



COMUNE DI UDINE

N. **92** d'ord.

OGGETTO: **Approvazione della variante n. 1 al P.A.C. di iniziativa privata sito in via Cividale (scheda norma C.37).**

Estratto

dal verbale delle deliberazioni adottate dal **Consiglio Comunale** nella seduta pubblica di prima convocazione in data **29 novembre 2021** alle ore 17:30 sotto la presidenza del sig. **dott. Enrico BERTI, Presidente del Consiglio**, con l'assistenza del **Segretario Generale dott. Francesca Finco** e con l'intervento dei seguenti componenti il **Consiglio Comunale**:

N	COGNOME E NOME	Ass	N	COGNOME E NOME	Ass
1	FONTANINI on. Pietro, Sindaco		22	LIANO rag. Domenico	
2	ANDREUCCI FLORIO dott. Enrico		23	LIGUORI dott.ssa Simona	G
3	BARILLARI dott. Giovanni	A	24	MARSICO rag. Giovanni	
4	BASALDELLA sig.ra Claudia		25	MARTINES dott. Vincenzo	A
5	BATTAGLIA dott.ssa Elisa		26	MELONI dott.ssa Eleonora	A
6	BERTI dott. Enrico		27	MICHELINI rag. Loris	
7	BERTOSSI dott. Enrico		28	PATTI dott. Lorenzo	A
8	BORTOLIN dott. Mirko		29	PAVAN sig. Carlo	
9	CAPOZZI dott.ssa Pompea Maria Rosaria	A	30	PAVIOTTI dott.ssa Monica	A
10	CIANI sig. Alessandro		31	PIRONE dott. Federico Angelo	
11	CIGOLOTTI sig. Fabrizio		32	PITTIONI sig. Antonio	
12	CUNTA sig. Andrea		33	PITTONI sen. Mario	
13	DEL TORRE dott.ssa Cinzia	A	34	PIZZOCARO p.i. Paolo	
14	DELLA NEGRA geom. Gianfranco		35	RIZZA dott. Riccardo Salvatore	A
15	FERRAMOSCA AGOSTINELLI sig.ra Giulia		36	ROSSO dott.ssa Sara	A
16	FORAMITTI dott. Paolo		37	SCALETARIS avv. Pierenrico	
17	FRANZ dott. Maurizio		38	VALENTINI sig. Marco	
18	GIACOMELLO rag. Carlo		39	VENANZI dott. Alessandro	A
19	GOVETTO avv. Giovanni		40	VIDONI sig. Luca Onorio	
20	IOAN dott.ssa Lorenza		41	ZANOLLA rag. Michele	
21	LAUDICINA dott.ssa Francesca				

Presenti N. 30

Assenti
Giustificati N. 1

Assenti N. 10

Sono inoltre presenti i seguenti **Assessori**: MICHELINI rag. Loris, CIANI sig. Alessandro, CIGOLOTTI sig. Fabrizio, FRANZ dott. Maurizio, LAUDICINA dott.ssa Francesca, MANZAN dott. Giulia, MARIONI dott.ssa Elisabetta, OLIVOTTO avv. Silvana.

Sono assenti i seguenti **Assessori**: BARILLARI dott. Giovanni, FALCONE sig. Antonio.

IL PRESIDENTE SOTTOPONE ALL'ESAME DEL CONSIGLIO LA SEGUENTE PROPOSTA, COMUNICATA IN PRECEDENZA A TUTTI I CONSIGLIERI, SULLA QUALE DICHIARA APERTA LA DISCUSSIONE:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera consiliare n.57 d'ord. del 3 settembre 2012, la cui esecutività è stata confermata con D.P.Reg n. 0272/Pres del 28/12/2012 pubblicato sul BUR n. 2 del 09/01/2013, in vigore dal 10.01.2013;

RICORDATO CHE con delibera consiliare n. 79 d'ord. del 27.07.2016 esecutiva a termini di legge, è stato approvato il Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata sito in via Cividale – scheda norma C.37, interessante il terreno sito in questo comune e catastalmente distinto al foglio 42 particelle n.118, 121, 122, 128, 129, 130, 131, 137, 150, 916, 917, 2366, 2475, 2523 e 2596;

RILEVATO CHE alla suddetta approvazione ha fatto seguito la stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Udine e l'allora Ditta Proprietaria Colavitti Silvana, Franz Loredana, Franz Maurizio, Gregoratti Caterina, Impresa Tilatti Rinaldo srl, Futuirudine srl, Ortofresco srl in data 08.02.2017, rep. 83.395, racc. 30.822 del notaio T. Andrioli di Udine, registrata ad Udine il 16.02.2017 al n. 629 - 1T;

ACCERTATO CHE con atto di data 26.10.2017 del notaio T. Andrioli di Udine rep. 84.491, racc. 31.618, registrato a Cervignano del Friuli in data 08.11.2017 al n. 4487 – 1T, i proprietari delle aree oggetto della convenzione urbanistica del 08.02.2017, previo frazionamento delle stesse di data 27.03.2017 prot. UD0037266 in atti dal 27.03.2017 – hanno provveduto ad acquisire dal Comune di Udine le particelle 2369, 2713, 2714, 2715, 2717, 2723, 2724, 2725, ed a cedere al Comune di Udine le particelle 917, 1671, 2662, 2667, 2684, 2685, 2689, 2692, 2695, 2698, 2704, 2719, 2729, 2733, 2740, 2745, 2746, 2749, 2755, 2762, 2763, 2764, 2765, 2767, 2774, 2777, 2778 interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di infrastrutturazione del P.A.C. che rimanevano nella detenzione delle parti cedenti al Comune onde consentire alla Ditta Proprietaria di eseguire le relative opere, nonché ad effettuare la redistribuzione di alcune aree di loro proprietà;

CONSIDERATO CHE in data 11.01.2018 con atto rep.84873 del notaio T. Andrioli di Udine la società LIDL Italia S.r.l. ha acquisito l'immobile parzialmente edificato realizzato sul lotto identificato con il n. 38 negli elaborati di P.A.C., catastalmente distinto al foglio 42 dalla particella 916,

RILEVATO CHE, in seguito alla comunicazione del 21.07.2021, l'attuale assetto delle proprietà delle aree perimetrate all'interno del P.A.C. in argomento, risultano catastalmente identificate al foglio n. 42 e con la numerazione delle particelle di seguito riportate:

Comune di Udine: 2689, 2671, 2774, 2662, 2729, 2667, 2765, 2684, 2698, 2762, 2719, 2764, 2746, 2745, 2704, 2740, 2755, 2695, 2692, 2749, 2733, 2685, 2767, 2763, 2778, 2777, 2726, 917,

ADRIACOS S.r.l.: 2709, 2736, 2369, 2665, 2724, 2727, 2666, 2725, 2728, 2708, 2691, 2748, 2730, LIDL Italia S.r.l.: 2780, 2780, 916,

FRANZ Loredana: 2681,

FRANZ Maurizio: 2678, 2682,

FRANZ Loredana e FRANZ Maurizio, comproprietari per ½: 2700, 2701, 2731, 2702, 2732, 2703, 2705, 2706, 2674, 2675, 2694, 2752, 2737, 2753, 2738, 2754, 2710, 2739, 2677, 2686, 2687, 2768, 2769, 2714, 2713,

GREGORATTI Caterina: 2672, 2673, 2693, 2750, 2734, 2751, 2735, 2676, 2680, 2766, 2707,

TILATTI Rinaldo S.r.l.: 2688, 2699, 2715, 2717, 2720,

FUTURUDINE S.r.l.: 2741, 2758, 2711, 2742, 2743, 2761, 2744, 2712,

ORTOFRESCO S.r.l.: 2663, 2664, 2723,

D.L. sas di De Luca Paolo & C.: 2679, 2696, 2756, 2757,

GINGA S.r.l.: 2683, 2697, 2759, 2760;

VISTO che con la determinazione dirigenziale 2018/4750/348, cron. 1648 del 28.12.2018 è stato approvato il certificato di collaudo tecnico – amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria del P.A.C. redatto in data 22.11.2018;

VISTA inoltre la determinazione dirigenziale 2021/48170/157, cron. 935 del 26.07.2021 con cui è stato approvato il certificato di collaudo tecnico – amministrativo delle opere di urbanizzazione secondaria del P.A.C. redatto in data 09.04.2021;

ACCERTATO CHE con l'esecutività delle suddette determinazioni tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate per l'infrastrutturazione del comparto in argomento sono state trasferite gratuitamente al patrimonio del Comune;

VISTO che in data 21.07.2021 e successive integrazioni, l'attuale DITTA PROPRIETARIA ha richiesto l'approvazione della variante al P.A.C. in argomento, consistente nella modifica della destinazione d'uso del lotto identificato con il n. 39 da commerciale/artigianale a residenziale, con conseguente modifica degli standard urbanistici prescritti dalla normativa vigente;

RILEVATO CHE nel progetto di variante n. 1 al P.A.C., oltre alla modifica della destinazione d'uso del lotto identificato con il n. 39, si prevede di migliorare l'accesso all'ambito, con la relativa rotatoria

leggermente ampliata e traslata verso sud, come riportato nel permesso di costruire cod. PDC/13.1.2017 del 24.05.2017, con conseguente occupazione di una porzione di area di proprietà della società LIDL Italia S.r.l., esterna al P.A.C. e messa a disposizione della ditta proprietaria, considerato che la stessa società con atto di data 11.01.2018 ha acquistato il lotto identificato con il n. 38 ubicato nell'ambito del piano attuativo in argomento;

VISTA la nota della società LIDL Italia S.r.l. di data 01.09.2021, assunta al protocollo n. 120021 del 22.09.2021 con la quale la società chiede di poter cedere a titolo gratuito l'area urbanizzata, di propria proprietà, interessata dalle opere di urbanizzazione primaria realizzate all'esterno del P.A.C. di via Cividale, identificata catastalmente al N.C.E.U., foglio 42 particella 2802;

CONSIDERATO CHE il suddetto P.A.C. ha validità di 10 anni a decorrere dalla sua entrata in vigore, così come previsto dal capo II delle L.R. 52/1991 e s.m.i., e pertanto fino al 07.07.2026, oltre alla proroga di legge come disposta dalla L. 120/2020;

VALUTATO CHE la modifica della destinazione d'uso del lotto identificato nella tav. 7 con il n. 39 da commerciale a residenziale determina un aumento della quantità degli standard di P.A.C. e che, mentre per quanto riguarda gli standard per parcheggi e verde di urbanizzazione primaria, il vigente P.A.C. ne prevede una quantità che assorbe ampiamente l'incremento conseguente al cambio di destinazione d'uso del suddetto lotto identificato con il n. 39, per quanto attiene allo standard per verde di urbanizzazione secondaria necessita di ulteriori mq. 1032,00, dei quali la Ditta Proprietaria ne chiede la monetizzazione;

VISTO il progetto di variante n. 1 costituito dai seguenti elaborati:

allegato 1 RELAZIONE GENERALE - CONTEGGI

allegato 2 VISURE

allegato 3 NORME DI ATTUAZIONE

allegato 4 Tav. 2 – ESTRATTO DI MAPPA

allegato 5 Tav. 7A – ZONIZZAZIONE – STATO DI FATTO

allegato 6 Tav. 7 – ZONIZZAZIONE

redatto dall'arch. Snidar Luciano con studio tecnico in Udine, via Cjavecis n. 3, e comprensivo dello schema di atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica, ai sensi del comma 6 dell'art. 25 della L.R. 5/2007;

EVIDENZIATO CHE, per effetto della presente variante, si determina un incremento dell'area per urbanizzazione secondaria pari a m. 1032 che viene monetizzata per un valore di €. 61.920,00 che sarà corrisposto dalla ditta proprietaria prima della firma dell'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica in essere nonché un incremento degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria pari

ad €. 48.098,16 che sarà corrisposto dalla ditta proprietaria per ¼ pari ad €. 12.024,54 alla firma dell'atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica e per €. 36.073,62 alla scadenza del 2°, 3° e 4° anno dalla data della firma dello stesso;

RITENUTO CHE l'imputazione contabile della somma di entrata €. 110.018,16 viene rinviata alla sottoscrizione della convenzione, con riferimento alle effettive scadenze delle relative obbligazione giuridiche;

SENTITA al riguardo la Commissione Edilizia che nella seduta del 31.08.2021 ha espresso il proprio conclusivo parere favorevole in merito al progetto di variante al P.A.C.;

ATTESO CHE la variante in argomento non comporta modifiche alle opere viabilistiche in genere ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto:

- la maggior quantità di area per urbanizzazione secondaria viene monetizzata,
- la modesta modifica della rotatoria di accesso all'ambito è stata espressamente richiesta dai competenti uffici comunali ed è già stata realizzata;

ACCERTATO CHE l'ambito territoriale del P.A.C. non comprende beni e località sottoposti a tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 o siti di importanza comunitaria SIC (ora ZSC) ai sensi della direttiva comunitaria n. 92/43/CEE, di cui all'elenco approvato con decreto del Ministero dell'Ambiente del 03.04.2000;

VISTA la comunicazione prot. n. 0034863/P di data 13/11/2013 con cui la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direz. Centrale Ambiente ed Energia ha concordato di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica – V.A.S. e dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale – V.I.A. i Piani Attuativi di piani urbanistici già sottoposti a VAS qualora gli stessi non comportino variante allo strumento sovraordinato;

RILEVATO altresì che gli interventi previsti dal P.A.C. risultano esclusi dal campo di applicazione della VAS e della verifica VAS ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera g del D. Lgs. 13/05/2012, n. 70;

RITENUTO CHE la variante al P.A.C. in oggetto, nei suoi criteri di impostazione e nei suoi contenuti fornisca un'organica attuazione del P.R.G.C vigente, essendo redatto in conformità alle indicazioni di cui alla scheda norma C.37;

CONSIDERATO CHE alla variante in oggetto è possibile applicare la procedura semplificata prevista all'art. 4, comma 7 della L.R. n. 12/2008, trattandosi di P.A.C. incluso entro l'ambito individuato dal P.R.G.C., predisposto dalla totalità dei proprietari delle aree incluse nell'ambito medesimo, che non apporta modifiche alle previsioni del P.R.G.C. e non interessa beni e località sottoposti al vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. o complessi storici monumentali e archeologici sottoposti a vincolo della parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

RITENUTO pertanto di procedere all'approvazione della variante n. 1 al P.A.C. di iniziativa privata sito tra via Cividale, secondo gli elaborati come sopra descritti;

VISTO il T.U. 267/00, nonché lo Statuto Comunale;

VISTA la L.R. 49/91 e successive modificazioni;

VISTA la L.R. n. 5/2007, così come integrata e modificata dalla L.R. 12/2008 ed il D.P.Reg. n. 086/Pres del 20.03.2008, Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica della L.R. n. 5/2007;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 dal Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica arch. Eddi Dalla Betta e dal Responsabile del Servizio Finanziario dott.ssa Marina Del Giudice, pareri conservati agli atti presso l'Ufficio proponente,

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell'articolo 25, comma 1 della L.R. 5/07, in attuazione di quanto disposto dall'art. 4, comma 7, della L.R. 12/2008, il progetto di Variante n. 1 al Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata (P.A.C.) riguardante i terreni siti tra via Cividale (scheda norma n. C.37), comprensivo dell'allegato schema di atto aggiuntivo alla convenzione, interessante i terreni contraddistinti al catasto di Udine al foglio 42, particelle n. 2689, 2671, 2744, 2662, 2729, 2667, 2765, 2684, 2698, 2762, 2719, 2764, 2746, 2745, 2704, 2740, 2755, 2695, 2692, 2749, 2733, 2685, 2767, 2763, 2777, 2726, 2709, 2736, 2369, 2665, 2724, 2727, 2666, 2725, 2728, 2708, 2691, 2748, 2730, 2681, 2700, 2701, 2731, 2702, 2732, 2703, 2705, 2706, 2674, 2675, 2694, 2752, 2737, 2753, 2738, 2754, 2710, 2739, 2677, 2686, 2687, 2768, 2769, 2714, 2713, 2678, 2682, 2672, 2673, 2693, 2750, 2734, 2751, 2735, 2676, 2680, 2766, 2707, 2688, 2699, 2715, 2717, 2720, 2741, 2758, 2711, 2742, 2743, 2761, 2744, 2712, 2663, 2664, 2723, 2679, 2696, 2756, 2757, 2683, 2697, 2759, 2760, e dei seguenti immobili siti in Comune di Udine e distinti al catasto fabbricati al foglio 42 dalle particelle 2780 sub 1 e 2, 916, 917 sub. 3, di proprietà dei sigg.ri FRANZ Loredana, FRANZ Maurizio, GREGORATTI Caterina e le società ADRIACOS S.r.l., LIDL ITALIA S.r.l., TILATTI RINALDO S.r.l., FUTURUDINE S.r.l., ORTOFRESCO s.r.l., D.L. sas di De Luca Paolo & C. e GINGA S.r.l.;
2. di riconoscere, quali elementi costitutivi di tale variante al P.A.C. e parte integrante e contestuale della presente deliberazione, i seguenti elaborati tecnici a firma dall'arch. Snidar Luciano di Udine:
 - a. RELAZIONE GENERALE - CONTEGGI
 - b. VISURE
 - c. NORME DI ATTUAZIONE

- d. Tav. 2 – ESTRATTO DI MAPPA
- e. Tav. 7A – ZONIZZAZIONE – STATO DI FATTO
- f. Tav. 7 – ZONIZZAZIONE

e bozza di atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica del 08.02.2017 sottoscritta dai proponenti la variante al PAC in data 14.10.2021.

- 3. di dare atto che l'imputazione contabile della somma di entrata €. 110.018,16, indicata in premessa, viene rinviata alla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo alla convenzione, con riferimento all'effettiva scadenza della relativa obbligazione giuridica;
- 4. di autorizzare il Dirigente del Servizio Edilizia Privata ed urbanistica alla stipula dell'atto aggiuntivo alla convenzione succitata e di tutti gli atti di competenza derivanti dalla presente deliberazione.

Si rimanda al supporto digitale per l'intervento introduttivo del Presidente della Commissione consiliare "Territorio e Ambiente" Consigliere Govetto che espone i lavori della stessa sulla proposta in esame, per l'intervento illustrativo dell'Assessore Manzan e per la discussione che ne consegue.

(escono l'Assessore/Consigliere Franz e i Consiglieri Bortolin, Marsico, Pirone, Pizzocaro e Scalettaris – presenti n. 24)

Il Presidente apre la votazione in forma palese sulla **proposta di deliberazione** di cui sopra che ottiene 22 voti favorevoli e il voto contrario del Consigliere Giacomello.

Si astiene il Consigliere Liano.

Il Presidente dichiara che la deliberazione è approvata.

Il Presidente apre quindi la votazione in forma palese sulla **proposta di immediata eseguibilità** della deliberazione di cui sopra che ottiene 22 voti favorevoli, il voto contrario del Consigliere Giacomello e l'astensione del Consigliere Liano.

Il Presidente dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(f.to Enrico Berti)

IL SEGRETARIO GENERALE
(f.to Francesca Finco)