



# COMUNE DI BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 64**

**seduta del 29/06/2009**

MT/ss

**OGGETTO: DEL. CC N 65 DEL 27 GIUGNO 2002 "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER URBANIZZAZIONE A SCOPO EDIFICATORIO DI UN' AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO SITA IN BERTINORO, LOCALITÀ PANIGHINA, PRESENTATO DAI SIG.RI SARAGONI GUIDO E SARAGONI FRANCESCO - APPROVAZIONE" - ATTO RICOGNITIVO.**

L'anno **Due milanove (2009)**, addì **ventinove (29)** del mese di **Giugno**, alle ore **18:00** alla sala delle adunanze del Comune suddetto, a seguito di appositi avvisi, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE.

Presiede il SINDACO, **ZACCARELLI NEVIO**

Fatto l'appello nominale, risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
<b>ZACCARELLI NEVIO (Sindaco)</b>	<b>SI</b>		ROSSI BARBARA	<b>SI</b>	
FABBRI CHIARA	<b>SI</b>		RONCHI ALESSIO	<b>SI</b>	
NASOLINI PIER LUIGI	<b>SI</b>		BATTAGLIA DAMIANO		<b>SI</b>
PERUGINI ANDREA	<b>SI</b>		IMOLESI ENRICO	<b>SI</b>	
BAMBINI URSULA		<b>SI</b>	BALLANI GIUSEPPE	<b>SI</b>	
LAZZARI PIERANGELO	<b>SI</b>		RUSTIGNOLI ANGELO		<b>SI</b>
ZECCHERINI CHIARA	<b>SI</b>		FABBRI DAVIDE		<b>SI</b>
BALLANI RICCARDO	<b>SI</b>		CONTI MASSIMILIANO		<b>SI</b>
GIANGRASSO MORIS	<b>SI</b>				
Presenti N. <b>12</b>			Assenti N. <b>5</b>		

Inoltre sono presenti n. **5 Assessori esterni** (Bernaroli, Capuano, Conti, Marzocchi e Pasini).

Partecipa alla seduta il sottoscritto il VICE SEGRETARIO **BORGHESI SILVIA**.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la **prima** convocazione, il SINDACO, **ZACCARELLI NEVIO**, assume la Presidenza ed apre la seduta che è dichiarata **Pubblica** nominando scrutatori i Consiglieri:

- 1) LAZZARI PIERANGELO, 2) ROSSI BARBARA 3) BALLANI GIUSEPPE.

Vista la allegata proposta deliberativa,

Visto il parere reso ex art. 49, c. 1-2, D.Lvo 267/00:

- sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole* in data 22.06.2009 del Capo Settore Tecnico Urbanistica;

Visto il verbale della 2<sup>a</sup> Commissione Comunale Permanente in data 25.06.2009;

Entra l'Arch. Tecla Mambelli per illustrare la proposta.

Dopo relazione dell'Ass. Pasini e dell'Arch. Tecla Mambelli e dibattito come meglio risulta da resoconto informatico che verrà acquisito al termine di seduta – allegato all'oggetto n. 9 (atto CC n. 66/2009);

Durante il dibattito esce il Cons. Rustignoli: i Consiglieri presenti sono 12,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

A votazione palese e unanime

#### **DELIBERA**

di approvare la proposta come presentata,  
e altresì per l'urgenza di procedere,  
con successiva separata votazione palese ed unanime,

#### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.

**Oggetto: Del. CC. n. 65 del 27 giugno 2002 “Piano particolareggiato di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un’area residenziale di nuovo impianto sita in Bertinoro, località Panighina, presentato dai sigg.ri Saragoni Guido e Saragoni Francesco- Approvazione” –**

## **ATTO RICOGNITIVO**

### **PREMESSO:**

- che in data 06/02/2001 prot. com. n. 2281 i sigg.ri Saragoni Guido e Saragoni Francesco entrambi residenti a Bertinoro, via Consolare n. 2861 in qualità di proprietari hanno inoltrato al Comune di Bertinoro istanza per l’approvazione di un Piano Particolareggiato loc.tà Panighina distinta catastalmente al Fg. 29 part.lle 2 e 3 (parte) della superficie complessiva di mq 8.564 (citato nelle premesse della Del. CC 65/02 di approvazione del Piano particolareggiato);
- che in data 8 aprile 2002 il Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato “lottizzazione Saragoni” viene depositato presso la Segreteria del Comune a libera visione del pubblico, per la durata di gg.30 interi e consecutivi (agli atti) e che nei 30 giorni successivi al compiuto deposito non sono pervenute osservazioni (citato nella Del. CC 65/02 di approvazione del Piano particolareggiato);
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 27 giugno 2002 viene approvato “il Piano particolareggiato di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un’area residenziale di nuovo impianto sita in Bertinoro, località Panighina, presentato dai sigg.ri Saragoni Guido e Saragoni Francesco” denominato “lottizzazione Saragoni” (agli atti);
- che nell’elaborato allegato al Piano particolareggiato Tav. 1 “Indici – Planimetrie stato modificato” è indicata:  
  
per il lotto n. 2 una S.f. pari a 874,35 e una S.U. massima di 500 mq  
per il lotto n. 3 una S.f. pari a 820,20 e una S.U. massima di 500 mq  
per il lotto n. 4 una S.f. pari a 869,72 e una S.U. massima di 400 mq  
per il lotto n. 5 una S.f. pari a 528,68 e una S.U. massima di 265 mq  
per il lotto n. 6 una S.f. pari a 525,36 e una S.U. massima di 200 mq  
per il lotto n. 7 una S.f. pari a 530,10 e una S.U. massima di 276 mq  
per un totale di 2.141 mq di Superficie Utile;
- che in data 31 luglio 2002 viene stipulata dal notaio Cristina Scozzoli in Forlì la convenzione per l’attuazione del Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un’area di nuovo impianto sita in Bertinoro, località Panighina, via Consolare, tra Montanari Giuseppe Responsabile di Settore con funzioni dirigenziali in legale rappresentanza del Comune di Bertinoro e Saragoni Guido in proprio e in qualità di procuratore generale del Sig. Saragoni Francesco, rep.n. 1867 raccolta n. 1034 trascritta a Forlì l’8.08.2002 R.G. 13807, R.P. n. 8911;

### **PRESO ATTO CHE:**

- in data 06/03/1998 con Del. CC. n. 3 viene adottato il Nuovo Piano Regolatore di Bertinoro;
- in data 07/08/2001 con Del. GP n. 42280/336 viene approvato il Nuovo PRG;
- in data 24/10/2001 con Del. GP 54003/455 vengono deliberate le Integrazioni alla delibera di approvazione del Nuovo PRG di Bertinoro;

- che nella delibera provinciale 42280/336 il PRG viene approvato con una serie di prescrizioni e nello specifico la riserva n.51 dispone che *“il parametro della Superficie Utile SU sia sostituito in tutte le NTA e nelle schede di attuazione dei PAC con il parametro della Superficie Utile Lorda (SUL) come definita dal regolamento edilizio tipo regionale”*;
- in data 18 marzo 2002 viene approvata con Deliberazione di C.C. n. 25 una Variante normativa al PRG avente per oggetto *“PRG – Norme transitorie relative a Piani particolareggiati”*, in cui si stabilisce di integrare le NTA del PRG di Bertinoro con il seguente art. 27 bis: *“I Piani particolareggiati di Iniziativa Privata, già presentati prima della data di approvazione delle presenti norme possono essere conclusi ed approvati riallineando gli indici al fine di recuperare la capacità edificatoria come adottata in fase di salvaguardia. L’incremento della capacità edificatoria complessiva dovrà essere conteggiato e contenuto entro il 6% della nuova capacità insediativa a disposizione della variante ex art. 15, 4° comma lett.c) della LR n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni”*;

#### **VISTO CHE:**

- con prot n. 1498 del 4 febbraio 2003 viene presentata dalla soc. F.IMM domanda di permesso di costruire per realizzazione di fabbricato residenziale all’interno della lottizzazione Saragoni (lotto n.2 di superficie fondiaria di 874,35 mq) , e in data 14 ottobre 2003 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 1498/2003 alla soc. Panoramica Costruzioni per una Superficie Utile autorizzata complessiva di 499,40 mq inferiore ai 500 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n.2;
- con prot n. 5679 del 22 aprile 2003 viene presentata dalla soc. F.IMM domanda di permesso di costruire per realizzazione di fabbricato residenziale all’interno della lottizzazione Saragoni (lotti n. 5 e 6 di superficie fondiaria rispettivamente di 528,68 mq e 525,36 mq) , e in data 30 settembre 2003 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 5679/2003 per una Superficie Utile autorizzata complessiva di 464,48 mq inferiore ai 465 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato complessivamente ai lotti n. 5 e n.6;
- con prot n. 7512 del 24 maggio 2005 viene presentata dalla soc. Panoramica Costruzioni domanda di permesso di costruire per realizzazione di nuovo fabbricato residenziale all’interno della lottizzazione Saragoni (lotto n. 4 di superficie fondiaria di 869,72 mq) , e in data 22 dicembre 2005 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 7512/2005 per una Superficie Utile autorizzata di 393,68 mq inferiore ai 400 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n.4;
- con prot n. 18797 del 22 dicembre 2003 viene presentata dalla soc. Panoramica Costruzioni domanda di permesso di costruire per realizzazione di nuovo fabbricato residenziale all’interno della lottizzazione Saragoni (lotto n. 3 di superficie fondiaria di 820,20 mq) , e in data 8 aprile 2004 viene rilasciato il Permesso di costruire n. 18797/2005 per una Superficie Utile autorizzata di 499,98 mq inferiore ai 500 mq di SU assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n.3;

#### **VISTO INOLTRE**

- che in data 30 settembre 2008 prot. 14969 viene presentata da Baron Toaldo Garavini Antonio per conto di A.Baron domanda di Permesso di costruire avente ad oggetto *“Nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da 6 unità immobiliari”* ricadente all’interno della *“Lottizzazione Saragoni”* a Panighina di Bertinoro (lotto n. 7 di superficie fondiaria di 530,10 mq) per una Superficie utile netta complessiva di 273,12 mq inferiore ai 276 mq di S.U. assegnata dal Piano particolareggiato al lotto n.7;

**RITENUTO**

- che il Permesso di costruire di edifici residenziali nella Lottizzazione Saragoni a Panighina di Bertinoro debba prevedere il conteggio della capacità edificatoria residenziale in Superficie Utile Lorda e non in Superficie Utile, in recepimento delle prescrizioni contenute nella Delibera provinciale n. 42280/336 di approvazione del PRG di Bertinoro;
- che la Delibera di approvazione del PUA denominato “Lottizzazione Saragoni” a Panighina di Bertinoro, non abbia chiaramente esplicitato che, in seguito al recepimento della Delibera provinciale di approvazione del PRG di Bertinoro, la S.U. massima prevista per il PUA medesimo veniva trasformata in S.U.L. e che, a compensazione, venivano presi dal 6% del dimensionamento del PRG mq 661 da ripartire tra i lotti;

**VISTO**

- la verifica del prelievo dal 6% del dimensionamento del PRG in seguito ad approvazione di Piani particolareggiati predisposto dall’arch. Jacqueline Nicola Fabbri responsabile del Servizio Edilizia Privata a maggio 2006 e successivamente trasmesso al Capo Settore Urbanistica a febbraio 2007 (allegato A);
- che in data 27 novembre 2007 con Del. CC. n. 110 viene approvata una Variante al PRG di Bertinoro in cui, nell’elaborato **Verifica dell’incremento residenziale e produttivo entro la quota del 6% del dimensionamento del PRG** si dichiara che:

*“Le quote usufruite per incrementare la capacità insediativa di piani particolareggiati in variante ai sensi art. 27/bis NTA all’interno del 6% del dimensionamento del PRG corrispondono per il residenziale:*

- Lottizzazione “Bellavista” 410,25 mq SUL
- Lottizzazione “Le Querce” 1.185,00 mq SUL
- Lottizzazione “Saragoni” 661,00 mq SUL
- PEEP “Collinello” 337,83 mq SUL”;

**RITENUTO**

- che la Superficie Utile Lorda edificabile aggiuntiva di 661 mq da assegnare alla Lottizzazione Saragoni vada ripartita in proporzione tra i vari lotti in base alla relativa Superficie Fondiaria, al fine di stabilire la quota di Superficie Utile Lorda massima edificabile per ciascun lotto, come riportato nella seguente tabella:

<b>Lotto n.</b>	<b>SF (mq)</b>	<b>SU assegnata (mq)</b>	<b>SUL aggiuntiva (dal 6%)</b>	<b>TOTALE SUL</b>
2	874,35	500	139,32	639,32
3	820,20	500	130,69	630,69
4	869,72	400	138,58	538,58
5	528,68	265	84,24	349,24
6	525,36	200	83,71	283,71
7	530,10	276	84,47	360,47
<b>totale</b>	<b>4148,41</b>	<b>2141</b>	<b>661,00</b>	<b>2802,00</b>

**VERIFICATO**

- il rispetto della Superficie Utile Lorda massima stabilita per la Lottizzazione Saragoni in seguito ad approvazione del PUA e all'assegnazione di SUL aggiuntiva per complessivi mq. 2.802,00 di S.U.L., in base alla verifica effettuata da parte dell'Ufficio tecnico edilizia privata sugli elaborati progettuali utilizzando la definizione di SUL riportata all'art. 10 delle NTA del PRG approvato nel 2001 e le regole utilizzate dall'Ufficio nell'istruttoria delle pratiche edilizie per le casistiche non esplicitamente elencate nelle NTA (conteggio del vano scala interno al fabbricato su un solo piano, esclusione dal conteggio delle scale esterne), come da prospetto che segue:

Lotto n.	SF	mq di SU	mq di SU	mq di SUL	SUL	Differenza
		massima per lotto (da PUA approvato)	autorizzati con PdC	che si sarebbero potuti autorizzare	massima con prelievo dal 6%	tra Sul "autorizzata" e SUL massima
2	874,35	500	499,40	641,64	639,32	2,32
3	820,20	500	499,98	644,05	630,69	13,36
4	869,72	400	393,68	488,51	538,58	-50,07
5	528,68	265	232,24	304,43	349,24	-44,81
6	525,36	200	232,24	304,43	283,71	20,72
7	530,10	276		360,47	360,47	
totale	4148,41	2141			<b>2802,00</b>	-58,47

- che nel lotto n.4 della Panoramica costruzioni è rimasta una quantità di superficie edificabile pari a 34,39 mq di S.U.L. a compensazione della maggiore SUL realizzata nei lotti 2 e 3;
- che nei lotti 4 e 5 della F.IMM è rimasta complessivamente una quantità di superficie edificabile pari a 24,09 mq di SUL;

**VISTO** il P.R.G. vigente Del. App.ne G. P. n. 42280/336 del 07/08/2001;

**VISTA** la deliberazione n.77 del 29/11/2001 con la quale il C.C. recepisce le integrazioni, proposte dalla G. P. con Del. n. 42280/336 del 07/08/2001 integrate con Del. n.54003/445 del 24/10/2001;

**VISTA** la deliberazione n. 110 del 27 novembre 2007 di approvazione della Variante parziale al PRG di Bertinoro;

**VISTA** la L.R. n. 47/1978 e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. n.20/2000 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole espresso dal Capo Settore Tecnico Urbanistica in merito alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00;

Tutto ciò premesso,

**DELIBERA**

1. Di prendere atto che nel “Piano particolareggiato di iniziativa privata per urbanizzazione a scopo edificatorio di un’area residenziale di nuovo impianto sita in Bertinoro, località Panighina, presentato dai sigg.ri Saragoni Guido e Saragoni Francesco” denominato “Lottizzazione Saragoni”, approvato con Del. CC. n. 65 del 27 giugno 2002 è stato effettuato un prelievo di 661 mq di SUL dal 6% del dimensionamento del PRG approvato nel 2001;
2. Di dare atto che ai fini del conteggio della superficie massima edificabile su ciascun lotto si deve utilizzare il parametro della Superficie Utile Lorda e non della Superficie Utile Netta;
3. Di dare atto che ai fini del conteggio della Superficie Utile Lorda massima edificabile su ciascun lotto si deve utilizzare la seguente tabella:

<b>Lotto n.</b>	<b>SF (mq)</b>	<b>SU assegnata (mq)</b>	<b>SUL aggiuntiva (dal 6%)</b>	<b>TOTALE SUL</b>
2	874,35	500	139,32	639,32
3	820,20	500	130,69	630,69
4	869,72	400	138,58	538,58
5	528,68	265	84,24	349,24
6	525,36	200	83,71	283,71
7	530,10	276	84,47	360,47
<b>totale</b>	<b>4148,41</b>	<b>2141</b>	<b>661,00</b>	<b>2802,00</b>

4. Di dare atto che i lotti n.2 e 3 hanno esaurito la superficie massima edificabile, il lotto n.4 ha una potenzialità edificatoria residua di mq 34,39 di SUL, i lotti n.5 e n.6 hanno complessivamente una potenzialità residua di 24,09 mq di SUL, il lotto n. 7, non ancora edificato, ha una capacità massima edificabile di 360,47 mq di SUL;
5. Di trasmettere il seguente atto al Servizio Edilizia Privata;
6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell’art.134 comma 4 Dlgs 267/2000

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
ZACCARELLI NEVIO

**IL VICE SEGRETARIO**  
BORGHESI SILVIA

---

Visto:                   IL CAPO SETTORE FINANZIARIO  
                                  Dr. Andrea Nanni

---

---

**PUBBLICAZIONE (art. 124, comma 1, D.Lgs. n. 267/00)**

Della sujestesa deliberazione viene iniziata la pubblicazione all'Albo Pretorio  
il giorno ..... per giorni .....**15**..... consecutivi.

□ Comunicata alla Prefettura il ..... prot. n. ....  
(art. 135, comma 1, D.Lgs. n. 267/00)

**IL VICE SEGRETARIO**  
BORGHESI SILVIA

---

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che della presente deliberazione è stata data pubblicazione  
all'Albo Pretorio per gg. 15 dal ..... al ..... (N. .... di Reg.)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....

Bertinoro,

**IL VICE SEGRETARIO**  
BORGHESI SILVIA