OR

lb

COMUNE DI TERNI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 04.02.2015

N. 25

Oggetto: Variante al Piano attuativo di iniziativa privata di un'area in loc. S.M.Maddalena (Ditta Angeletti, Bobbi, Vitali e altri) – APPROVAZIONE

L'anno duemilaquindici il giorno quattro del mese di febbraio alle ore 9:40 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti **Assessori**:

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
MALAFOGLIA Francesca	P		FALCHETTI BALLERANI Cristhia	P	
RICCARDI Carla	P		TEDESCHI Daniela	P	
ARMILLEI Giorgio		A	BUCARI Stefano	P	
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio		A			

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la ditta "*Angeletti, Bobbi, Vitali e altri*", ha stipulato in data 19.4.2005 con il Comune di Terni l'atto convenzionale n. 35773 di rep. relativo al Piano attuativo per la lottizzazione a scopo edificatorio dell'area sita in loc. S.Maria Maddalena;
- il piano attuativo approvato con Delib. C.C. n. 115 del 20.4.2004 e per il quale sono stati già rilasciati i permessi a costruire, si trova attualmente in corso di realizzazione e prevede:

1. Realizzazione di edilizia **residenziale e residenziale speciale,** e opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo:
   - Volumetria residenziale: **mc 71.020** < max amm. mc 71.027;
   - Tipologia residenziale: **a schiera** (2-3 p.), **in linea** (3-4 p.), **a patio** (3 p.);
   - Volumetria **edificio per interesse collettivo**: mc 9.027;
   - Aree per parcheggi residenziali pubblici: mq 1.040 → **p.a. n. 52** (in superficie);
   - Aree per parcheggi residenziali privati (interrati): mq 17.166 → **p.a. n. 579**;
   - Aree per parcheggi pubblici residenza speciale: mq 1.112;
   - Aree per spazi pubblici residenza speciale: mq 1.091;
   - Aree per parcheggi privati residenza speciale: mq 1.432 → **p.a. n. 48**;
   - Verde pubblico: **mq 3.841**
   - Essenze arboree di progetto: > **n. 356**
2. Realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria costituita dalla viabilità di collegamento tra il nucleo edificatorio e la S.S. 79 in corrispondenza dello svincolo esistente tra via VIII marzo e la struttura sanitaria "Ospedale Civile S.Maria";

- le ditte attuatrici a seguito di inadempienze circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e a seguito di provvedimenti emessi dall'Amm.ne Com.le (delib. G.C. n. 167 del 10.4.2008) si sono impegnate con specifico atto d'obbligo

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE *IL PRESIDENTE*

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 11 FEB. 2015

TERNI 11 FEB. 2015

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 D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- **Urbanistica**
- **Ufficio Contratti**
- **Ass. Andreani**

COMUNE DI TERNI
12 FEB. 2015
Protocollo n° 19582
CAT. 10 CL. 10 FS. 2

sottoscritto in data 23.7.2008 e presentato dalle ditte lottizzanti in allegato alla nota prot. 145422 del 29.7.2008 a realizzare, in sostituzione di quella originariamente prevista, una nuova viabilità di allaccio al nucleo costituita dal tronco viabile che si innesta da via di Acquasparsa fino all'allaccio con la viabilità interna alla lottizzazione sul lato ovest sulla base del progetto approvato dall'A.C. con delib. C.C. n. 165 del 16.6.2008, l'adeguamento dell'esistente ingresso alla lottizzazione dalla strada di S.M.Maddalena, e l'allaccio della stessa viabilità interna di lottizzazione con la strada di Vallestretta posta sul lato sud est dell'intervento, il tutto come meglio precisato nell'atto d'obbligo e nella planimetria al medesimo allegata;

la Giunta Comunale con deliberazione n. 403 del 29.7.2008, ha preso atto dell'atto d'obbligo presentato dalle ditte con il quale si impegnano alla realizzazione della nuova viabilità di allaccio;

la ditta "*Angeletti, Bobbi, Vitali e altri*", ha presentato una proposta di variante al Piano attuativo convenzionato che oltre alla nuova viabilità di allaccio al nucleo sopradescritta, prevede la modifica delle tipologie edilizie e delle quantità riferite alle singole Unità minime di intervento (ferma restando la volumetria massima realizzabile), la variazione di sedimi sagome e profili di alcuni edifici, la modifica delle quantità e dell'ubicazione delle aree a verde pubblico da cedere e da asservire, e limitate modifiche alla viabilità interna e ai parcheggi inerenti le costruzioni;

viene inoltre proposto in relazione all'intervento di residenza speciale già previsto dal piano attuativo approvato, un ampliamento della gamma delle destinazioni d'uso ammesse includendo fra queste ***Uffici*** e ***Strutture ricettive***;

i promotori della proposta di variante sono in parte cambiati rispetto ai soggetti titolari della convenzione a causa di alcuni passaggi di proprietà degli immobili compresi all'interno del piano, per cui i soggetti attuatori dell'intervento risultano ora: **"Proietti Paolo e Almadori M.R., ITAL-CE.I.A., Bobbi Antonella, Palladio Soc. Coop., Vallerignani Costruzioni srl, Roland 101 Imm. S.r.l., Mondrian 102 Imm. S.r.l., Rodin 103 Imm. S.r.l., Magritte 104 Imm. S.r.l., Angeletti Enzo, Angeletti Graziano, EdilGi di Ricci Gianni, Vitali Rodolfo, Villa Maria Luisa srl, Neri Sergio"***;**

gli immobili di proprietà delle ditte sopracitate, distinti presso il Catasto Terreni di Terni al Fg. 129 particelle n. 131-132-191-197-253-255-296-302-304-305-306-309-313-379-405-408-409-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-423-427-428-430-433-436-438-439-441-442-445-454-459-460-461-462-463-464-465-466-467-469-471-472-473-474-475-479-482-483-484-485-486-487-488-489-490-492-493-504-505-507-508-509-510-526-538-539-540-541-542-558-559-569-571-572-574-575-576-577-580-581-585 risultano compresi nel *P.P. S.M.Maddalena, Matteotti, Campomicciolo, ecc.* approvato il 03.07.89 con Delib. C.C. n. 182, in un ambito soggetto a lottizzazione convenzionata destinato in gran parte a *zona Eb di espansione residenziale* ed in parte ad *attrezzature di interesse comune;*

la variante in oggetto proposta dalla ditta *Angeletti-Bobbi-Vitali e altri*, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione descrittiva;*
- *Norme tecniche;*
- *Dichiarazione di proprietà - Planimetria catastale;*
- *Base catastale -P.A. approvato - Variante* - Tav. 01;
- *Planimetria generale* - Tav. 02;
- *Verde – Parcheggi pubblici* - Tav. 03;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

- *Tipologie e dati metrici* - Tav. 04;
- *Aree da cedere* - Tav. 05;
- *Profili regolatori* - Tav. 06;
- *Unità minime d'intervento* - Tav. 07;
- *Nuova viabilità* - Tav. 08;
- *Residenza speciale* - Tav. 09;
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Relazione opere di urbanizzazione;*
- *Schema aree viabilità - particellare di esproprio;*
- *Schema di atto aggiuntivo alla convenzione;*

prevede:

1. Realizzazione di edilizia **residenziale e residenziale speciale,** ed opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo:
   - Volumetria residenziale: **mc 71.027** = max amm. mc 71.027;
   - Tipologia residenziale: **a schiera** (2-3 p.), **in linea** (3-4-5 p.);
   - Volumetria **edificio per interesse collettivo**: mc 9.027;
   - Aree per parcheggi residenziali pubblici: mq 1.065 → **p.a. n. 61** (in superficie);
   - Aree per parcheggi residenziali privati (interrati): mq 7.102,80 → **p.a. n. 237**;
   - Aree per parcheggi pubblici residenza speciale: mq 1.070 → **p.a. n. 37**;
   - Aree per spazi pubblici residenza speciale: mq 1.040;
   - Aree per parcheggi privati residenza speciale: mq 1.432 → **p.a. n. 48**;
   - Verde pubblico: **mq 3.567**
   - Essenze arboree di progetto: > **n. 356**
2. Realizzazione della nuova viabilità di allaccio al nucleo costituita dal tronco viabile che si innesta da via di Acquasparsa fino all'allaccio con la viabilità interna alla lottizzazione sul lato ovest sulla base del progetto approvato dall'A.C. con delib. C.C. n. 165 del 16.6.2008, dell'adeguamento dell'esistente ingresso alla lottizzazione dalla strada di S.M.Maddalena, e dell'allaccio della stessa viabilità interna di lottizzazione con la strada di Vallestretta posta sul lato sud est dell'intervento;

per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria costituite dalla viabilità di allaccio al nucleo da realizzarsi tenendo conto del progetto già predisposto dalla Direzione Infrastrutture del Comune di Terni riguardante la viabilità della zona, le ditte attuatrici si impegnano a realizzare le relative opere nell'ambito di validità dei permessi a costruire, così come meglio specificato nella convenzione 35773 del 19.4.2005 già stipulata e nell'art. 3 e segg. dell'atto aggiuntivo a essa correlato che costituisce parte integrante della presente variante al piano attuativo;

la variante al Piano Attuativo è stata adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 119 del 21.4.2009, e depositato presso la Direzione Assetto del Territorio – Urbanistica per un periodo di quindici giorni dal 13.10.2009 al 28.10.2009;

con la stessa deliberazione il Consiglio Comunale ha altresì precisato le ulteriori destinazioni d'uso ammesse per l'area destinata ad Attrezzature di interesse comune, in "Uffici" e "Strutture ricettive";

il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 42 del 13.10.2009, affisso all'Albo Pretorio dal 14.10.2009 al giorno 29.10.2009 e ne è stata data notizia mediante pubblici manifesti;

entro il termine previsto del 28.10.2009 sono pervenute le seguenti osservazioni/opposizioni;

1. **Vitali Rodolfo** (prot. n. 192715 del 27.102009)
2. **Comitato S.M.Maddalena** (prot. n. 193188 del 28.102009)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

3. **Brunelli Bruno** (prot. n. 193438 del 28.102009)

con nota n. 16069 del 20.2.2010, acquisita al protocollo generale di questa Amministrazione in data 26.2.2010 con il n. 40993, l'Unità Sanitaria Locale n. 4 ha inviato il proprio nulla osta sotto il profilo igienico-sanitario al Piano Attuativo;

la III Circoscrizione "Sud", nel cui territorio è compreso l'intervento in oggetto, aveva fatto pervenire la Delib. di Consiglio Circoscrizionale n. 19 del 22.10.2010, con la quale si esprime parere favorevole al piano attuativo;

le osservazioni / opposizioni pervenute possono essere così sintetizzate:

1. **Vitali Rodolfo** (prot. n. 192715 del 27.102009)

Cointestatario della convenzione e proprietario di immobili compresi all'interno della lottizzazione, risulta anche proprietario di un piccolo fabbricatino edilizio di mq 33.82 (h = m. 2.40) il cui sedime non rappresentato negli elaborati di variante ricadrebbe in parte nell'estesa area a verde pubblico attrezzato sul lato NE della lottizzazione; il manufatto per il quale è in corso l'istanza di condono, non risulterebbe condonabile a causa della suddetta zonizzazione a verde pubblico nella quale lo stesso manufatto ricade, e pertanto chiede che venga modificata la perimetrazione dell'area a verde escludendo l'area relativa al sedime del manufatto, e recuperando la quantità di verde compensandola con analoga superficie.

2. **Comitato S.M.Maddalena** (prot. n. 193188 del 28.102009)

Residenti della zona, si ritengono penalizzati dal piano attuativo in corso di esecuzione e dalla variante in oggetto, che sanerebbe degli abusi da parte delle ditte senza adeguate contropartite favorevoli per gli abitanti della zona. Si oppongono in particolare:
1 a) all'incremento di un piano stabilito per la tipologia degli edifici in linea previsti all'interno della lottizzazione che svaluterebbe gli immobili esistenti nelle vicinanze;
1 b) la riduzione dei parcheggi pertinenziali privati degli edifici all'interno della lottizzazione che creerebbe disagi ai residenti e avrebbe disatteso i contenuti della convenzione;
1 c) la riduzione di mq 274 della quantità di verde pubblico prevista dal piano vigente (mq 3.841), ritenuta già essa esigua;
2) la realizzazione dei tre tronchi di viabilità previsti nella variante a carico dei lottizzanti, non compenserebbe la riduzione di percorso concessa ai lottizzanti rispetto alle previsioni contenute nel piano convenzionato;
Chiedono pertanto:
1. che i lottizzanti si impegnino a realizzare un muro di contenimento della ripa presente lungo la strada di S.M.Maddalena, a ridosso della quale sono stati realizzati degli edifici;
2. che le opere relative alla viabilità prevista dalla variante, vengano realizzate prima della concessione delle agibilità e comunque "non oltre 24 mesi dalla data di validità della variante al piano".

3. **Brunelli Bruno** (prot. n. 193438 del 28.102009)

Proprietario dei terreni a SO della lottizzazione e oggetto della realizzazione di un tronco di viabilità di allaccio su strada di Acquasparsa, chiede che la suddetta viabilità in fase di progettazione esecutiva possa essere modificata compatibilmente con l'orografia del terreno, avvicinandola verso il limite del comparto e migliorando l'innesto con la viabilità esistente.

in merito alle osservazioni / opposizioni presentate l'Ufficio Gestione Urbanistica ritiene che:

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Vitali Rodolfo (prot. n. 192715 del 27.102009): ferma restando la volumetria complessiva dell'intervento è possibile modificare la perimetrazione dell'area a verde escludendo l'area relativa al sedime del manufatto, e recuperando la quantità di verde compensandola con analoga superficie all'interno della lottizzazione;

Comitato S.M.Maddalena (prot. n. 193188 del 28.102009): le modifiche introdotte dalla variante in oggetto, non riguardano la volumetria realizzabile che rimane invariata secondo quanto stabilito dal P.R.G. pari a mc 71.027; la modifica del numero dei piani per alcune tipologie quindi non comportano alcun incremento di cubatura ma solo una diversa distribuzione all'interno dell'intervento; la riduzione del numero dei parcheggi pertinenziali (che nella precedente proposta erano sovrabbondanti rispetto alle dotazioni stabilite dalle norme), rientra perfettamente negli standards stabiliti dalla L.122/89 e dalle normative vigenti per gli edifici residenziali, e riguarda esclusivamente i posti auto privati di stretta pertinenza degli alloggi in corso di realizzazione, e non pertanto i parcheggi pubblici o di uso pubblico il cui numero rimane inalterato; analogamente anche la piccola riduzione della superficie di verde rientra nello standard richiesto dalle normative vigenti; inoltre, la realizzazione dei tre tronchi di viabilità previsti nella variante a carico dei lottizzanti, appare adeguata all'intervento in corso di realizzazione pur in considerazione del pagamento degli onerti di urbanizzazione secondaria e dalla prevista realizzazione da parte del Comune della bretella di collegamento con la rotonda di viale VIII marzo; in merito a quanto richiesto dal Comitato circa la realizzazione del muro di contenimento dul lato str.S.M.Maddalena, essa dovrà essere oggetto di opportuna valutazione tecnica da parte dei competenti Uffici, mentre riguardo ai tempi di realizzazione della viabilità, è opportuno precisare che nell'atto aggiuntivo alla convenzione che fa parte integrante della variante, son stabiliti i tempi e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale, in particolare, le Ditte Attuatrici con il suddetto atto aggiuntivo si impegnano e si obbligano a dare corso immediato alla realizzazione della viabilità di allaccio al nucleo, o in caso di non immediata disponibilità delle relative aree, al momento in cui l'A.C. perfezionate le procedure di espropriazione quale opera pubblica avrà il pieno possesso delle aree oggetto di intervento;

Brunelli Bruno (prot. n. 193438 del 28.102009): ferme restando le superfici da cedere all'Amm.ne com.le secondo quanto previsto dal P.R.G., circa la prevista realizzazione del tronco di viabilità che si innesta su via Acquasparsa, è possibile prevedere un limitato spostamento compatibilmente con l'orografia del terreno, avvicinandola verso il limite del comparto e migliorando l'innesto con la viabilità esistente; a tal fine è necessario procedere preventivamente con opportuni sondaggi del terreno per le opportune verifiche;

relativamente a quest'ultima osservazione, la ditta opponente ha proceduto alle opportune indagini e accertamenti geologici presso l'area interessata dalla viabilità, sulla base delle quali, la Direzione Urbanistica in data 12.7.2010 (prot. 122332), ha comunicato alle ditte lottizzanti di ritenere possibile procedere a una modifica degli elaborati della variante che prevedano compatibilmente con le esigenze tecniche viabili, un contenuto spostamento-traslazione della strada prevista dalla variante di collegamento fra la lottizzazione e la strada di Vallestretta.

in data 3.8.2010 (prot. 133465) sono stati presentati dei nuovi elaborati relativi alla Variante al piano attuativo che recepiscono le osservazioni presentate, nonché il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relative alla variante stessa;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

ai fini della definitiva approvazione della variante al piano attuativo, le ditte attuatrici hanno presentato il progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi unitamente alla stessa variante, costituito dai seguenti elaborati:

- *Relazione;*
- *Elenco Prezzi;*
- *Computo metrico;*
- *Planimetria viabilità e particolari* – tav. 1*;*
- *Viabilità e profili* – tav. 2*;*
- *Fognatura acque bianche* – tav. 3*;*
- *Fognatura acque nere* – tav. 4*;*
- *Verde* – tav. 5*;*
- *Rete idrica* – tav. 6*;*
- *Rete telefonica* – tav. 7*;*
- *Rete metano* – tav. 8*;*
- *Segnaletica stradale* – tav. 9*;*
- *Rete bassa tensione* – tav. 10*;*
- *Rete media tensione* – tav. 11*;*
- *Rete pubblica illuminazione* – tav. 12*;*
- *Relazione rami 'A' 'B' 'C';*
- *Ramo A Rete fognaria bianca* – tav. 13 a*;*
- *Ramo A Pubblica Illuminazione* – tav. 13 b*;*
- *Ramo A Viabilità e particolari* – tav. 13 c*;*
- *Ramo B Rete fognaria bianca* – tav. 14 a*;*
- *Ramo B Pubblica Illuminazione* – tav. 14 b*;*
- *Ramo B Viabilità e particolari* – tav. 14 c*;*
- *Ramo C Rete fognaria bianca* – tav. 15 a*;*
- *Ramo C Pubblica Illuminazione* – tav. 15 b*;*
- *Ramo C Viabilità e particolari* – tav. 15 c*;*
- *Fascicolo pareri uffici;*

prevede oltre la realizzazione della viabilità interna alla lottizzazione, dei parcheggi, del verde e di tutti i servizi a rete, anche la realizzazione dei tre tronchi di viabilità previsti nella variante a carico dei lottizzanti;

gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione sono stati adeguati e modificati in seguito all'esame e alle valutazioni effettuate dai competenti uffici dell'Amm.ne Com.le e degli Enti gestori dei Servizi, che hanno rilasciato i relativi nulla osta/pareri favorevoli con alcune prescrizioni, che pur non comportando varianti al progetto, devono essere comunque recepite e osservate nel corso dei lavori e che costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto stesso;

il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal suddetto progetto, stabilito dagli elaborati progettuali e relativi computi metrici estimativi, ammonta complessivamente a € 1.043.005,91, e dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa di equivalente importo vincolata a favore del Comune di Terni; tale importo potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria relativi ai permessi di costruire alle condizioni e limiti previsti dalla convenzione originaria;

considerato che:

con l'atto d'obbligo sottoscritto in data 23.7.2008 e presentato il 29.7.2008, i soggetti contraenti si erano impegnati alla realizzazione dei tre tronchi di viabilità previsti dalla strumentazione

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

urbanistica comunale vigente, che interessano aree esterne all'ambito della lottizzazione originaria e che risultano solo parzialmente di proprietà dei lottizzanti mentre parzialmente risultano di proprietà di terzi;

malgrado i suddetti impegni in tal senso assunti e il notevole tempo trascorso, la disponibilità di tali aree da parte dei lottizzanti non si é tuttavia mai concretizzata precludendo quindi la possibilità di proseguire l'iter di procedimento di approvazione del piano per la mancanza di disponibilità delle aree sostanzialmente oggetto della variante con notevoli disagi per i cittadini residenti che non dispongono di un idoneo assetto viabile e urbanistico della zona;

numerosi pertanto sono stati i confronti e le riunioni promosse dagli uffici e dagli organi e soggetti della Pubblica Amministrazione che hanno visto la partecipazione di tutti i soggetti in vario modo coinvolti (lottizzanti, tecnici, proprietari delle aree interessate dalle nuove viabilità, cittadini residenti) al fine di concertare le soluzioni per rendere possibili gli interventi secondo gli impegni dell'atto d'obbligo e previsti dalla variante al piano attuativo in oggetto;

è tuttavia solo in data 1.4.2014 (prot. 49680) che da parte del Direttore dei Lavori in nome e per conto delle ditte lottizzanti, è pervenuta una nota contenente la richiesta di avvio delle procedure di esproprio da parte dell'Amm.ne Com.le, in quanto come da corrispondenza allegata sono risultati infruttuosi tutti i tentativi di acquisizione diretta delle aree stesse da parte delle ditte lottizzanti;

a tal fine e a seguito di specifica richiesta da parte dell'*U.O. Pianificazione privata – Convenzioni* del 17.4.2014 (prot. 59004), in data 5.6.2014 (prot. 81228) è stato prodotto il piano particellare di esproprio aggiornato e la necessaria documentazione catastale al fine di dare avvio al procedimento di esproprio delle aree interessate dalle nuove viabilità previste, procedendo con la trasmissione dei formali atti e delle preventive comunicazioni di rito;

in data 8.7.2014 con Racc. prot. 97512 è stata quindi inviata a tutti i proprietari delle aree interessate dalla procedura di esproprio, la preventiva comunicazione ai sensi degli artt. 9-13 L.R. 7/2011 di avvio della procedura di esproprio, propedeutica all'approvazione del relativo progetto dei tre tronchi di viabilità previsti dalla variante al piano attuativo;

a seguito di tali comunicazioni sono pervenute all'Amm.ne Com.le da parte dei soggetti interessati in merito al progetto succitato, le seguenti osservazioni;

1. **Mariani Erina - Faina Daniela** (prot. n. 108118 del 30.7.2014)
2. **Angeletti Graziano – Giovannini Giovanna** (prot. n. 110657 del 5.8.2014)
3. **Pistelli Enzo – Giovannetti Vaise** (prot. n. 110662 del 5.8.2014)
4. **Angeletti Enzo – Giovannini Giovanna** (prot. n. 110669 del 5.8.2014)
5. **Pellegrini Antonio e Vittorio – Piccioni Paolo A.Rita e Andrea** (prot. n. 112364 del 8.8.2014)
6. **Neri Sergio** (prot. n. 113170 del 12.8.2014)

tali osservazioni possono essere così sintetizzate:

1. **Mariani Erina - Faina Daniela** (prot. n. 108118 del 30.7.2014)

Le partic.lle 386 di proprietà degli istanti non sarebbero in realtà interessate delle previsioni di viabilità e quindi non oggetto di esproprio in quanto perfettamente coincidenti con le previsioni di PRG, mentre la partic.lla 390 a seguito di atto di compravendita rep. n. 36881 del 28/03/2002 è divenuta di proprietà della ditta lottizzante ITAL-CEIA srl;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

2. **Angeletti Graziano – Giovannini Giovanna** (prot. n. 110657 del 5.8.2014)

Si richiede che l'esproprio delle aree occorrenti per la realizzazione della viabilità, debba comprendere anche la porzione di terreno residuale di proprietà degli istanti; inoltre si richiede l'applicazione di un valore di esproprio pari a quello delle aree utilizzate dalla lottizzazione, poiché la nuova viabilità è da intendersi quale estensione di quella della lottizzazione; infine si contesta l'attivazione della procedura di esproprio in quanto priva dei requisiti di pubblica utilità.

3. **Pistelli Enzo – Giovannetti Vaise** (prot. n. 110662 del 5.8.2014)

Le particelle 80, 383 e 384, non devono essere interessate alla procedura di esproprio in quanto sono state già oggetto di specifica convenzione e l'attuale sede stradale risulta perfettamente conforme alle previsioni di PRG.

4. **Angeletti Enzo – Giovannini Giovanna** (prot. n. 110669 del 5.8.2014)

Perfettamente identica nella sostanza all'osservazione di Angeletti Grazian, si richiede che l'esproprio delle aree occorrenti per la realizzazione della viabilità, debba comprendere anche la porzione di terreno residuale di proprietà degli istanti; inoltre si richiede l'applicazione di un valore di esproprio pari a quello delle aree utilizzate dalla lottizzazione, poiché la nuova viabilità è da intendersi quale estensione di quella della lottizzazione; infine si contesta l'attivazione della procedura di esproprio in quanto priva dei requisiti di pubblica utilità.

5. **Pellegrini Antonio e Vittorio – Piccioni Paolo A.Rita e Andrea** (prot. n. 112364 del 8.8.2014)

Si contesta la proposta di variante al PA e il relativo vincolo di esproprio poichè privi dei requisiti di pubblica utilità; si richiede comunque che in caso di approvazione della variante al PA, l'esproprio delle aree occorrenti per la realizzazione della viabilità, debba comprendere anche la porzione di terreno residuale di proprietà degli istanti; relativamente all'indennità di esproprio si debba tener conto del valore venale dell'area parametrato all'indice di edificabilità delle aree confinanti oggetto di lottizzazione, oltre che del danno derivante dall'azione del Comune; infine. si richiede di essere costantemente informati sugli sviluppi del procedimento

6. **Neri Sergio** (prot. n. 113170 del 12.8.2014)

La viabilità interna alla lottizzazione denominata via Pressio Colonnese è stata a suo tempo realizzata interessando anche la part. 197 che non è stata mai acquisita dai lottizzanti ed è rimasta di proprietà dell'istante; si richiede oltre alla verifica circa la possibilità di mantenere il tracciato dell'incrocio tra via Pressio Colonnese e via Degli Arroni come previsto dal PRG, la possibilità di concedere agevolazioni per un'area edificabile di proprietà dell'istante sita nelle adiacenze in cambio della cessione all'Amm.ne C.le delle porzioni di aree interessate dalla viabilità.

in merito alle sopraesposte osservazioni presentate l'Ufficio Gestione Urbanistica ritiene che:

Mariani Erina - Faina Daniela (prot. n. 108118 del 30.7.2014)

Si possa prendere atto della situazione esistente come rappresentata dagli istanti con conseguente esclusione dalla procedra di esproprio delle partic. 386 e 390;

Angeletti Graziano – Giovannini Giovanna (prot. n. 110657 del 5.8.2014)

In merito alla richiesta di acquisizione da parte del Comune nell'ambito del procedimento di esproprio della porzione di terreno residuale di proprietà degli istanti destinata dal PRG a *Zone R di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (R(A))* (art. 96 NTA PRG), essa vada valutata in base ai normali criteri nell'ambito della procedura di esproprio tenendo conto che trattasi di porzione di area compresa all'interno di un ambito urbanistico costituito da *un'insieme di aree agricole*

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

interstiziali che si pongono come pause di salvaguardia tra le zone residenziali e la vicina grande industria; ne devono quindi essere mantenute le funzioni agricole con particolare riferimento allo sviluppo di vegetazione di alto fusto per la creazione di una barriera all'inquinamento visivo, acustico ed atmosferico soggetto a Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata; nello stesso procedimento di esproprio in base ai criteri usualmente applicati si individuerà il valore dell'indennità da corrispondere; relativamente alla supposta illegittima procedura di esproprio per mancanza dei requisiti di pubblica utilità, essa appare viceversa del tutto legittima e in pieno possesso di tali requisiti, in quanto espressamente conforme e coerente con le previsioni e le disposizioni del PRG approvato con delib. C.C. n. 307 del 15.12.2008.

Pistelli Enzo – Giovannetti Vaise (prot. n. 110662 del 5.8.2014)
Si possa prendere atto di quanto contenuto corrispondente nell'istanza e dell'avvenuto intervento edilizio convenzionato che ha trasferito all'Amm.ne Com.le le aree destinate a viabilità dagli istanti all'Amm.ne Com.le.

Angeletti Enzo – Giovannini Giovanna (prot. n. 110669 del 5.8.2014)
Si possa confermare puntualmente quanto espresso nell'identica osservazione di Angeletti Graziano – Giovannini Giovanna:

Pellegrini Antonio e Vittorio – Piccioni Paolo A.Rita e Andrea (prot. n. 112364 del 8.8.2014)
In merito alla richiesta di acquisizione da parte del Comune nell'ambito del procedimento di esproprio della porzione di terreno residuale di proprietà degli istanti destinata dal PRG a *Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)* (art. 127 NTA PRG), essa vada valutata in base ai normali criteri nell'ambito della procedura di esproprio tenendo conto che trattasi di porzione di area di interesse pubblico già preordinata ad esproprio dal PRG approvato con delib. C.C. n. 307 del 15.12.2008.
nello stesso procedimento di esproprio in base ai criteri usualmente applicati si individuerà il valore dell'indennità da corrispondere; relativamente alla supposta illegittima procedura di esproprio per mancanza dei requisiti di pubblica utilità, essa appare viceversa del tutto legittima e in pieno possesso di tali requisiti, in quanto espressamente conforme e coerente con le previsioni e le disposizioni del PRG approvato con delib. C.C. n. 307 del 15.12.2008.

Neri Sergio (prot. n. 113170 del 12.8.2014)
Circa il tracciato della viabilità del tutto conforme a quello individuato dal PRG esso non può comunque subire modifiche in quanto condizionato anche dalla situazione orografica e dello stato di fatto, mentre relativamente alla richiesta concernente l'area edificabile di proprietà dell'istante sita nelle adiacenze in cambio della cessione all'Amm.ne C.le delle porzioni di aree interessate dalla viabilità essa possa essere inquadrata nell'ambito di uno studio di riassetto urbanistico della zona nell'ambito del quale possa prevedersi la sottoscrizione di uno specifico accordo transattivo;

alla luce di quanto sopra riscontrato e delle valutazioni espresse circa l'effettiva individuazione e determinazione delle aree oggetto di esproprio in data 30.1.2015 è stato rimesso da parte del Direttore dei Lavori un nuovo e aggiornato piano particellare di esproprio che tiene conto delle effettive quantità oggetto di esproprio e individua l'importo pari a € 184.361,51 quale indennità di esproprio complessiva;

Tenuto conto che:

a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne al nucleo e delle

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

opere di allaccio al nucleo stesso, nonché dei costi occorrenti per l'espropriazione delle aree interessate, le Ditte Attuatrici dovranno presentare apposite e specifiche fidejussioni bancarie o assicurative vincolate a favore del Comune di Terni, di importo corrispondenti ai valori individuati nel computo metrico estimativo (€ 1.043.005,91) e nel Piano particellare di esproprio (€ 184.361,51), come meglio specificato nella convenzione stipulata e nello schema di atto aggiuntivo;

il Comune potrà rinunciare alle suddette garanzie procedendo allo svincolo delle relative polizze fidejussorie solo dopo l'avvenuta cessione gratuita delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo, opportunamente verificate e collaudate dall'Amministrazione Comunale, mediante atto di consegna delle medesime secondo le disposizioni dell'atto aggiuntivo allegato alla variante e delle leggi vigenti;

le suddette fidejussioni saranno sostitutive a tutti gli effetti delle originarie fidejussioni già prestate nell'ambito della convenzione originaria, sia di quella relativa alle opere di urbanizzazione primaria pari a € 905.857,34, sia di quella relativa alle opere di urbanizzazione secondaria pari a € 770.920,02, che potranno pertanto a seguito del subentro delle nuove fidejussioni, entrambe essere svincolate, fermo restando i riscontri degli avvenuti pagamenti degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai Permessi di costruire già rilasciati;

la variante al piano attuativo deve essere approvata dalla Giunta Comunale, organo deliberante in base all'art. 89 c.2 della L.R. n. 8 del 16.9.2011, con apposito atto con il quale deve essere approvato anche il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che costituisce parte integrante e sostanziale del piano attuativo stesso;

l'approvazione della variante al piano attuativo e del relativo progetto delle opere di urbanizzazione che comprende i tre tronchi di viabilità costituisce *Dichiarazione di pubblica utilità* delle opere previste ai sensi dell'art. 12 del Testo Unico sulle Espropriazioni;
Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente della Direzione Urbanistica Arch. C. Comello ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 in data 03.02.2015;
Visto l'art. 134, IV° comma del D.Lgs. 267/2000;
Tutto ciò premesso, considerato e tenuto conto,
Con voti unanimi

DELIBERA

1. di prendere atto e accogliere per i motivi e con le modalità esposte in premessa le osservazioni alla variante al Piano attuativo presentate in sede di pubblicazione, da parte di *Vitali Rodolfo*, *Comitato S.M.Maddalena*, *Brunelli Bruno*;

2. di approvare la Variante al Piano attuativo di iniziativa privata dell'area in loc. S.M.Maddalena, di proprietà della Ditta *Angeletti, Bobbi, Vitali e altri*, costituito dagli elaborati in premessa specificati, unitamente allo schema di atto aggiuntivo che costituisce parte integrante ed essenziale della stessa variante;

3. di prendere atto e accogliere per i motivi e con le modalità esposte in premessa le osservazioni alla preventiva comunicazione ai sensi degli artt. 9-13 L.R. 7/2011 finalizzata all'avvio della procedura di esproprio relativa alla realizzazione della viabilità prevista dalla

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

variante, presentate da parte di *Mariani-Faina*, *Pistelli-Giovannetti*, *Pellegrini-Piccioni*, *Neri Sergio*;

4. di prendere atto e accogliere parzialmente per i motivi e con le modalità esposte in premessa le osservazioni alla preventiva comunicazione ai sensi degli artt. 9-13 L.R. 7/2011 finalizzata all'avvio della procedura di esproprio relativa alla realizzazione della viabilità prevista dalla variante, presentate da parte di *Angeletti G.-Giovannini*, *Angeletti E.-Giovannini*;

5. di approvare il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relativo alla Variante al Piano attuativo di iniziativa privata dell'area in loc. S.M.Maddalena, di proprietà della Ditta *Angeletti, Bobbi, Vitali e altri*, costituito dagli elaborati in premessa specificati unitamente al Piano particellare di esproprio e al fascicolo contenente i pareri favorevoli/nulla osta con prescrizioni dei competenti Uffici dell'Amministrazione Com.le, che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso progetto;

6. di prendere atto che l'approvazione del piano attuativo e del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione comporta la *Dichiarazione di pubblica utilità* delle opere previste, ai sensi dell'art. 12 del Testo Unico sulle Espropriazioni.

7. di dare mandato all'Ufficio Contratti per la stipula del relativo atto aggiuntivo alla convenzione;

8. Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

****

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo