAR S.r.l., proprietaria dell'area sita in V. Alfieri individuata in Catasto al Fg.68 mappale n.471;

hanno presentato un progetto, avente le caratteristiche di piano attuativo, consistente nell'individuazione dell'area come un unico comparto da assoggettarsi a Piano di Recupero prevedente:

- una porzione residenziale per mc 8000 circa;
- una porzione per insediamenti commerciali per circa 16.300 mc;
- una volumetria per l'area residua, per cui è mantenuta la precedente destinazione, pari a circa 73.000 mc;

- il mutamento di destinazione dell'edificio insistente sulla particella 471 oggi attrezzatura sanitaria ed assistenziale (ex edificio INAM) che diverrebbe residenziale con possibilità di demolizione e ricostruzione;



• la cancellazione della previsione contenuta nel PRG relativa al parcheggio pubblico in contenitore;

• un intervento sulla viabilità interessata dalla struttura commerciale;

- che il progetto edilizio che concretizza e determina i contenuti della proposta prevede:

a) la demolizione dell'edificio lungo V. Alfieri, in precedenza sede dell'INAM, insistente su area oggi destinata ad attrezzature pubbliche sociali ed assistenziali, e la edificazione di un edificio residenziale, collegato con percorso interrato sotto V. Alfieri, alla propria dotazione di parcheggi individuata al piano interrato dell'edificio commerciale;

b) la realizzazione di una struttura attestata su V. Alfieri, interna all'area dell'Istituto Salesiano, sviluppata su tre piani dei quali: il piano superiore destinato ad attività commerciale, quello sottostante destinato alla dotazione di parcheggi ad essa pertinenziali e quello ulteriormente sottostante destinato a soddisfare le necessità di parcheggio relative al nuovo edificio da realizzare sull'antistante predetta area ex INAM. La copertura dell'edificio ospiterà attrezzature sportive a raso;

c) le realizzazione di un fabbricato residenziale attestato su V. le Don Bosco, su area interna dell'Istituto Salesiano gravata da vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, imposto con DM 11/11/1968;

d) la realizzazione, all'interno dell'area che rimane destinata alle attività specifiche dell'Istituto, delle seguenti opere:

- palestra al servizio dell'attività scolastica;

- ampliamento del fabbricato adibito ad oratorio;

- rifacimento in erba sintetica dell'attuale campo da calcio;

- ulteriori sistemazioni esterne relative ad impianti sportivi esistenti a terra

da integrare e/o realizzare ex novo;

- realizzazione di una rotatoria tra Via Alfieri e Via Dante, a totale carico del soggetto attuatore del Piano di Recupero;

- che la possibilità attuativa di quanto descritto richiede l'adozione di apposita variante al PRG coerente con gli intenti della proposta;

- che la variante proposta determina una riduzione di area a standards (Scolastici e servizi comuni) per mq 5.388 ampiamente ammissibile rispetto alla dotazione residua di P.R.G. di molto superiore ai minimi di norma;

- che la necessità di integrazione delle aree a standards determinata dall'introduzione di volumetrie residenziali e commerciali, non trovando possibilità di soddisfacimento nelle aree limitrofe a quelle interessate dal piano di recupero, sarà monetizzata seguendo la delibera di Giunta 191/2002, considerando l'aggiornamento dei costi base secondo la variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

- che la variante non interessa l'area interna alla fascia di rispetto della ferrovia e pertanto non occorre specifico parere preventivo;

Vista la documentazione progettuale presentata consistente in:

TAV 1 estratto di mappa e certificato catastale

TAV 2 planimetria con destinazioni d'uso

TAV 3 rilievo - piano quotato

TAV 4a planimetria con norme tecniche e descrizione interventi

TAV 4b planimetria generale progetto

TAV 5 planimetria generale dell'intervento su mappa catastale



- TAV 6 schema planimetrie piani interrati lotto 2
- TAV 7a profili altimetrici dei fabbricati previsti
- TAV 7b profili altimetrici dei fabbricati previsti
- TAV 8 sezioni significative dell'area con evidenziati i volumi di sterri e riporti.
- TAV 9 planivolumetrico
- TAV 10 documentazione fotografica
- TAV 11 sistemazione incrocio via Alfieri – via Alighieri con rotatoria
- TAV 12 allacci reti enel e telecom
- TAV 13 allacci reti fognatura ed acquedotto
- TAV 14 relazione tecnica
- TAV 15 simulazione tridimensionale
- TAV 16 rilievo botanico vegetazionale
- TAV 17 particolare della sistemazione del muro di confine con il lotto del centro sociale
- ALL. A relazione geologica
- ALL. B studio trasportistico e di mobilità
- ALL. C valutazione dell'impatto acustico
- ALL. D norme tecniche di attuazione

Elaborato di istruttoria

Vista la variante al PRG approntata dal Servizio scrivente consistente in:

TAVOLA UNICA

Variante al PRG relativa all'area dell'Istituto Salesiano  
PRG attuale e modificato

NNTTAA

Variante al PRG relativa all'area dell'Istituto Salesiano  
Norme Tecniche di Attuazione attuali e modificate  
Variante al PRG relativa all'area dell'Istituto Salesiano  
Stati attuale e modificato

Vista la elaborazione specifica relativa all'impatto sulle attività commerciali esistenti elaborata dalla "CAMO FINANZIARIA" srl alle cui risultanze si rimanda;

Vista la Delibera della Giunta Municipale n. 191 del 22/5/2002 con la quale sono stati definiti gli indirizzi applicativi per la monetizzazione delle aree a standards all'interno dei Piani di Recupero, riferiti ai soli incrementi volumetrici per nuova edificazione o per ampliamento di quella esistente, e ritenuto che in sede di stipula della convenzione di cui sopra tale monetizzazione debba essere determinata, stabilendo i tempi per il pagamento della stessa;

Vista la bozza di convenzione tra le ditte richiedenti e il Comune regolante gli obblighi connaturati all'attuazione delle previsioni del PdR, ivi compresa la determinazione della monetizzazione di cui sopra e la loro modalità di pagamento;

Considerato che conformemente all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e alla L.R. 6/2007 il Piano è stato sottoposto alla procedura di "verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica" le cui risultanze di esclusione sono state stabilite con Determinazione Dirigenziale Dirigente Settore Urbanistica della Provincia di Macerata n. 194 del 30/6/2009;

Visto il parere preventivo espresso sulla proposta di Piano di Recupero dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle Marche in data 11/6/2009 dove sono evidenziate criticità progettuali da affrontare e risolvere nelle "successive fasi della progettazione architettonica";



Visto il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 al Piano di Recupero in variante al PRG espresso con Determinazione Dirigenziale Dirigente Settore Urbanistica della Provincia di Macerata n.157 del 9/6/2009;

Visto il parere favorevole ai sensi della lettera f) art. 20 l. n° 833/78 espresso dalla ASUR 9 in data 13/5/2009;

Visto il parere ID 265225 del 4/7/2009 rilasciato dal Servizio LLPP di questo Comune relativo alla soluzione viabilistica prevista nel PdR contenente le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere mantenuto il senso unico esistente su via Alfieri (lato ex Genio Civile);
- in fase di progetto esecutivo dovrà essere calcolata la capacità della rotatoria tra le vie Alighieri e Foscolo, senza escludere le verifiche geometriche relative alle manovre dei mezzi previsti per il carico e scarico, salvaguardando la sicurezza del traffico veicolare e pedonale;

Richiamati gli Ordini del Giorno approvati dal Consiglio Comunale con Delibere Consiliari n. 51 del 5/6/2007 e n. 43 del 6/5/2009;

Ritenuto quanto proposto, con le limitazioni suesposte, tecnicamente accoglibile;

#### SI PROPONE QUANTO SEGUE

- 1) Adottare la variante al PRG come proposta negli elaborati di seguito elencati:

##### TAVOLA UNICA

Variante al PRG relativa all'area dell'Istituto Salesiano  
PRG attuale e modificato

##### NNTTAA

Variante al PRG relativa all'area dell'Istituto Salesiano  
Norme Tecniche di Attuazione attuali e modificate  
Variante al PRG relativa all'area dell'Istituto Salesiano  
Stati attuale e modificato

- 2) Adottare il Piano di Recupero relativo all'area sita tra Via Alfieri, Via Dante e V.le Don Bosco per la realizzazione di edifici residenziali e di edificio commerciale e per autorimesse, proponenti "Istituto Salesiano San Giuseppe" e "IMAR S.r.l.", come proposta negli elaborati di seguito elencati:

- TAV 1 estratto di mappa e certificato catastale
- TAV 2 planimetria con destinazioni d'uso
- TAV 3 rilievo - piano quotato
- TAV 4a planimetria con norme tecniche e descrizione interventi
- TAV 4b planimetria generale progetto
- TAV 5 planimetria generale dell'intervento su mappa catastale
- TAV 6 schema planimetrie piani interrati lotto 2
- TAV 7a profili altimetrici dei fabbricati previsti
- TAV 7b profili altimetrici dei fabbricati previsti
- TAV 8 sezioni significative dell'area con evidenziati i volumi di sterri e riporti.
- TAV 9 planivolumetrico
- TAV 10 documentazione fotografica
- TAV 11 sistemazione incrocio via Alfieri - via Alighieri con rotatoria
- TAV 12 allacci reti enel e telecom
- TAV 13 allacci reti fognatura ed acquedotto



- TAV 14 relazione tecnica
  - TAV 15 simulazione tridimensionale
  - TAV 16 rilievo botanico vegetazionale
  - TAV 17 particolare della sistemazione del muro di confine con il lotto del centro sociale
  - ALL. A relazione geologica
  - ALL. B studio trasportistico e di mobilità
  - ALL. C valutazione dell'impatto acustico
  - ALL. D norme tecniche di attuazione
- Elaborato di istruttoria

3) Stabilire la pubblicazione degli elaborati a norma dell'art. 26 L.R. 34/1992;

4) Stabilire l'invio degli elaborati del Piano di Recupero alla Provincia ai sensi dell'art.30 L.R. 34/1992;

5) Stabilire che la integrazione delle aree a standards determinata dall'introduzione di volumetrie residenziali e commerciali, non trovando possibilità di soddisfacimento nelle aree limitrofe a quelle interessate dal piano di recupero, sia monetizzata secondo quanto previsto dalla DGC 191/2002, considerando l'aggiornamento dei costi base secondo la variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

6) Approvare lo schema di convenzione regolante gli obblighi che verranno assunti dall'"Istituto Salesiano San Giuseppe" e dalla "IMAR S.r.l." in ordine all'attuazione del Piano di Recupero, soprariportato;

7) Stabilire che l'intervento di riqualificazione non deve impegnare operativamente ed economicamente l'Amministrazione comunale, trattandosi di intervento privato la cui esecuzione compete ai titolari delle aree e degli immobili oggetto di riqualificazione, previo il rilascio dei permessi a costruire;

8) Stabilire che l'utilizzo delle future attrezzature sportive sia disciplinato da apposita convenzione da presentarsi dall'Istituto salesiano, prima dell'approvazione definitiva della variante urbanistica, prevedente la possibilità di uso pubblico delle stesse per congrui periodi di tempo da definire nell'ambito dell'organizzazione e della gestione delle strutture sportive comunali;

9) Stabilire il mantenimento il senso unico esistente su via Alfieri (lato ex Genio Civile);

10) Stabilire che in fase di progetto esecutivo deve essere calcolata la capacità della rotatoria tra le vie Alighieri e Foscolo, senza escludere le verifiche geometriche relative alle manovre dei mezzi previsti per il carico e scarico, salvaguardando la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Il responsabile del procedimento  
F.to dott. Ing. Gianni Cameranesi

Il dirigente del Servizio Gestione del Territorio per il parere di regolarità tecnica  
F.to dott. Ing. Gianni Cameranesi

Il segretario generale per il visto di conformità dell'azione amministrativa  
F.to dott. Francesco Fontanazza

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.to Prof. Gian Mario Maulo

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Francesco Fontanazza

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che il presente atto è affisso, mediante elenco, all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, lì 24.07.2009

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Francesco Fontanazza

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.  
 Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata lì 24.07.2009

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. Francesco Fontanazza

---

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio è conforme all'originale.

Macerata lì 24.07.2009

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Francesco Fontanazza

---

***INVIO ATTI***

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Servizio Affari Generali            | <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Gestione del Territorio (per esecuzione) |
| <input type="checkbox"/> Servizio Ambiente                   | <input type="checkbox"/> Servizio Lavori Pubblici                                     |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive        | <input type="checkbox"/> Servizio Personale   |
| <input type="checkbox"/> Servizio Comunicazione              | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale                                  |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura                    | <input type="checkbox"/> Servizio Segreteria Generale                                 |
| <input type="checkbox"/> Servizio Demografico                | <input type="checkbox"/> Servizio Scuola e Sport                                      |
| <input type="checkbox"/> Servizio Entrate                    | <input type="checkbox"/> Servizio Sistemi Informativi                                 |
| <input type="checkbox"/> Servizio Finanziario e Patrimoniale | <input type="checkbox"/> Servizio Sociale   |