AM/bl

COMUNE DI TERNI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza del giorno 30.11.2015

N. 513

OGGETTO: Piano Attuativo d'iniziativa privata in variante al P.R.G. parte operativa, per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado (ditta *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l. e altri)* - Approvazione.

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 14 GEN. 2016

TERNI 14 GEN. 2016

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 IV° comma del Decreto Legislativo n. 267 /2000

IL PRESIDENTE
(Ing. Giuseppe Mascio)

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- **Pres. C.C.**
- **Ass. Andreani**
- **Edilizia**
- **Contratti**

COMUNE DI TERNI
14 GEN. 2016
Protocollo n° 6983
CAT. 10 CL. 10 FS. 2

L'anno duemilaquindici il giorno trenta del mese di novembre alle ore 9,50 nella sala delle adunanze del Palazzo Municipale di Terni si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza **straordinaria di prima** convocazione previo invito diramato a domicilio.
Con sistema di rilevazione elettronica risultano:

	Pres.	Ass.
Il Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo	P	

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
PIERMATTI Sandro	P		CRISOSTOMI Cristiano	P	
BARTOLINI Renato	P		MASCIO Giuseppe	P	
PICCININI Sandro		A	BENCIVENGA Luigi	P	
CAVICCHIOLI Andrea	P		RICCI Silvano	P	
ORSINI Valdimiro	P		TRENTA Angelica	P	
FILIPPONI Francesco	P		DE LUCA Thomas	P	
MASIELLO Valeria	P		POCOCACIO Valentina	P	
ZINGARELLI Andrea	P		PASCULLI Federico	P	
NARCISO Fabio	P		BRAGHIROLI Patrizia	P	
DESANTIS Stefano	P		CRESCIMBENI Paolo	P	
MONTI Jonathan	P		FERRANTI Francesco Maria	P	
BURGO Pasqualino Orazio	P		FATALE Stefano	P	
PENNONI Michele	P		BRIZI Federico		A
PANTELLA Alessandra	P		CECCONI Marco Celestino	P	
LAMANNA Saverio	P		MELASECCHE GERMINI Enrico	P	
CHIAPPINI Faliero	P		TODINI Franco	P	

Presenti n. 31 Componenti, Assenti n. 2 Componenti.

Presiede l'Ing. Giuseppe Mascio, Presidente del Consiglio Comunale.

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica

Il Presidente verificato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta l'adunanza. La seduta è pubblica.

Partecipano alla seduta, alcuni in momenti diversi, i seguenti Assessori: Piacenti D'Ubaldi, Falchetti Ballerani, Giacchetti, Andreani.

Il Presidente, come precedentemente stabilito, mette ora in votazione l'inserimento al punto 2 dell'odg odierno dell'atto di indirizzo " Manifesto Europeo dei giovani e degli Enti Locali per la riduzione dello spreco alimentare", presentato nel corso della seduta odierna dal Cons. Ricci. Omissis

Il Cons. Melasecche interviene sull'ordine dei lavori. Sottolinea che, come stabilito in Conferenza dei Capigruppo, si dovrebbero prima esaminare i punti amministrativi. Propone che l'atto venga inserito al punto n. 7 dell'odg. Omissis

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE *IL PRESIDENTE*

Il Cons. De Luca interviene sull'ordine dei lavori. Omissis
- Escono dall'aula i Consiglieri Masiello e Crescimbeni. I presenti sono 29.

Il Presidente, rilevato che il Cons. Ricci, presentatore della proposta di inserimento di questo atto di indirizzo al punto n. 2 odg odierno, ora concorda con l'inserimento dello stesso al punto n.7, mette in votazione tale proposta e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli 29 (ventinove - Bartolini Renato, Bencivenga Luigi, Braghiroli Patrizia, Burgo Pasqualino, Cavicchioli Andrea, Cecconi Marco Celestino, Chiappini Faliero, Crisostomi Cristiano, De Luca Thomas, Desantis Stefano, Di Girolamo Leopoldo, Fatale Stefano, Ferranti Francesco Maria, Filipponi Francesco, Lamanna Saverio, Mascio Giuseppe, Melasecche Germini Enrico, Monti Jonathan, Narciso Fabio, Orsini Valdimiro, Pantella Alessandra, Pasculli Federico, Pennoni Michele, Piermatti Sandro, Pococacio Valentina, Ricci Silvano, Todini Franco, Trenta Angelica, Zingarelli Andrea) su 29 (ventinove) componenti presenti, come rilevato dal sistema di votazione elettronica e dal Presidente proclamato

DELIBERA

- di approvare la proposta di inserimento al punto n. 7 dell'odg odierno dell'atto di indirizzo "Manifesto Europeo dei giovani e degli Enti Locali per la riduzione dello spreco alimentare"

Il Presidente da la parola all'Ass. Andreani per illustrare la proposta iscritta al punto n. 2 dell'odg odierno. Omissis

Il Presidente da ora la parola all'Ass. Andreani per illustrare l'atto iscritto al punto n. 2 dell'odg odierno. Omissis

L'Ass. Andreani illustra la relazione della Direzione Urbanistica prot. 142679 del 26.10.2015 "Piano Attuativo d'iniziativa privata in variante al P.R.G. parte operativa, per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado (ditta *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l. e altri)* - Approvazione", di seguito riportata:

"Premesso che:

la ditta *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l. e altri* ha inoltrato una proposta di Piano Attuativo d'iniziativa privata in variante al P.R.G. parte operativa, ai sensi del 16° comma dell'art. 24 della L.R. 11/2005, per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado;

la proposta riguarda immobili distinti presso il Catasto Terreni di Terni al Fg. 115 p.lla n. 598, (di proprietà del *Condominio Via del Vescovado*), p.lle n. 309 sub 36 - 335 – 487 – 665 – 666 – 667 – 668 – 669 (di proprietà *Ma.Te.Da srl - D'Annibale Tommaso Ernesto, M.Giovanna, M.Letizia, M.Sole – Danieli M.Cristina* con delega unica al sig *D'Annibale Tommaso Ernesto* Amministratore delegato della ditta *Il Giardino di via del Vescovado srl* e della ditta *Ma.Te.Da. srl*;

il *Piano Regolatore Generale* del Comune di Terni, approvato con Deliberaz. C.C. n. 307 del 15.12.2008, comprende gli immobili sopracitati in un ambito soggetto a Piano attuativo che prevede la *realizzazione di un volume residenziale di mc 2.000 (AAc3 zone A residenziali di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione)* la *demolizione di un fabbricato esistente* (*AAc4*), *aree a uso pubblico* seppur di proprietà privata ove sono consentiti *parcheggi pubblici* interrati (*AGV2*), *spazi pubblici attrezzati a parco* (*AGV*), e una piccola porzione di *verde privato* su via del Vescovado; sono inoltre comprese piccole porzioni di edificazione soggetta a *Conservazione dei volumi esistenti* (*AAb1*), e uno *spazio inedificato* (*AAe*); lo stesso P.R.G. inoltre individua tale ambito come *Piano attuativo approvato attuato o in corso di attuazione*;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Ing. Giuseppe Mascio

relativamente alla sopracitata particella 598, la cui superficie pedonale risulta toponomasticamente denominata Piazza Paul Harris, di proprietà dei vari condòmini del *Condominio Via del Vescovado,* la ditta *Il Giardino di via del Vescovado srl* (proprietaria nell'ambito della stessa particella dell'u.i. di cui al sub 128) ha titolo sia a presentare proposte urbanistiche che a sottoscrivere atti e intervenire sull'area superficiaria destinata a uso pubblico, in forza dei sussistenti atti di compravendita già stipulati dalla stessa ditta con gli acquirenti delle autorimesse realizzate ai piani interrati, con i quali *Il Giardino di via del Vescovado* si riservava tra l'altro per se/successori/aventi causa il diritto di costruire al di sopra dei vani garages, il diritto di stipulare convenzioni con il Comune di Terni o altra Autorità amministrativa, nonché il diritto a apportare varianti al sedime dell'u.i. di cui al sub 128;

tutti gli immobili e le aree sopracitate, sono stati già oggetto di convenzione stipulata con il Comune di Terni (atto rep. n. 34862 del 10.5.2001), nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa privata proposto dalla ditta *Ma.Te.Da. srl*, approvato dall'Amm.ne Com.le con delib. di C.C. n. 5 del 8.1.2001;

tale piano prevedeva il recupero di un edificio esistente di mc 3.000 a destinazione *Museo archeologico*, di un autorimessa interrata su due piani e della sistemazione a uso pubblico del solaio sovrastante le autorimesse con la realizzazione di uno spazio pedonale e arredo urbano, per un importo complessivo pari a € 229.361,00 (£. 444.104.823);

a garanzia della realizzazione dei suddetti lavori, la ditta attuatrice ha prestato a favore del Comune di Terni l'equivalente fidejussione assicurativa della *Reale Mutua di Assicurazioni* (polizza n. 1483 del 9.5.2001), la quale non è stata ancora svincolata in quanto le opere realizzate non sono ancora state oggetto delle necessarie verifiche e collaudi da parte dei competenti organi dell'Amm.ne Com.le, finalizzati alla presa in carico da parte dei servizi incaricati, e pertanto la fidejussione è ancora nelle disponibilità dell'Amm.ne Com.le;

il Piano di Recupero inoltre, è stato attuato solo in parte mancando l'edificazione del fabbricato previsto ma con la realizzazione dei due piani interrati di autorimesse e della sistemazione del piano sovrastante a piazza a uso pubblico, che attualmente versa in notevole stato di degrado e fatiscenza a causa di numerosi atti vandalici;

la nuova proposta di piano attuativo presentata si configura in *variante al P.R.G. parte operativa* ai sensi dell'art. 24 c. 16 della L.R. 11/2005, in quanto pur non comportando variazioni sostanziali e non risultando in contrasto con i princìpi e gli obiettivi del P.R.G., e ferme restando le quantità edificatorie da esso stabilite, prevede una *limitata modifica dell'ambito* di piano attuativo, la *variazione del sedime della nuova edificazione* prevista (AAc3), e l'*adeguamento delle destinazioni d'uso* in conformità alla scheda prescrittiva allegata alle *Deliberazioni di G.C. n. 79 del 22.3.2011 e n. 275 del 12.10.2011* con le quali di dava appunto mandato alla Direzione Urbanistica di predisporre la opportuna variante in tal senso;

la proposta della ditta *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l. e altri*, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnico illustrativa;*
- *Documentazione catastale;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Stato di fatto* – tav. 1*;*
- *Progetto* – tav. 2*;*
- *Relazione paesaggistico ambientale;*
- *Relazione e localizzazione schematica delle opere infrastrutturali;*
- *Relazione geologica – sismica – geomorfologica - idrogeologica – idraulica;*
- *Schema di convenzione;*

prevede:

- la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di una volumetria residenziale di 2.000,00 mc, corrispondente alla prosecuzione del fabbricato adiacente per la stessa altezza di 3 piani;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Ing. Giuseppe Mascio

- la sistemazione a piazza pedonale di uso pubblico dell'area che affaccia su via del Vescovado, denominata Piazza Paul Harris, per una superficie di 1554,11 mq e a verde pubblico dello spazio sul lato posteriore con la realizzazione di un percorso pedonale di 486,70 mq da vico San Filippo;
- l'individuazione della superficie dei n. 9 p.a. relativi al soddisfacimento del R.R. 7/10 art. 11 c. 7 (parcheggi privati pertinenziali), reperita nell'interrato;
- l'installazione di attrezzature tecnologiche quali connessioni wi-fi e videocamere di sorveglianza utili al monitoraggio e al controllo di sicurezza dell'area a uso pubblico;

il Piano Attuativo in questione prevede il recupero delle acque piovane di cui al 3° c. dell'art. 9 della L.R. n. 17/2008, mentre per quanto riguarda la permeabilità dei suoli, poiché l'intervento previsto ricade ne centro storico, si avvale della deroga prevista dall'art. 10 c.4 della stessa L.R. 17/2008;

relativamente alla localizzazione a confine prevista per il nuovo edificio conformemente allo strumento urbanistico vigente, la proposta si richiama alle norme e disposizioni del Codice Civile e della relativa Giurisprudenza;

il *Consiglio Comunale* con atto n. 172 del 23.7.2012 ha adottato il *Piano Attuativo d'iniziativa privata in variante al P.R.G. parte operativa, per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado* della ditta *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l. ed altri*, esprimendo altresì parere favorevole ai fini idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, come prescritto dall'art. 24 c.9 L.R. 11/2005, tenuto conto del parere espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* nella seduta del 22.5.2012;

il Piano attuativo e stato quindi depositato presso la Direzione Urbanistica per un periodo di ventitre giorni dal 30.10.2012 al 22.11.2012, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 44 del 30.10.2012 e affisso all'Albo Pretorio dal 30.10.2012 al 22.11.2012 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 22.11.2012 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

la *ASL n. 4 - Unità Operativa Igiene e Sanità Pubblica* - con nota registrata al Prot. comunale con il n. 10141 del 18.01.2013, ha trasmesso al Comune di Terni il nulla osta sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 25 della L.R. 11/05; la 1^ *Circoscrizione "EST"*, il cui territorio è interessato dal Piano, non ha espresso il proprio parere richiesto in data 24.10.2012;

ai fini della definitiva approvazione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale la ditta *Il Giardino di Via del Vescovado e altri,* ha presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente allo stesso piano, costituito da:
- *Relazione tecnico descrittiva;*
- *Architettonico: Progetto generale O.U.– tav. A 1;*
- *Relazione tecnica calcolo illuminotecnico;*
- *Impianto elettrico, P.I. Fotovoltaico – tav. E 01;*
- *Impianto elettrico, videosorveglianza, WiFi – Tav. E 02;*
- *Schema elettrico, Quadro- tav. E unica;*
- *Recupero acqua piovana, irrigazione aiuole,particolari – tav. I 1/1;*
- *Computo metrico estimativo;*

che prevede:
- la riqualificazione totale e il ripristino funzionale di quanto vandalizzato (aiuole, muretti, pavimentazioni, illuminazione, fontana donata dal Rotary Club, aree a verde) presso lo spazio piazza pedonale a uso pubblico su via del Vescovado denominata Piazza Paul Harris;
- la realizzazione di verde pubblico sul lato posteriore e la realizzazione di un passaggio pedonale con vico San Filippo e via Roma;
- l'installazione e la messa in opera di alcuni impianti tecnologici;
- gli allacci alle reti infrastrutturali esistenti;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Ing. Giuseppe Mascio

il costo relativo alle opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo in oggetto, risultante dall'allegato *Computo metrico estimativo* è di € 94.827,70, dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa di equivalente importo vincolata a favore del Comune di Terni e potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria afferenti i permessi di costruire limitatamente alle opere che interessano aree di proprietà pubblica o da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le, di importo pari a € 46.478,96;

gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione, sono stati preventivamente sottoposti all'esame dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le e delle Aziende erogatrici dei Servizi, ottenendo i relativi nulla osta/pareri favorevoli talvolta con alcune prescrizioni, che pur non comportando varianti al progetto, devono essere comunque recepite e osservate nel corso dei lavori e costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto stesso delle opere di urbanizzazione e della relativa convenzione;

relativamente alle opere esistenti già realizzate nell'ambito dell'attuazione del vecchio Piano di Recupero, la ditta proponente, conformemente a un precedente impegno già sottoscritto tramite specifico *Atto unilaterale d'obbligo* ha effettuato una serie di interventi di manutenzione straordinaria sull'area, pertanto la convenzione relativa al Piano attuativo in oggetto, stabilirà le modalità per lo svincolo delle vecchie fidejussioni prestate in sede di stipula dell'atto rep. n. 34862 del 10.5.2001;

il Piano Attuativo in questione deve essere approvato dal Consiglio Comunale unitamente al relativo progetto delle opere di urbanizzazione;" Omissis

Il Presidente della 1^ Commissione consiliare Cons. Chiappini comunica che la 1^ Commissione ha espresso un parere favorevole a maggioranza sulla proposta. Omissis

Intervengono nell'ordine i Consiglieri:
-Bartolini, rileva che con questo intervento si procede ad una importante riqualificazione del centro cittadino. Invita la Giunta a predisporre una convenzione tipo, da stipulare con i privati, per le aree ad uso pubblico, in modo da dare omogeneità a questa materia. Omissis
- De Luca interviene sull'ordine dei lavori. Omissis

Il Presidente, rilevato che non ci sono richieste di intervento, da la parola all'Assessore Andreani per la replica. Omissis

L'Assessore Andreani concorda con l'osservazione fatta dal Cons. Bartolini. Specifica che la convenzione per le aree ad uso pubblico sarà rivolta a situazioni presenti sul territorio comunale. Omissis

Sono entrati in aula, nel corso degli interventi, i Consiglieri Crescimbeni e Masiello, sono usciti i Consiglieri Desantis, Burgo, Ferranti, Bencivenga, Crescimbeni. I presenti sono 26.

Il Presidente, mette in votazione la proposta "Piano Attuativo d'iniziativa privata in variante al P.R.G. parte operativa, per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado (ditta *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l. e altri)* - Approvazione", così come , illustrata dall'Ass. Andreani e versata in atti e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione della Direzione Urbanistica prot. 142679 del 26.10.2015 sopra riportata;
Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso in data 26.10.2015 dalla Dirigente della Direzione Urbanistica, Arch. Comello, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Ing. Giuseppe Mascio

Visto il Parere espresso favorevole a maggioranza, espresso dalla 1 Commissione (prot. 153881 del 16.11.2015);
Vista la deliberazione di GC n. 328 del 21.10.2015;
Vista la documentazione agli atti;

Con voti favorevoli 19 (diciannove - Bartolini Renato, Cavicchioli Andrea, Cecconi Marco Celestino, Chiappini Faliero, Crisostomi Cristiano, Di Girolamo Leopoldo, Fatale Stefano, Filipponi Francesco, Lamanna Saverio, Mascio Giuseppe, Masiello Valeria, Monti Jonathan, Narciso Fabio, Orsini Valdimiro, Pantella Alessandra, Pennoni Michele, Piermatti Sandro, Ricci Silvano, Zingarelli Andrea), contrari 5 (cinque- Braghiroli Patrizia, De Luca Thomas, Pasculli Federico, Pococacio Valentina, Trenta Angelica), astenuti 2 (due- Melasecche Germini Enrico, Todini Franco), su 26 (ventisei) componenti presenti, come rilevato dal sistema di votazione elettronica e dal Presidente proclamato

DELIBERA

1. di approvare il *Piano Attuativo d'iniziativa privata in variante al P.R.G. parte operativa, per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado* della ditta *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l. e altri*, costituito dagli elaborati:
   - *Relazione tecnico descrittiva;*
   - *Architettonico: Progetto generale O.U.– tav. A 1;*
   - *Relazione tecnica calcolo illuminotecnico;*
   - *Impianto elettrico, P.I. Fotovoltaico – tav. E 01;*
   - *Impianto elettrico, videosorveglianza, WiFi – Tav. E 02;*
   - *Schema elettrico, Quadro- tav. E unica;*
   - *Recupero acqua piovana, irrigazione aiuole,particolari – tav. I 1/1;*
   - *Computo metrico estimativo;*
   - indicati in premessa;

2. di approvare il progetto delle opere di urbanizzazione inerenti il piano attuativo in questione, composto dagli elaborati sopra specificati e dal fascicolo contenente i pareri favorevoli/nulla osta con prescrizioni dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le,;

3. di dare atto che l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione costituisce titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori in esso previsti;

4. di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto convenzionale

Il Presidente pone quindi in votazione la immediata eseguibilità dell'atto e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/00.

Con voti favorevoli 19 (diciannove - Bartolini Renato, Cavicchioli Andrea, Cecconi Marco Celestino, Chiappini Faliero, Crisostomi Cristiano, Di Girolamo Leopoldo, Fatale Stefano, Filipponi Francesco, Lamanna Saverio, Mascio Giuseppe, Masiello Valeria, Monti Jonathan, Narciso Fabio, Orsini Valdimiro, Pantella Alessandra, Pennoni Michele, Piermatti Sandro, Ricci Silvano, Zingarelli Andrea), contrari 5 (cinque- Braghiroli Patrizia, De Luca Thomas, Pasculli

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Ing. Giuseppe Mascio

Federico, Pococacio Valentina, Trenta Angelica), astenuti 2 (due- Melasecche Germini Enrico, Todini Franco), su 26 (ventisei) componenti presenti, come rilevato dal sistema di votazione elettronica e dal Presidente proclamato

DELIBERA

- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

****

IL TESTO INTEGRALE DEGLI INTERVENTI E' REGISTRATO SU APPOSITI SUPPORTI MAGNETICI CONSERVATI PRESSO IL COMUNE.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Ing. Giuseppe Mascio