

ENTRA IN AULA IL CONSIGLIERE ERCOLESSI ED ESCE IL SINDACO. I PRESENTI SONO 14.

ASSESSORE PAZZAGLINI: Questa area fa parte di un più ampio percorso di vendita - iniziato alcuni anni fa - di un patrimonio che non serviva più all'amministrazione. C'era una cabina elettrica che è stata spostata e a questo punto siamo nella possibilità di poter vendere e valorizzare anche lo spazio dove c'era la cabina. Mettiamo a punto tutta la pratica che a questo punto si concluderà se, ovviamente, c'è il parere favorevole del Consiglio Comunale.

CONSIGLIERE TONTI: Leggendo la documentazione in cartella emerge una cosa abbastanza particolare che è quella che questo terreno con l'annesso edificio è stato acquistato e aveva in precedenza una destinazione d'uso di un certo tipo e poi invece attualmente ha un'altra destinazione d'uso tant'è che viene evidenziato sia nella relazione tecnica del Comune che nella lettera dei proprietari questo fatto che attualmente ancora c'è questa incongruenza tra la destinazione d'uso appunto che aveva al momento dell'acquisto e l'attuale destinazione d'uso. Quindi io mi chiedo se questa incongruenza è regolare nel senso che visto che comunque viene evidenziato in entrambe le relazioni e visto, credo, che il valore di un immobile cambi significativamente a seconda della destinazione d'uso. Se prima era appunto rimessa, magazzino, cose del genere, attualmente invece ha una diversa funzione tant'è che vi sono uffici e quindi attualmente ha una destinazione diversa da quella di acquisto e il costo, forse, sarebbe stato non di 270 milioni, ma ben più alto vista l'attuale potenzialità di questo edificio. Quindi queste cose, mi sembra, leggendo dalla cartella, che ancora oggi non sia poi sanata. Vorrei chiarimento anche su questo visto che comunque si va a votare una cosa che riguarda questo immobile, questa proprietà.

PRESIDENTE UBALDUCCI: Se non ci sono altri interventi sul punto, per la risposta al consigliere Tonti, se lo ritiene opportuno c'è il dirigente del settore urbanistica arch. Fabbri.

ARCH. FABBRI: Non è corretto dire che c'è un cambio d'uso; è un po' diversa la cosa nel senso che sul piano regolatore, quel lotto, quell'immobile era definito come tutti i lotti quando sono di proprietà pubblica con la sigla "F" che significa impianti in genere. Quindi una gamma molto vasta, tutti i tipi di impianti che rispondono ad una esigenza pubblica, che sono di proprietà pubblica vengono classificati così. Quando è stato fatto il bando che tra l'altro non era stato emanato solo per quella struttura lì, ma era un bando che comprendeva tre strutture che sono state alienate alcuni anni fa, veniva detto espressamente che sarebbe stata poi concretizzata la conseguente variante perchè comunque va adeguato il simbolismo del piano regolatore perchè un lotto privato non può essere un lotto "F" perchè per definizione sono i lotti che fanno quelle funzioni, ma sono pubblici. Nel momento che lo vendi non è più un lotto pubblico, diventa un lotto privato. Poi non è stato mai fatto questo adeguamento diciamo formale e nella relazione che io faccio dico che per analogia - siccome prima si trattava di ufficio-magazzino dei falegnami (la destinazione d'uso era quella, anzi nella delibera si dà un limite, cioè si dice espressamente che l'unico uso possibile è questo qui: direzionale, non commerciale, non residenziale non di tipo diverso perchè altrimenti rimanevamo in quest'alea un po' di confusione, imprevedibile) e quindi si dice che le destinazioni possono essere quelle e solo quelle: è chiaro non mettiamofalegnameria comunale. Insomma noi diciamo per analogia i lotti "F" una volta venduti sono magazzini o uffici di attività artigianali insomma e poi era quello che veniva detto anche nel bando sostanzialmente però non è mai stato fatto materialmente tra le tante cose. E poi si dicono anche alcune altre cose riguardo alla cabina e riguardo anche l'interrato che esisteva e che non era stato rilevato quando.. non c'era nell'accatastamento, ma esiste lì da sempre un interrato lì sotto e quindi anche lì diciamo che bisogna prendere atto che c'è quello e solo quello. Cioè le superfici sono quelle non possono essere ampliate, gli usi sono quelli analoghi e coerenti con quelli che sono stati venduti. E' l'occasione della vendita della cabina Enel per diciamo "pulire" un pochettino il discorso normativo e togliergli ambiguità insomma.

Indi, conclusasi la discussione,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la richiesta presentata dalla Soc. NI.MA. in data 10/02/2003 prot. n. 1649.

Preso atto della relazione redatta dal Dirigente Settore Urbanistica in data 12/02/2003 n. 40 che si condivide in ogni sua parte e che di seguito si riporta:

"La societa' NI.MA. ha acquistato, con atto Notaio Buonanno del 27/12/2001, diversi immobili del Comune di Cattolica, tra i quali il fabbricato distinto al Catasto al foglio 4, particella 332 sub. 3, sito in via D'Azeglio e precedentemente destinato a falegnameria comunale e magazzino, ad un prezzo di euro 139.443,36 (L. 270.000.000).

Successivamente si e' concordata, tra il comune, l'acquirente e l'Enel, l'opportunita' di spostare la cabina esistente sul lotto, in pessime condizioni edili, sull'area limitrofa di proprieta' comunale (piazzale Stazione delle Corriere) a cura e spese del privato, che ha versato all'Enel il corrispettivo di euro 6.817,20.

L'acquirente richiede ora di acquisire il volume della ex Cabina Enel, ricompresa nel lotto di sua proprieta', di circa 10 mq., rimasto in proprieta' del Comune (richiesta del 10/02/2003 prot. 1649).

Tenuto conto della totale mancanza di interesse pubblico nel mantenere la proprieta' di tale porzione di immobile, ricompreso in altra proprieta', si ritiene utile ed opportuno, accettare la proposta di alienazione.

In considerazione del valore attribuito all'edificio in fase di vendita, delle dimensioni del manufatto e degli oneri gia' assunti dal richiedente nei confronti dell'Enel per il trasferimento della cabina, si ritiene di valutare la porzione di immobile, a corpo, in euro 13.000,00.

In relazione ad altri aspetti sollevati nella richiesta si precisa quanto segue:

- L'avvenuta alienazione, su iniziativa del Comune, del bene destinato a laboratorio-magazzino con destinazione zona A (Centro Storico) categoria A3.2 (unita' edilizie che non presentano alcune caratteristiche residue di interesse storico-ambientale) e gruppo "d'usi" F4, proprio delle strutture ed aree pubbliche, ha determinato "di fatto" il superamento di tale previsione in funzione degli "usi" ammessi dal P.R.G. vigente, ricompresi tra le "funzioni terziarie specializzate", uso b.1, ovvero, in base alla dimensione dell'immobile, uso b.2.1, "per studi professionali e piccoli uffici in genere".

Pertanto gli interventi sull'immobile dovranno attenersi a tali vincoli e limiti.

- Per quanto attiene l'esistenza di piano interessato all'edificio, si rileva che la vendita e' stata effettuata "a corpo" e pertanto tale vano deve essere recuperato nelle dimensioni e caratteristiche dello stato di fatto, salvo miglioramenti e variazioni per esigenze strutturali o di diverse normative vigenti."

Tutto cio' premesso,

Con voti favorevoli 11 espressi in forma palese da 11 consiglieri votanti su 14 presenti essendosi astenuti i consiglieri Di Giacomi e Tonti di Rifondazione Comunista e Del Corso dell'U.D.C.,

D E L I B E R A

- di autorizzare la vendita dell'ex cabina Enel sita in via D'Azeglio, distinta al Catasto al foglio 4, particella 332, sub. 3, al prezzo a corpo di euro 13.000,00 (tredicimila/00);

- di accertare l'Entrata di Euro 13.000 sul Cap. 825 del Bil. 2003 (Acc.to n. 196);

- di prendere atto delle specificazioni e prescrizioni proposte dal proprio Ufficio Urbanistica nel merito degli "usi" ammessi e degli obblighi a cui attenersi nel recupero dell'edificio;

- di incaricare il proprio Settore Entrate/Patrimonio di perfezionare gli atti conseguenti alla presente delibera;

=====
DEL28684 ASD-DEL - ATTO C.C. N. 27 DEL 10.4.2003 - PAG. N.
=====