



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 82 del 28/10/2009

RICOGNIZIONE E MODALITA' DI CESSIONE AREE PER STANDARDS URBANISTICI IN ATTUAZIONE AL P.P. DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLE AREE IN ZONA "A" DELIMITATE DALLE VIE XXIV MAGGIO E K. MARX, DI PROPRIETA' "PRITELLI SRL" A SEGUITO ATTO DI TRANSAZIONE STIPULATO CON LA SOC. "IMMOBILE PIAZZA MERCATO & C. SAS"

L'anno duemilanove , il giorno ventotto del mese di ottobre , nella Residenza Municipale – Palazzo Mancini – il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria in prima convocazione. Presiede la seduta il sig. Antonio Ruggeri – Presidente - , svolge le funzioni di Segretario il dott. Francesco Saracino Segretario Comunale.

Alle ore 20:30 il Presidente procede all'appello dal quale risultano presenti e assenti i seguenti consiglieri:

TAMANTI MARCO	P	ANDREANI GIANFRANCO	P
RUGGERI ANTONIO	P	RUSSOMANNO PAOLO	P
FERRARA MIRKO	P	CIMINO CONO	P
DALL'ALBA ETTORE	P	DEL CORSO PIERANGELO	P
VENERANDI MARTINO	P	LORENZI FABIO	P
TURA GIUSEPPINA	P	CARLI MAURIZIO	
ARDUINI ALESSANDRO	P	DEL PRETE ENRICO	P
CENCI ALBERTO	P	ERCOLES MARINO	P
TERENZI PATRIZIA	P	PAZZAGLINI PIETRO	P
ZAGARIA ANNALISA		VENTURINI GIANCARLO	P
CIARONI EVA	P		

### PRESENTI N 19

Il presidente, constatato che il numero dei Consiglieri intervenuti è legale, dichiara la seduta valida, aperta e pubblica.

Si dà atto che all'inizio della seduta sono presenti gli assessori: GERBONI MARIA CLAUDIA, TONTI GIANFRANCO, MANCINI ASTORRE, ANGELINI ALESSANDRA, PALMACCI MAURO .

Sono nominati scrutatori: \*\*\*\*\*

Visti i PARERI previsti dall'art. 49 – 1° comma – del T.U. EE.LL. di cui al Decreto Leg.vo 18.8.2000 n. 267.

Parere favorevole per la REGOLARITA' TECNICA  
Il Responsabile del Servizio  
arch. Daniele Fabbri

La trattazione del presente punto inizia alle ore 23,45.

Escono i consiglieri Lorenzi e Del Corso. Ora i consiglieri presenti e votanti sono n. 17.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Relaziona l'Assessore Angelini,

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 31/10/2002, è stato approvato il Piano di Recupero di Iniziativa relativo alle aree delimitate dalle Vie XXIV Maggio e K. Marx di proprietà "Pritelli" e relativo schema di convenzione da sottoscrivere;
- la cessione della quota di aree per standards urbanistici è individuata nell'elaborato 3C del piano particolareggiato approvato che prevedeva la realizzazione dello scivolo di accesso al piano interrato a garage sul lato di Via K. Marx all'ingresso della Piazzetta delle "Erbe" e sulla parte successivamente prevista in cessione al Comune di Cattolica (F4), (allegato 1 alla presente deliberazione);
- in data 27/02/2003, Rep. 6011 è stata stipulata dal Notaio Pietro Ducci in Cattolica, la convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo alle aree in Zona "A" delimitate dalle Vie XXIV Maggio e K. Marx, di proprietà dei Sigg.ri Pritelli Angelo, Pritelli Ferdinando, Pritelli Antonio, registrata a Rimini il 10/03/2003 al n. 547 e trascritta all'Ufficio del Territorio di Rimini l'11/03/2003, al n. 3322;
- le aree da destinare agli standards urbanistici prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG con apposita scheda sono:
  - a) area individuata con simbologia (F4) nelle tavole del Piano Regolatore Generale;
  - b) spazi per parcheggi pubblici in ragione di mq. 3,00 ogni 30,00 mq. di SC (superficie complessiva) e che, pertanto, in relazione ai dati caratteristici del comparto che prevedono una superficie complessiva realizzabile pari a mq. 2.725,52, l'area minima prevista dal PRG da cedere al Comune per standards urbanistici, risulta essere:
    - a) per verde (F4): mq. 255,03
    - b) per parcheggi (SC/10): mq.  $(2725,52/10) =$  mq. 272,55per un totale di mq. 527,58;
- con la citata convenzione la ditta concessionaria si è impegnata:
  - 1) a cedere al Comune le seguenti aree:**
    - a) F4: mq. 255,03;
    - b) per verde: mq. 311,58;
    - c) per parcheggi: mq. 414,93;per un totale di mq. 981,54
  - 2) alla sistemazione in superficie della "Piazzetta delle Erbe",** messa a disposizione dall'A.C., come opera di urbanizzazione primaria, quantificata in € 145.000 + Iva per un totale di € 159.500, garantita da apposita fidejussione rilasciata dalla Compagnia di Assicurazioni Assimoco – Agenzia di Ancona, in data 27/02/2003,

n. 017-71-03001028, cifra prevista da corrispondere al Comune nel caso in cui lo stesso non avesse potuto rendere disponibile la piazzetta;

- in data 13/10/2004, prot. n. 10254 è stata presentata dalla Soc. Pritelli srl, Pritelli Ferdinando e Pritelli Antonio, richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di nuovo edificio ad uso civile abitazione, commerciale e direzionale in attuazione del P.P. di recupero urbanistico, con rilascio del permesso di costruire n. 41 del 15/04/2005, successivamente rinnovato, all'attuale proprietà Pritelli srl, con permesso n. 104 del 23/10/2008; con il progetto esecutivo è stato modificato il posizionamento dello scivolo di accesso ai garage interrati che, rispetto al piano particolareggiato, era previsto prospiciente a Piazzetta delle Erbe su Via K. Marx, nella parte di terreno F4 da cedere successivamente al Comune ed ora è stato posizionato su Via XXIV Maggio, a confine con il fabbricato ad uso della Banca Popolare Valconca, (allegato 2, alla presente deliberazione);
- contemporaneamente a seguito dell'annullamento da parte del Consiglio di Stato con sentenza n. 302/1999, passata in giudicato, della deliberazione di C.C. n. 167 del 16/04/1981 con la quale era stato disposto l'esproprio dell'area adibita a "Piazzetta delle Erbe", la società espropriata "Immobilie Piazza Mercato di Venturini Bruno & c. sas" ha intimato al Comune di rilasciare l'area in parola e di risarcire il danno sofferto e pertanto, per evitare un costoso risarcimento danni è stata attivata, dal Comune di Cattolica, una nuova trattativa privata, visto che i precedenti contatti ed incontri (2000-2001) non avevano portato a nessuna soluzione bonaria della vertenza, tra la Soc. Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. sas, nonché tra la ditta attuatrice del Piano di Recupero Soc. Pritelli srl, che ha determinato:

**1) atto di transazione** approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 55 del 28/09/2006, stipulato in data 31/03/2007, Rep. 19.972 e registrato a Rimini il 06/04/2007 al n. 1624, tra la Soc. **Immobilie Piazza Mercato sas** ed il Comune di Cattolica che ha previsto, a fronte della rinuncia della Soc. Immobiliare Piazza Mercato sas agli effetti della sentenza n. 302/1999:

**A)** la cessione in proprietà del sottosuolo del terreno (Piazzetta delle Erbe) distinto al Catasto Terreni al F. 3 M. 360/parte, di mq. 922 alla Soc. Immobiliare Piazza Mercato sas con autorizzazione alla costruzione di un garage interrato con ingresso e scivolo comune all'edificio realizzando di proprietà della Soc. Pritelli srl e costituzione di servitù di passaggio a favore della Soc. Immobiliare Piazza Mercato sas;

**B)** la cessione per 99 anni rinnovabili, alla Soc. Immobiliare Piazza Mercato sas, del diritto di superficie, di n. 6 posti auto a raso nel parcheggio previsto sulla Piazzetta delle Erbe;

così come riportato nelle planimetrie allegate all'atto di transazione sopraddetto (allegato 3 alla presente deliberazione);

**2)** la dichiarazione di **disponibilità** della **ditta Pritelli srl** alla **costituzione di servitù di passaggio** a favore della Soc. Immobiliare Piazza Mercato sas in modo tale da rendere accessibile il garage interrato di nuova realizzazione, di proprietà della società Immobiliare Piazza Mercato sas, sotto "Piazzetta delle Erbe", così come il Comune di Cattolica si è impegnato a consegnare con l'atto di transazione suindicato ed evidenziato nei relativi elaborati grafici allegati al medesimo; per contropartita la Soc. Pritelli srl, a compensazione del disagio provocato dalla concessione della suindicata servitù, ha ottenuto dal Comune la concessione in diritto di superficie di n. 6 posti auto a raso, corrispondenti ad una superficie di circa 75 mq., posti nel parcheggio pubblico

da cedere al Comune prospiciente la Via XXIV Maggio;  
il tutto contenuto nella Relazione del Dirigente prot.urb. n. 243 del 25/07/2006,  
depositata agli atti della deliberazione C.C. 55/2006, già condivisa ed assunta come  
propria dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 55 del 28/09/2006;

Considerato, quindi, che per poter dare esecuzione agli accordi summenzionati, la  
ditta Pritelli srl ha richiesto con nota prot. n. 24570 del 03/09/2009, di specificare le  
modalità di cessione delle aree, essendo il progetto giunto in fase di fine lavori, così come  
da variante presentata in data 02/12/2008, prot. n. 31062, prat. 2008/402 e relativo  
permesso di costruire in variante n. 111 del 05/10/2009;

Verificato altresì, che la superficie a parcheggio pubblico, lato Via XXIV Maggio,  
prevista in cessione al Comune per mq. 414,93, detratta la quota, pari a mq. 75, relativa ai  
n. 6 posti auto da concedere in diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, alla ditta Pritelli  
srl, residua a mq. **339,93** circa, comunque superiore allo standard minimo previsto da PRG  
di aree da cedere quale parcheggio pubblico, corrispondenti a mq. 272,55;

Ritenuto pertanto, doveroso ratificare gli accordi summenzionati;

Preso atto della relazione dell'Assessore Angelini e del dibattito che ne è seguito,  
come riportato integralmente nel verbale della seduta;

Con voti favorevoli n. 14 (Maggioranza più i consiglieri Pazzaglini e Venturini),  
essendosi astenuti i consiglieri: Cimino del PdL, Del Prete ed Ercoles della Coalizione  
Arcobaleno;

## D E L I B E R A

1) – di confermare che, in base a quanto disposto dall'art. 3 della convenzione Rep.  
6011 del 27/02/2003, il concessionario (Pritelli srl) si obbliga a cedere gratuitamente al  
Comune di Cattolica le aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per gli standards  
urbanistici così come previste dall'elaborato n. 3C allegato al piano particolareggiato di  
recupero approvato con deliberazione di C.C. n. 83 del 31/10/2002 (di cui all'allegato 1  
alla presente deliberazione)

2) – di prendere atto che la ditta concessionaria (Pritelli srl) si è obbligata a  
costituire servitù di passaggio a favore della Soc. Immobile Piazza Mercato di Venturini  
Bruno & C. sas, onde garantire l'accesso all'autorimessa interrata che quest'ultima è  
autorizzata a realizzare sotto Piazzetta delle Erbe, nel terreno retrocesso in diritto di  
proprietà dal Comune di Cattolica, in attuazione all'atto di transazione stipulato il  
31/03/2007, Rep. 19.972; il Comune di Cattolica, a compensazione del disagio provocato  
dalla concessione della suindicata servitù, si impegna a cedere alla ditta concessionaria  
(Pritelli srl) il diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili, su n. 6 posti auto a raso,  
corrispondenti a mq. 75 circa, collocati nel parcheggio pubblico lato Via XXIV Maggio;

3) – di prendere atto che, a seguito della transazione tra la Soc. Immobile Piazza  
Mercato sas ed il Comune di Cattolica, approvata dal Consiglio Comunale con  
deliberazione n. 55 del 28/09/2006, stipulata in data 31/03/2007, Rep. 19.972 e registrata

a Rimini il 06/04/2007 al n. 1624, a fronte della rinuncia della Soc. Immobile Piazza Mercato sas agli effetti della sentenza n. 302/1999, è stato previsto:

**A)** la cessione in proprietà del sottosuolo del terreno (Piazzetta delle Erbe), attualmente adibito a pubblico parcheggio “a raso” e facente parte del piano di recupero approvato con delibera di C.C. n. 83 del 31/10/2002, distinto al Catasto Terreni al F. 3 M. 360/parte, alla Soc. Immobile Piazza Mercato sas con autorizzazione alla costruzione di un garage interrato con ingresso e scivolo comune all'edificio realizzando di proprietà della Soc. Pritelli srl e costituzione di servitù di passaggio a favore della Soc. Immobile Piazza Mercato sas;

**B)** la cessione per 99 anni rinnovabili, alla Soc. Immobile Piazza Mercato sas, del diritto di superficie, di n. 6 posti auto a raso nel parcheggio previsto sulla Piazzetta delle Erbe;

(vedasi allegato 3 alla presente deliberazione);

4) – di prendere atto della tavola 1 (planimetria piano interrato) e tavola 2 (planimetria piano terra) allegate al permesso di costruire in variante n. 111 del 05/10/2009,(allegato 4 alla presente deliberazione), nelle quali vengono individuate le aree per standards urbanistici da cedere al Comune da parte della ditta concessionaria (Pritelli srl);

5) – di stabilire che il conseguente atto di cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione e standards urbanistici, da stipulare davanti ad Ufficiale Rogante, dovrà riportare gli aggiornamenti e le specificazioni sopra riportate a carico della ditta concessionaria (Pritelli srl);

6) - di dare atto che restano fermi tutti gli altri obblighi ed impegni assunti dalla ditta concessionaria (Pritelli srl) con la convenzione Rep. 6011, del 27/02/2003 (allegato 5 alla presente deliberazione);

7) – di notificare il presente atto alla ditta concessionaria, Soc. Pritelli srl, con sede a Cattolica in Via K. Marx, 3, nonché alla ditta Soc. Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & c. sas con sede a Cattolica in Piazza Mercato n. 4 (Studio Legale Avv. Marcolini);

8) – di dare mandato al Dirigente del Settore 2, Arch. Daniele Fabbri, per gli atti di adempimento della presente deliberazione;

Successivamente,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta del Presidente,

Con voti favorevoli n. 14 (Maggioranza più i consiglieri Pazzaglini e Venturini), essendosi astenuti i consiglieri: Cimino del PdL, Del Prete ed Ercoles della Coalizione Arcobaleno;



VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE  
Antonio Ruggeri

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott. Francesco Saracino

---

PUBBLICAZIONE ED ADEMPIMENTI

La presente delibera, verrà affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 05/11/2009 (T.U. n. 267/2000, art. 124, c.1).

Contestualmente all'affissione sarà trasmessa per l'esecuzione ai seguenti uffici:  
Urbanistica

Dalla Residenza Municipale, li 30 ottobre 2009

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Cinzia Vincenzetti

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, su attestazione del Messo Comunale,  
CERTIFICA

che copia della presente delibera è stata affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 05/11/2009 al 20/11/2009 senza reclami, ed è divenuta esecutiva in quanto (T.U. n.267/2000):

- (X) dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, c.4);  
 ( ) decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c.3).

Dalla Residenza Municipale, li

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Cinzia Vincenzetti