



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 372 DEL 10.10.2018

L'anno **DUEMILADICIOTTO** il giorno **DIECI** del mese di **OTTOBRE**, nel Palazzo dei Priori, convocata nelle forme e nei termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale alla quale risultano:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
ROMIZI ANDREA	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 CICHCHI EDI	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 BARELLI URBANO	V.Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6 FIORONI MICHELE	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 BERTINELLI CRISTINA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7 PRISCO EMANUELE	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 CALABRESE FRANCESCO	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	8 SEVERINI MARIA TERESA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 CASAIOLI CRISTIANA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9 WAGUÉ DRAMANE	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, **IL SINDACO** Sig. **ANDREA ROMIZI** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE Dr. SSA LAURA CESARINI**.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la società MORAFIN sas di Morarelli Nazareno & C. è proprietaria di alcuni immobili siti in Perugia, località San Sisto, costituenti la maggior consistenza del comparto edificatorio classificato dal Prg quale "zona per servizi di interesse privato - Spr" (art.141 del T.U.N.A.);
- il comparto è attualmente edificato e sullo stesso insiste l'attività di impresa della Società;
- al suo interno sono ricompresi alcuni terreni di proprietà comunale e precisamente porzioni delle particelle n.1275 e n.429 del foglio 281 (circa 500 mq); i terreni sono attualmente destinati a verde ed occupati da un filare alberato di mandorli di elevato valore ambientale posto a corredo della viabilità comunale esistente (via Gaetano Donizetti);

Premesso altresì che:

- per l'attuazione degli interventi edilizi ammessi, l'art.141 del T.U.N.A. prevede il ricorso all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto da concordare tra i soggetti proprietari (in tal caso MORAFIN sas e Comune di Perugia);

Visto che:

- la Società ha manifestato la volontà di ampliare l'attività esistente ed ha presentato un'ipotesi di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio sul quale svolge la propria attività di onoranze funebri allo scopo di ammodernarne la sede at-

PROT. n.		del	
Codice Archiv.ne			
Documenti non allegati	-----		
Allegati	N. 3 (in apposito registro)		

OGGETTO:

AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI UNA ATTIVITA' ESISTENTE IN LOC. SAN SISTO (ZONA "SPR"). PRESA D'ATTO NUOVA SISTEMAZIONE URBANISTICA.

- Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267
- Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **19.10.2018**
- Trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari (art.125 D.Lgs. 18.08.2000 n.267) il **19.10.2018**
- Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **29.10.2018**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **19.10.2018** al **02.11.2018** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal _____ al _____

PERUGIA, li 05.11.2018
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Francesca Vichi
 F.to F. Vichi

tuale e favorire nuovi servizi di interesse pubblico; la sistemazione urbanistica proposta include la proprietà comunale che viene mantenuta con la sua attuale destinazione a viale alberato;

Verificato che:

- il terreno di proprietà comunale ha una conformazione tale da non consentire un utilizzo autonomo della volumetria che sviluppa all'interno dell'area "Spr";
- il comparto si presenta interamente sistemato ed urbanizzato, destinato, per la quasi totalità delle proprietà catastali interessate, all'attività di impresa della Società; una diversa allocazione della volumetria di natura pubblica all'interno dell'area comprometterebbe l'attività esistente oltre a renderne inattuabile l'ampliamento;

Verificato altresì che:

- per le ragioni di cui sopra, la proprietà comunale non è suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
- vista l'ubicazione e la destinazione della proprietà pubblica è invece interesse di questa Amministrazione mantenere immutata la sua attuale funzione, anche in ragione del pregio ambientale del viale alberato, come peraltro già valutato dall'U.O. Acquisti e Patrimonio con nota prot.llo 12/06/2018 n.132846 che ha ritenuto allo stato attuale non sussistere i presupposti per la sua alienazione e/o concessione a terzi;

Considerato che, per le motivazioni sopra illustrate:

- non è interesse di questo Ente partecipare all'attuazione del comparto, non sussistendo una ragionevole possibilità di sfruttamento autonomo della volumetria pubblica entro comparto;
- tale circostanza fa venir meno l'opportunità a presentare un piano attuativo di iniziativa mista, tra soggetto pubblico e privato, avente ad oggetto la progettazione ed edificazione dell'intero comparto;

Considerato altresì che:

- è intenzione dell'Amministrazione non ostacolare lo sviluppo di attività imprenditoriali consolidate, come quella della Società richiedente;
- la volumetria pubblica ricadente nella zona "Spr" potrà essere diversamente collocata, con autonoma e separata variante, in un'area di proprietà comunale diversa da quella in cui è attualmente prevista;
- la stessa Società, con nota prot.llo n.212687 del 25/09/2018, si è resa a tal fine disponibile:
 - a cedere gratuitamente, a richiesta del Comune, una porzione del terreno classificato "Spu", distinto al foglio 281 con i mappali n.727 e n.1255, dove poter più utilmente collocare la volumetria pubblica attualmente detenuta all'interno del comparto "Spr";
 - a mantenere il viale alberato di proprietà pubblica entro comparto in stato di decoro, curandone la relativa manutenzione;

Ritenuto che:

- pur non sussistendo ragioni per aderire alla proposta di attuazione del comparto, in termini di partecipazione all'edificazione della volumetria pubblica, è opportuno prendere atto della sistemazione urbanistica presentata dalla

Società, come risultante dalle Tavole n.1 e n.2 allegate alla presente, che include la sopra descritta proprietà comunale;

- nulla osta pertanto all'attuazione dell'intervento privato, conformemente alla predetta sistemazione urbanistica, con le modalità previste all'art.102 del Rr 2/2015 attraverso il rilascio del titolo abilitativo condizionato (avente ad oggetto l'ampliamento e la ristrutturazione dell'attività esistente);

- il predetto nulla osta consegue ai seguenti impegni assunti dalla Società: - mantenere inalterata la funzione e la destinazione pubblica della proprietà comunale, curandone la relativa manutenzione; - cedere gratuitamente, a richiesta del Comune, una porzione del terreno classificato "Spu", distinto al foglio 281 con i mappali n.727 e n.1255, dove poter più utilmente collocare la volumetria pubblica attualmente detenuta all'interno del comparto "Spr";

DATO atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o accertamento di entrata a carico del Bilancio comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

VISTO il parere di regolarità tecnica favorevole espresso ai sensi dell'art.49 del T.U. n. 267/2000 dal Dirigente dell'Unità Operativa Urbanistica Arch. Franco Marini;

VISTO il parere di regolarità contabile favorevole espresso ai sensi dell'art.49 del T.U. n. 267/2000 dal Dirigente dell'Area Servizi Finanziari Dr. Dante De Paolis;

RICHIAMATO l'art.141 del T.U.N.A,

VISTO il Rr 2/2015, artt. 101 e 102,

con voti unanimi,

DELIBERA

- di prendere atto della proposta prot.lo n.2018/0212687 presentata della società Morafin sas di Morarelli Nazareno & C. avente ad oggetto la sistemazione unitaria del comparto "Spr" di San Sisto, come schematicamente rappresentata negli elaborati di progetto allegati alla presente (all.ti n.1 e n.2);

- di dare atto che, per le motivazioni di cui in narrativa e meglio specificate nell'allegata Relazione tecnica (all.to n.3), nulla osta all'attuazione dell'intervento privato conformemente alla predetta proposta di sistemazione unitaria con le modalità di cui all'art.102 del Rr 2/2015 attraverso il rilascio del titolo abilitativo condizionato;

- di dare atto che il predetto nulla osta consegue ai seguenti impegni assunti dalla Società: 1- mantenere inalterata la funzione e la destinazione pubblica della proprietà comunale interna al comparto, curandone la relativa manutenzione; 2- cedere gratuitamente, a richiesta del Comune, una porzione del terreno classificato "Spu", distinto al foglio 281 con i mappali 727 e 1255 (circa 500 mq), dove poter più utilmente collocare la volumetria pubblica attualmente detenuta all'interno del comparto "Spr"; tali impegni dovranno trovare conferma nell'atto unilaterale d'obbligo allegato al permesso di costruire;

- di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o accertamento di entrata a carico del Bilancio comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente.



COMUNE DI
PERUGIA

STUDIO TECNICO
MARCO MEZZASOMA

COMMITTENTE

MORAFIN S.A.S. di Morarelli Nazzareno & C.
Via Donizetti, 115 - 06132 San Sisto - PG
morafinsas@pec.it
Tel. 075.52771
P.Iva. 00446800542

Socio Accomandatario
Sig. Morarelli Nazzareno
Via Gregorio Allegri n° 7 - 06100 - PG
C.F. MRR NRN 42S15 G478Z

INTERVENTO

SISTEMAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO EDILIZIO "SPR"
POSTO IN VIA DONIZETTI - SAN SISTO - PERUGIA

COMUNE

PERUGIA

LOCALITA'

SAN SISTO

COMUNE

Foglio n° 281
Particella n° 44

COORDINAMENTO PROGETTAZIONE

GEOM. MARCO MEZZASOMA

ELABORAZIONE GRAFICA

GEOM. NICOLA CECCAGNOLI
GEOM. MICHELE AQUINARDI

TAVOLA 1

TITOLO

PLANIMETRIA GENERALE ATTUALE
-LIMITI CONFINE
-LIMITE COMPARTO
-PIANO QUOTATO

SCALA 1:500

DATA 09/2018

ARCHIVIO 604

progetto esecutivo progetto definitivo progetto preliminare

IL COMMITTENTE

FIRMA

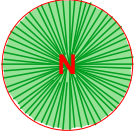
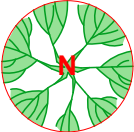


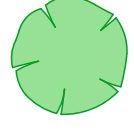
Via G.B. Pergolesi, 19 d/3
06132 - Perugia - San Sisto
T. 075.5287393 - F. 075.5287393
mezzasomamarco@libero.it
marco.mezzasoma@geopec.it

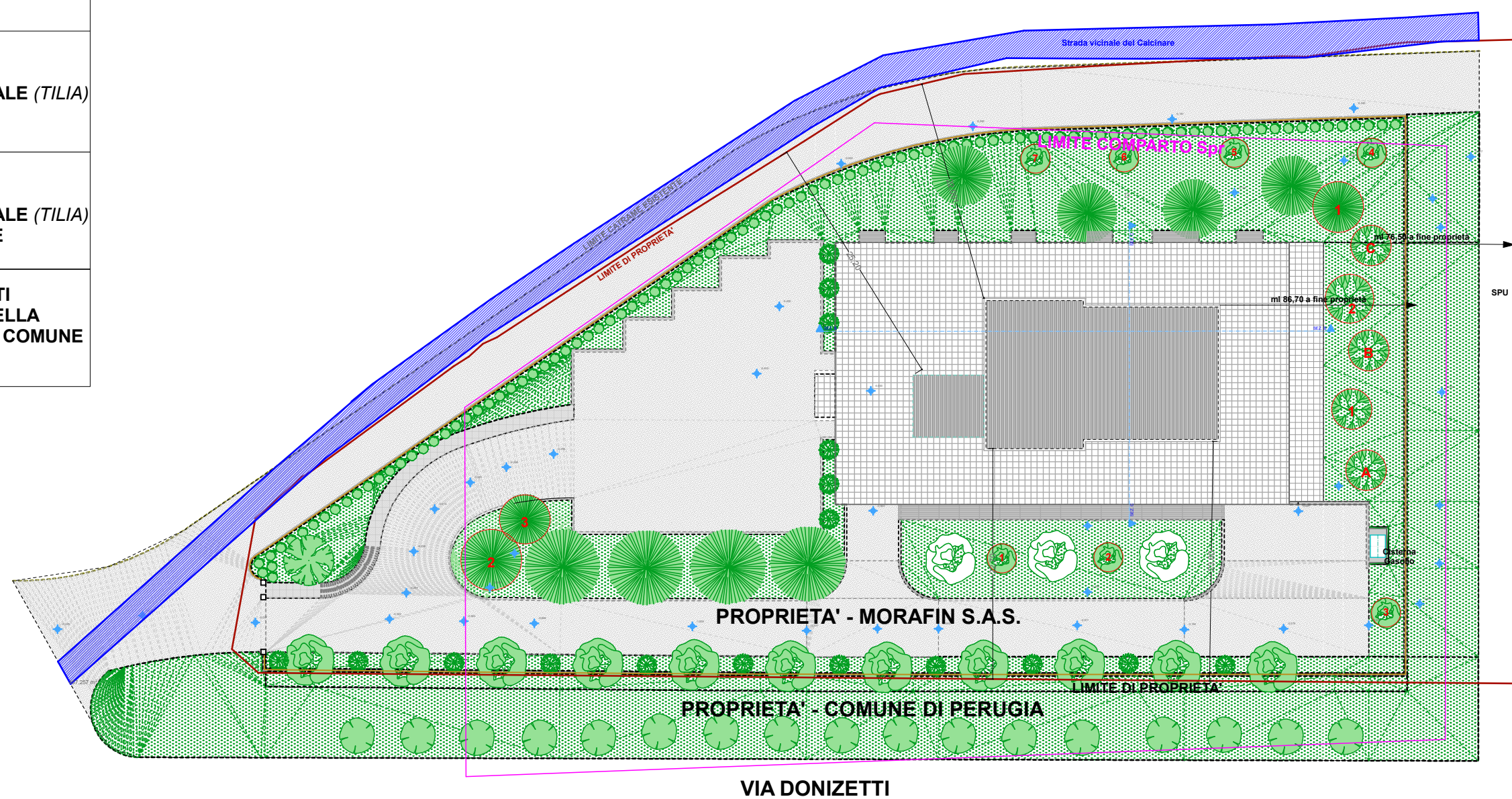
ISCRITTO



Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
Provincia di Perugia

iscrizione n° 2634

LEGENDA ALBERATURE	
	PINI (<i>PINUS PINEA L.</i>) N. 3 esemplari da abbattere
	CEDRO (<i>CEDRUS SPP.*</i>) N. 5 esemplari da abbattere
	TIGLIO NOSTRALE (<i>TILIA</i>) ESISTENTE
	TIGLIO NOSTRALE (<i>TILIA</i>) DA IMPIANTARE
	MANDORLI POSTI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' DEL COMUNE DI PERUGIA





**COMUNE DI
PERUGIA**

**STUDIO TECNICO
MARCO MEZZASOMA**

COMMITTENTE

MORAFIN S.A.S. di Morarelli Nazzareno & C.
Via Donizetti, 115 - 06132 San Sisto - PG
morafinsas@pec.it
Tel. 075.52771
P.Iva. 00446800542

Socio Accomandatario
Sig. Morarelli Nazzareno
Via Gregorio Allegri n° 7 - 06100 - PG
C.F. MRR NRN 42S15 G478Z

INTERVENTO

SISTEMAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO EDILIZIO "SPR"
POSTO IN VIA DONIZETTI - SAN SISTO - PERUGIA

COMUNE

PERUGIA

LOCALITA'

SAN SISTO

COMUNE

Foglio n° 281
Particella n° 44

COORDINAMENTO PROGETTAZIONE

GEOM. MARCO MEZZASOMA

ELABORAZIONE GRAFICA

GEOM. NICOLA CECCAGNOLI
GEOM. MICHELE AQUINARDI

TAVOLA 2

TITOLO

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
-LIMITI CONFINE
-LIMITE COMPARTO
-PIANO QUOTATO

SCALA 1:500

DATA 09/2018

ARCHIVIO 604

progetto esecutivo progetto definitivo progetto preliminare

IL COMMITTENTE

FIRMA

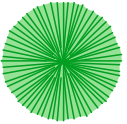



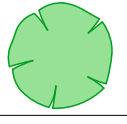



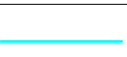
Via G.B. Pergolesi, 19 d/3
06132 - Perugia - San Sisto
T. 075.5287393 - F. 075.5287393
mezzasomamarco@libero.it
marco.mezzasoma@geopec.it

ISCRITTO

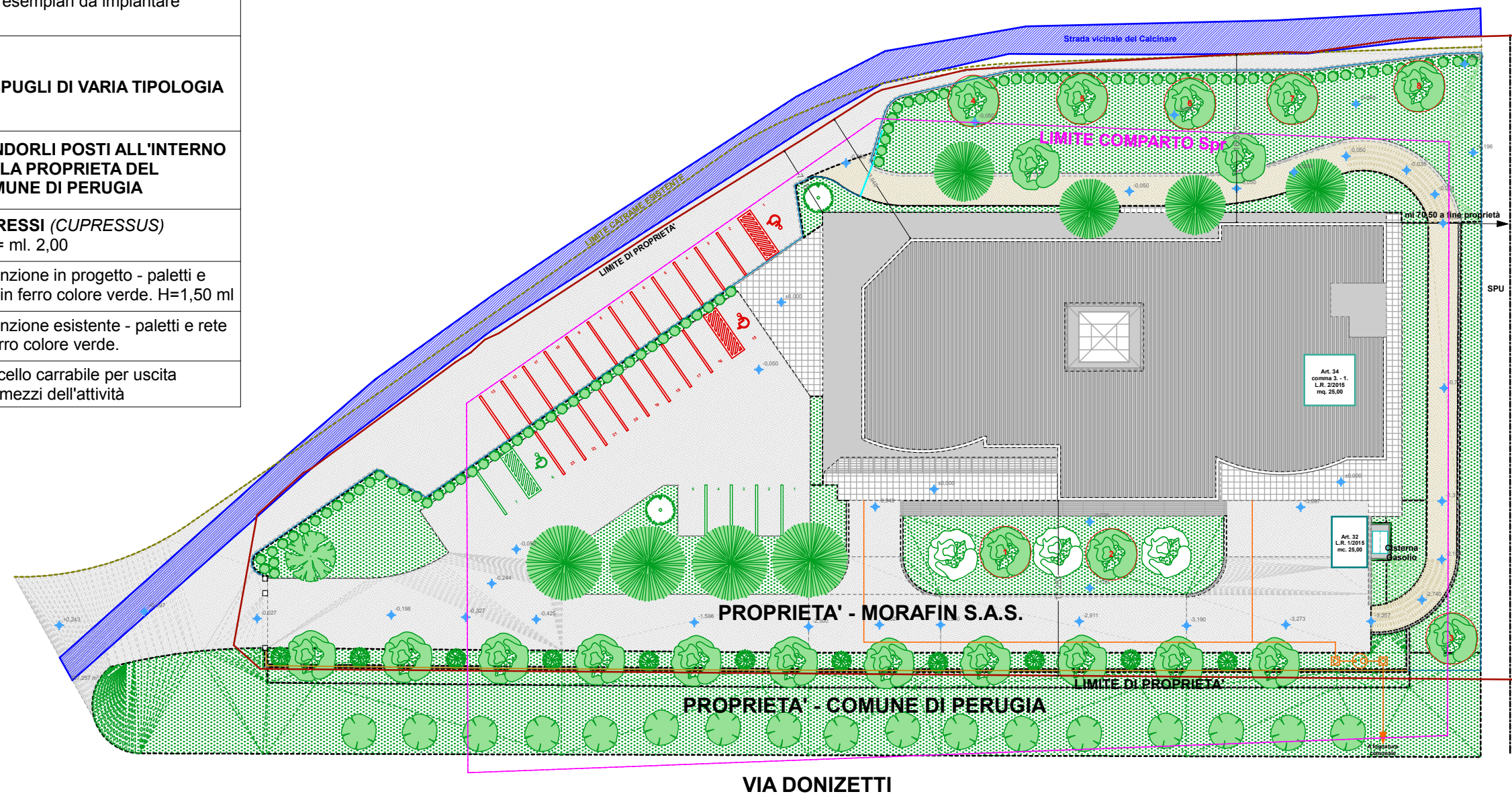


**Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati**
Provincia di Perugia

iscrizione n° 2634

LEGENDA	
	PINI (PINUS)
	PALMA
	TIGLIO (Tilia) N. 7 esemplari da impiantare
	CESPUGLI DI VARIA TIPOLOGIA
	MANDORLI POSTI ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA DEL COMUNE DI PERUGIA
	CIPRESSI (CUPRESSUS) H _{Max} = ml. 2,00
	Recinzione in progetto - paletti e rete in ferro colore verde. H=1,50 ml
	Recinzione esistente - paletti e rete in ferro colore verde.
	Cancello carrabile per uscita automezzi dell'attività

PROPRIETA'	S.U.C. POTENZIALE	S.U.C. IN PROGETTO	S.U.C. RESIDUA
MORAFIN S.A.S.	4.670,00 mq	1.290,00 mq	3.380,00 mq
COMUNE DI PERUGIA	500,00 mq	0,00 mq	500,00 mq



COMUNE DI PERUGIA

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica



PRG

Parte Operativa

AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI UN'ATTIVITA'
ESISTENTE IN LOC. SAN SISTO.

RELAZIONE

Gruppo di lavoro:

dott.ssa Alessandra Coli

geom. Claudio Cicioni

Dirigente.

arch. Franco Marini

Ottobre 2018

In loc. S.Sisto il vigente PRG individua una zona “Spr” di circa 5.150 mq. di superficie, regolata dall’art. 141 del TUNA.

La ricognizione del regime vincolistico evidenzia un basso livello di tutela dell’area ed in particolare:

- Allegato A3_1 “Vincoli ex lege”: nessun vincolo.
- Allegato A3_2 “Altre componenti paesaggistiche: Area di intervisibilità dei coni visuali (art. 53 del TUNA);
- Allegato A4_1 “Rischio ambientale”: nessun vincolo;
- Allegato A4_2 “Tutela delle aree e dei siti di interesse naturalistico (art. 36 del PTCP): nessun vincolo.
- A4_3 “Rete ecologica”: in parte “barriere antropiche” e in parte “connettività frammenti” (art. 82 del TUNA).

All’interno di detta zona SPR risultano comprese: 1) un’area privata già edificata, che costituisce la maggior consistenza del predetto comparto edificatorio; 2) un’area di proprietà comunale, di minor consistenza, i cui terreni sono attualmente destinati a verde ed occupati da un filare alberato di mandorli di elevato valore ambientale posto a corredo della viabilità comunale esistente (denominata via Gaetano Donizetti).

La società “MORAFIN sas” di Morarelli Nazareno & C., titolare dell’area descritta al punto 1), ha proposto, con apposita istanza, un piano di sistemazione urbanistica riguardante:

- l’ampliamento e la ristrutturazione dell’immobile esistente (sul quale svolge la propria attività d’impresa di onoranze funebri), allo scopo di ammodernarne la funzionalità e favorire nuovi servizi di interesse pubblico;
- la proprietà comunale, da mantenere con la sua attuale destinazione a viale alberato.

La proposta, a parere dell’ufficio, trova una giustificazione per le seguenti ragioni:

- per l’attuazione degli interventi edilizi ammessi, l’art.141 del T.U.N.A. prevederebbe il ricorso all’approvazione di un piano attuativo esteso all’intero comparto da concordare tra i soggetti proprietari (cioè “MORAFIN sas” e Comune di Perugia), tuttavia, **il terreno di proprietà comunale ha una conformazione tale da non**

consentire un utilizzo autonomo della volumetria che sviluppa all'interno della zona "Spr";

- il comparto, per contro, si presenta interamente sistemato ed urbanizzato, destinato, per la quasi totalità delle proprietà catastali interessate, all'attività di impresa della Società;
- una diversa allocazione della volumetria di natura pubblica all'interno del comparto comprometterebbe l'attività esistente oltre a renderne inattuabile l'ampliamento;
- vista l'ubicazione e la destinazione della proprietà pubblica è invece interesse di questa Amministrazione mantenere immutata la sua attuale funzione, anche in ragione del pregio ambientale del viale alberato, come peraltro già valutato **dall'U.O. Acquisti e Patrimonio con nota prot. llo 12/06/2018 n.132846 che ha ritenuto allo stato attuale non sussistere i presupposti per la sua alienazione e/o concessione a terzi;**
- è intenzione dell'Amministrazione non ostacolare lo sviluppo di attività imprenditoriali consolidate, come quella della Società richiedente;
- si ritiene che la volumetria pubblica ricadente nella zona "Spr" potrà essere diversamente collocata, con autonoma e separata variante, in un'area di proprietà comunale diversa da quella in cui è attualmente prevista.

A tal proposito la stessa Società, con nota prot. llo n.212687 del 25/09/2018, si è resa a tal fine disponibile: - **a cedere gratuitamente, a richiesta del Comune, una porzione del terreno classificato "Spu", distinto al foglio 281 con i mappali n.727 e n.1255, dove poter più utilmente collocare la volumetria pubblica attualmente detenuta all'interno del comparto "Spr"; - a mantenere il viale alberato di proprietà pubblica entro comparto in stato di decoro, curandone la relativa manutenzione.**

Per quanto descritto in narrativa, pertanto, l'intervento privato di cui trattasi, conformemente alla predetta sistemazione urbanistica proposta, si ritiene che possa essere autorizzato con le modalità previste dall'art.102 del R.R. 2/2015 - Modalità di attuazione diretta condizionata – assoggettando, altresì, la società "MORAFIN sas" all'obbligo delle seguenti condizioni: - *mantenere inalterata la funzione e la destinazione pubblica della proprietà comunale, curandone la relativa manutenzione;* - *cedere gratuitamente, a richiesta del Comune, una porzione del terreno classificato "Spu", distinto al foglio 281 con i mappali n.727 e n.1255, dove poter più utilmente collocare la volumetria pubblica attualmente detenuta all'interno del comparto "Spr".*

Per tale operazione si ritiene opportuno avere l'avallo della Giunta, che è competente in materia di Piani attuativi, e che dovrebbe prendere atto della sistemazione urbanistica presentata dalla società, come risultante dalle tavole 1 e 2, che include anche la sopra descritta proprietà comunale, assentendo l'attuazione del comparto secondo le modalità di attuazione diretta condizionata previste dall'art. 102 del RR 2/2015.

U.O. Urbanistica
Il dirigente
(f.to arch. Franco Marini)

allegato: estratto Prg - Tavola P011/15, scala 1:5.000 parte operativa

COMUNE DI PERUGIA

Area Governo e Sviluppo del Territorio

U.O. Urbanistica



PIANO REGOLATORE GENERALE

Parte Operativa

Insedimenti urbani e periurbani,
centri esterni, insediamenti minori
e insediamenti sparsi.

Tavola

P011/15

Scala 1:5.000

Data / Aggiornamenti
CC n.2 del 08/01/2018
CC n.31 del 12/03/2018

