Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0065752 del 20/04/2023 - Uscita
Firmatari: **Spagna Musso Noemi (112607981273852867443525956721846906 78); Latini Leonardo (75984759083267343911118035907687447 38)**
Impronta informatica: dab2d93d9650bcb9ced978fa7493ba2e81ce0d65ff834518bfe39c0d17778210
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

Comune di Terni

VERBALE DI

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 112 DEL 19.04.2023

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DELL'EDIFICIO SITO TRA VIA ROMA, VIA TRE COLONNE E VICOLO POLITEAMA (DITTA LUCIOLI FERNANDO S.R.L.) - APPROVAZIONE

L'anno duemilaventitre il giorno diciannove del mese di aprile dalle ore 13,08 e a seguire si è riunita la giunta comunale in modalità telematica, utilizzando un sistema di videoconferenza (piattaforma Webex), secondo quanto stabilito nel disciplinare per lo svolgimento delle sedute della giunta comunale in modalità telematica approvato con delibera n. 76 del 30.3.2022

Alla seduta, al momento della discussione della proposta in oggetto risultano presenti/assenti (compresi gli assenti per motivi di mancata connessione) il Sindaco Leonardo Latini e i seguenti Assessori, così come accertato audio e video dal Segretario Noemi Spagna Musso, con appello nominale:

LATINI Leonardo	Sindaco/Presidente	presente
SALVATI Benedetta	Vice sindaco	presente
CECCONELLI Maurizio	Assessore	presente
CECCOTTI Cristiano	Assessore	presente
CINI Federico	Assessore	presente
FABRIZI Cinzia	Assessore	presente
FATALE Stefano	Assessore	presente
MASSELLI Orlando	Assessore	presente
PROIETTI TROTTI Elena	Assessore	assente
SCARCIA Giovanna	Assessore	presente

PARTECIPA il Segretario Generale del Comune in collegamento telematico (in videoconferenza).

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

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0065752 del 20/04/2023 - Uscita
Firmatari: **Spagna Musso Noemi (112607981273852867443525956721846906 78); Latini Leonardo (75984759083267343911118035907687447 38)**
Impronta informatica: dab2d93d9650bcb9ced978fa7493ba2e81ce0d65ff834518bfe39c0d17778210
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

PROPOSTA DI DELIBERA di GIUNTA COMUNALE prot. 63004 del 17.04.2023

Direzione **PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – EDILIZIA PRIVATA**

Oggetto Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama (ditta Lucioli Fernando S.r.l.) - APPROVAZIONE

IL DIRIGENTE

Su iniziativa dell'Assessore ing. Federico Cini

Premesso che:

la ditta *Lucioli Fernando S.r.l.* è proprietaria del complesso edilizio costituito dal *Cinema Politeama* attualmente adibito a multisala per proiezioni cinematografiche, ubicato tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama e risulta catastalmente distinto presso il catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 115 partic.lle n. 166 sub 8/9/10/11/13/14;

l'immobile di altezza alla gronda pari a circa m. 12.52, comprende oltre le sale propriamente adibite alla proiezione, anche alcuni uffici e locali vari nonchè un piano interrato adibito a sala giochi (Bingo);

il Piano Regolatore Generale del Comune di Terni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15.12.2008, prevede relativamente agli immobili sopracitati, la destinazione urbanistica di *Zone AAb3 – Zone A Residenziali* con categoria d'intervento "Ristrutturazione pesante", per la quale la normativa tecnica di riferimento è quella di cui all'art. 163 e all'art. 169 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

per quanto stabilito dalle suddette norme, gli interventi ammessi sugli immobili quali quelli in oggetto (non ricompresi all'interno di un comparto soggetto a piano attuativo), ricadono nella classificazione *-b3-* di *P.R.G.*, e sono individuati nella categoria di intervento di *Ristrutturazione pesante*; essi possono comprendere, la possibilità di modifiche della posizione e distribuzione delle scale, delle quote dei solai, delle falde di copertura seppur con alcune prescrizioni, trasformando anche i tetti piani in coperture a falde, e di ridefinire i "retri" anche tramite parziali demolizioni e ricostruzioni ai fini di una loro ricomposizione volumetrica e formale;

poiché, tuttavia, alcuni dei suddetti interventi ammessi dalla classificazione *-b3-* pur individuati nella categoria denominata *Ristrutturazione pesante* dal vigente strumento urbanistico, non risultano ricompresi fra quelli definiti dalla vigente normativa Regionale (L.R. 1/2015) nella categoria di *Ristrutturazione edilizia* di cui all'*art. 7 lett. d*, bensì in quelli della categoria di *Trasformazione edilizia e urbanistica* (*art. 7 lett.* e) essi non possono trovare attuazione mediante procedura edilizia diretta, bensì tramite il preventivo strumento urbanistico del piano attuativo convenzionato, seppure il P.R.G.

per gli interventi previsti sigli immobili in oggetto, non imponga l'obbligo di tale strumento quale modalità di attuazione;

a tal fine la ditta *Lucioli Fernando S.r.l.* ha presentato una proposta di piano attuativo per la trasformazione urbanistica dell'edificio "Politeama" che prevede sostanzialmente:

- la trasformazione urbanistica del complesso edilizio esistente previa la sua quasi totale demolizione (ad esclusione del piano interrato di mq 2.347,49 non oggetto di previsioni progettuali) e la sua ricostruzione su stesso sedìme e medesima altezza ma con diversa copertura;
- il mantenimento integrale della facciata storica dell'edificio su largo Stanislao Falchi, l'adeguamento e la razionalizzazione di alcune aperture nei prospetti secondari e la realizzazione di un'ampia chiostrina interna di forma circolare;
- la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc 27.278,75, inferiore a quella esistente pari a mc 28.703, 46, con Superficie totale coperta max pari a mq 9.699,11 (comprensiva dei locali interrati;
- la localizzazione di attività commerciali al piano terra per mq 3.007,91 e l'individuazione ai piani superiori di mq 4.343,71 di uffici, residenze e servizi vari;
- la realizzazione di tutti gli allacci alle reti infrastrutturali esistenti;

il piano non prevede la localizzazione di aree destinate a parcheggio o a spazi pubblici, in quanto la L.R. 1/2015 all'art. 67 c.2 stabilisce che "*per gli interventi nei centri storici non è richiesta la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e funzionali minime previste dalle vigenti normative*"; inoltre il R.R. 2/2015 (artt. 85 c.6-7, art. 86 c.8, art. 87 c.9) per gli stessi interventi ricadenti negli ambiti dei centri storici, non stabilisce l'obbligo di reperimento delle dotazioni territoriali derivanti dall'applicazione degli standads urbanistici; infine, conformemente a quanto disposto dalla normativa regionale, anche gli stessi *Criteri e norme generali per la monetizzazione delle dotazioni territoriali* definiti dall'Amm.ne Com.le, approvati con la deliberazione di G.C. n. 342 del 24.11.2018 (confermata dalla successiva Delib. Comm. Straord. n. 49 del 23.5.2018) per l'Ambito territoriale del centro storico, denominato *Zona 1* non prevede possibilità di monetizzazioni di dotazioni territoriali;

il Piano Attuativo in questione, assicura il recupero delle acque piovane di cui al 4° c. dell'art. 32 del Regolamento Regionale 18/02/2015, n. 2, mediante l'istallazione di un serbatoio della capacità di 50029,80 litri, pur se in base allo stesso art. tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento previsto, tale obbligo non è dovuto;

per quanto attiene alla permeabilità dei suoli di cui all'art. 33 c. 2, anche tale obbligo non sussiste nel caso degli interventi edilizi che ricadono nei centri storici;

le opere di urbanizzazione previste consistono nei soli allacci alle reti infrastrutturali esistenti, il cui costo, secondo quanto riportato nell'allegata *Relazione sommaria opere di urbanizzazione previste con localizzazione schematica delle opere infrastrutturali e computo metrico allacci* è di circa € 23.415,01; tale importo non potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria relativo ai Permessi di costruire, ma dovrà comunque essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa, vincolata a favore del Comune di Terni;
gli elaborati costituenti la proposta progettuale, sono stati altresì trasmessi all'Ufficio Centro storico del Comune di Terni, il quale ha espresso in merito parere favorevole con prescrizioni;

la proposta di Piano Attuativo, ai sensi del 1° c. lett. a) dell'art. 112 della L.R. 1/15, è stata inoltrata alla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* al fine dell'espressione del parere di competenza, emesso nella seduta del 14.9.2019 con parere favorevole;

la *Regione Umbria*, relativamente agli aspetti sismici di cui all'art. 89 del DPR 380/01 ha espresso in data 9.8.2018 prot. 109713 il proprio parere favorevole;

il Piano Attuativo con nota prot. 48817 del 1.4.2019 è stato sottoposto, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e art. 9 L.R. 12/2010, alla verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS, in esito alla quale, la *Regione dell'Umbria* con nota prot. 45966 del 22.3.2022, al termine di una lunga fase istruttoria, ha comunicato di ritenere che la proposta di piano vada sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. dando avvio al relativo procedimento;

a seguito dell'avvio della suddetta procedura, la ditta proponente con nota prot. 142895 del 13.9.2022 ha trasmesso all'Amm.ne Com.le gli elaborati adeguati alle indicazioni e prescrizioni impartite in sede di V.A.S.;

la proposta di Piano attuativo, a seguito di tutte le integrazioni e modifiche apportate risulta composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione Tecnica illustrativa;*
- *Relazione storica;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Inserimento edificio;*
- *Fascicolo Documentazione catastale;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Rapporto ambientale, Relazione conclusiva per procedura VAS;*
- *Sintesi non tecnica (VAS);*
- *Relazione Geologica; Sismica; Geomorfologica; Idrogeologica e Idraulica;*
- *Relazione sommaria O.U., localizzazione opere infrastrutturali, computo allacci;*
- *Stato di fatto: tavola urbanistica* – tav. S1*;*
- *Stato di fatto: Prospetti - Sezioni* – tav. S2;
- *Stato di fatto: Calcolo SUC* – tav. S3;
- *Progetto: Prospetti* – tav. P1*;*
- *Progetto: Sovrapposizione stato di fatto e progetto* – tav. P1A*;*
- *Progetto: Calcolo SUC* – tav. P2*;*
- *Progetto: Calcolo cubatura* – tav. P3;
- *Progetto: Recupero acque piovane* – tav P4;
- *Progetto: Sovrapposizione planimetrie - tav. P5;*
- *Computo metrico O.U.;*
- *Schema di convenzione;*

con deliberazione n. 271 del 26.10.2022 la Giunta Comunale ha adottato il *Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama* esprimendo altresì parere favorevole per gli aspetti idrogeologici, idraulici e dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, come prescritto dall'art. 56 c. 12 della L.R. 1/2015, tenuto conto del parere favorevole espresso dalla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* nella seduta del 14.9.2019;

il Piano attuativo è stato quindi depositato presso la *Direzione Pianificazione territoriale* per un periodo di 15 giorni dal 29.11.2022 al 14.12.2022, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n.67 del 29.11.2022 e all'Albo Pretorio on line dal 29.11.2022 al 14.12.2022 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 14.12.2022 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

a integrazione della pubblicazione suddetta, e conformemente a quanto disposto dalla *Regione dell'Umbria,* lo stesso Piano è stato altresì pubblicato per una consultazione pubblica ai fini della Valutazione Ambientale Strategica VAS, sull'Albo Pretorio dal 13.12.2022 al 27.1.2023, e sul B.U.R. n. 70 del 13.12.2023, ed entro il termine previsto del 27.1.2023 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

al co termine della pubblicazione, la *Regione dell'Umbria*, con nota prot. 48046 del 23.3.2023 ha fatto pervenire la Determinazione dirigenziale n. 3119 del 22.3.2023, completa della relazione conclusiva della procedura di VAS;

la *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot.260265 del 14.12.2022, registrata al Prot. comunale con il n. 197073 del 14.12.2022 ha trasmesso al Comune di Terni il *Nulla osta* sotto il profilo igienico-sanitario ai sensi dell'art. 56 c.6 della L.R. 1/2015;

il piano attuativo in questione pertanto, deve essere definitivamente approvata dalla Giunta Comunale, organo deliberante in materia di piani attuativi, in base all'art. 89 c.2 della L.R. n. 8 del 16.9.2011, unitamente allo schema di convenzione che ne costituisce parte integrate e sostanziale;

Tutto ciò premesso,

dato atto che il Responsabile del procedimento di cui all'art. 4 e successivi della L. 241/90 è individuato nella figura dell'arch. *Antonino Cuzzucoli*;
Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della *Direzione Pianificazione territoriale* arch. *Claudio Bedini*, nonché di regolarità contabile espresso dal Dirigente della *Direzione Attività finanziarie* dott. *Grazia Marcucci* ai sensi e agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267;
Ritenuto necessario adottare il presente Atto con immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.Lgs. del 18.08.2000 s.m.i.;
Tenuto conto che Il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

PROPONE:

di fare proprio e approvare quanto riportato nelle premesse e considerazioni di cui sopra;

di approvare il *Piano Attuativo di iniziativa privata per il recupero dell'edificio sito tra via Roma, via Tre Colonne e vicolo Politeama (ditta Lucioli Fernando S.r.l.)* costituito dagli elaborati in premessa specificati, unitamente allo schema di convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del piano stesso;

di dare atto che il piano attuativo in oggetto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

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

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.L. 267/2000;

U.O. Pianificazione privata – Convenzioni
Il Responsabile del Procedimento
(**Arch. Tonino Cuzzucoli**)

Il Dirigente
Pianificazione territoriale – Edilizia privata
(**arch. Claudio Bedini**)

Comune di Terni - ACTRA01
GEN 0065752 del 20/04/2023 - Uscita
Firmatari: **Spagna Musso Noemi (112607981273852867443525956721846906 78); Latini Leonardo (75984759083267343911118035907687447 38)**
Impronta informatica: dab2d93d9650bcb9ced978fa7493ba2e81ce0d65ff834518bfe39c0d17778210
Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di originale firmato digitalmente

Comune di Terni

LA GIUNTA COMUNALE

- visto il disciplinare per lo svolgimento delle sedute della giunta comunale in modalità telematica approvato con delibera n. 76 del 30.3.2022
- esaminata in modalità telematica la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal dirigente di riferimento prot. n. 63004 del 17.04.2023;
- visti i pareri espressi dai dirigenti competenti ai sensi dell'all'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, che sono allegati alla presente di cui rappresentano parte integrante e sostanziale;
- visto l'art. 48 del decreto legislativo 18 agosto 200, n. 267;

Con votazione accertata dal Segretario in modalità telematica, con riscontro audio e video, resa con voti favorevoli all'unanimità dei presenti

DELIBERA

1. di prendere atto della proposta di deliberazione in oggetto e di approvarla integralmente;

Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c.4 D. Lgs.267/2000.

Il presente Atto letto e confermato viene sottoscritto con firma digitale.

****

IL SEGRETARIO GENERALE	IL SINDACO
Dott.ssa Noemi Spagna Musso	Avv. Leonardo Latini

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.