Schema di atto aggiuntivo alla convenzione tra il Comune di Terni e la ditta "*Il Giardino di via del vescovado"* relativa al *Piano Attuativo in Variante al PRG per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado*

§ § § § §

Premesso che:

con atto rep. 38167 del 28.6.2016, è stata stipulata la convenzione fra il Comune di Terni e la ditta "*Il Giardino di via del vescovado"* relativa al *Piano Attuativo in Variante al PRG Parte operativa, per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado* approvato dal consiglio Comunale con delib. n. 513 del 30.11.2015 che prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale di 3 piani f.t. di volumetria massima pari a mc 2.000;

con tale atto la ditta convenzionata si è impegnata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il piano attuativo, sulla base dello specifico progetto delle opere di urbanizzazione approvato con il medesimo atto deliberativo, costituite dalla sistemazione a piazza pedonale di uso pubblico dell'area denominata piazza Paul Harris e a verde pubblico dello spazio sul lato posteriore previa demolizione del fabbricato esistente diruto con la realizzazione di un percorso pedonale da vico San Filippo;

relativamente al suddetto spazio da sistemare a verde pubblico, distinto presso il Catasto di Terni al Fg 115 partic. 487, già di proprietà della ditta "*Il Giardino di via del vescovado,* esso è stato ceduto al Comune di Terni in sede di stipula della convenzione, in base a quanto specificatamente previsto dal piano attuativo;

il piano attuativo stesso tuttavia, proposto dalla stessa ditta "*Il Giardino di via del vescovado",* che prevedeva appunto per tale area la destinazione a verde pubblico, non ha tenuto conto della presenza del limitrofo fabbricato (Fg 115 partic. 344), di proprietà della stessa ditta "*Il Giardino di via del vescovado" di Corrieri Maria Alfonsetta, Danieli M.Cristina, D'Annibale M.Francesca,* presso il quale sussistono nel lato a confine con lo spazio ceduto destinato a verde pubblico, un accesso all'abitazione tramite una porta finestra al piano terra e un balcone in aggetto al piano primo;

la situazione di fatto suddetta risulta legittimata da vari titoli edilizi rilasciati precedentemente all'approvazione del piano e della stipula della convenzione (l'ultimo con P.d.C. 222 in data 15.6.2012), quando tale spazio apparteneva ancora in proprietà alla ditta "*Il Giardino di via del vescovado"* ma che ora con l'appartenenza in proprietà dell'area al Comune di Terni, richiede un adeguamenti urbanistico, in quanto l'accesso all'abitazione oltre ad affacciarsi direttamente sull'area (ora comunale) a verde pubblico, risulta altresì posizionato a una quota ribassata di circa 1 m. rispetto alla quota del terreno circostante oggetto di sistemazione, con presumibili problematiche di sicurezza, introspezione, ma anche di accumulo di acque e detriti proprio in corrispondenza del più basso accesso; inoltre il balcone esistente (come da titoli edilizi rilasciati), in aggetto sull'area ora pubblica non si troverebbe a un'altezza idonea, a meno di ipotizzarne una sua demolizione;

in tale contesto, è risultato opportuno individuare una limitata porzione di area in corrispondenza dell'accesso sopracitato e sottostante il balcone in aggetto, da escludere dall'uso pubblico e da riconferire in proprietà alla ditta "*Il Giardino di via del vescovado"* che con il Piano attuativo da essa stessa proposto, ne aveva incautamente previsto la cessione al Comune di Terni;

tale porzione di area, di limitata superficie (circa 30 mq) da individuare nell'ambito della partic. n. 487, ha lo scopo di definire uno spazio privato di accesso all'abitazione e sottostante il balcone in

aggetto, tale che unitamente alla già prevista realizzazione di un idoneo muro di recinzione, possa escludere commistioni di uso pubblico/privato e soprattutto scongiurare la possibilità di future problematiche legate a infiltrazioni o depositi di acque e detriti dall'area comunale all'accesso dell'abitazione;

la porzione di area come sopra descritta, attualmente destinata a *GV verde pubblico*, da individuare catastalmente tramite apposito frazionamento, e da definire urbanisticamente come "V*erde privato*", verrebbe retrocessa in proprietà alla ditta "*Il Giardino di via del vescovado",* in base a un'idonea procedura urbanistica e a fronte della stipula di un relativo atto che preveda la corresponsione al Comune di Terni di un adeguato corrispettivo economico, che tenga conto di:

- *Valore immobiliare* dell'area con destinazione *Verde privato* (non edificabile);
- *Monetizzazione* della dotazione territoriale di *Verde pubblico* che viene meno con la variazione della destinazione urbanistica in *Verde privato*;
- *Plus valore* inerente la procedura urbanistico da mettere in atto;

riguardo tale corrispettivo, l'*U.O. Pianificazione privata – Convenzioni* della *Direzione Pianificazione territoriale*, sulla base delle risultanze urbanistiche e dello stato di fatto dell'area, ha ritenuto che potessero essere assunti i seguenti parametri economici:

- *Valore immobiliare* dell'area di 30 mq (destinazione *Verde privato*): € 90/mq (pari al 10% del valore unitario del fabbricato del quale l'area sarebbe pertinenziale) per un importo di € 2.700,00;
- *Monetizzazione* dello standard urbanistico: € 135,00/mq in base ai criteri generali per le monetizzazioni nelle aree centrali per un importo di € 4.050,00;
- *Plus valore* della procedura: impegno alla realizzazione della pavimentazione di vico San Filippo o in alternativi la corresponsione dell'equivalete importo stimato in € 7.150,00

risultando perciò un corrispettivo economico complessivo da corrispondere all'Amm.ne Com.le pari a € 6.750,00 nel caso sia previsto anche l'impegno alla realizzazione diretta della sistemazione di vico San Filippo in base allo specifico progetto, o dell'importo pari a € 13.900,00 in assenza di tale impegno;

per quanto sopra descritto e per poter avviare l'idonea procedura urbanistica, la *Giunta Comunale*, con Atto deliberativo n. 146 del 8.7.2020, ha emanato un **Atto di indirizzo** con il quale ha dato mandato alla *Direzione Pianificazione territoriale – Edilizia privata* di consentire la predisposizione di tale Variante di iniziativa mista da parte del Comune di Terni e della ditta "*Il Giardino di via del Vescovado*" di *Corrieri Maria Alfonsetta, Danieli M.Cristina, D'Annibale M.Francesca* che preveda la retrocessione alla stessa ditta, a titolo oneroso (in base alle valutazioni contenute in premessa), della porzione di area da destinarsi a *Verde privato;*

conseguentemente, in attuazione delle disposizioni contenute nell'*Atto di indirizzo* sopracitato, la ditta *Il Giardino di via del Vescovado S.r.l. e altri* ha inoltrato una proposta di Variante parziale al Piano Attuativo e anche al P.R.G. (per la variata destinazione urbanistica della porzione di area da *Verde pubblico* a *Verde privato*), per la ristrutturazione urbanistica degli immobili in via del Vescovado, già approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 513 del 30.11.2015;

la proposta presentata, composta dai seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica illustrativa;*
- *Documentazione catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Norme tecniche di attuazione;*
- *Dichiarazione di conformità;*
- *Stato di fatto – tav. 1;*
- *Ipotesi progettuale – tav. 2;*

- *Schema atto aggiuntivo;*

prevede sostanzialmente:

- la variazione della destinazione urbanistica di una porzione di area pari a circa mq 30 da *Zona GV per Verde pubblico* a *Zona per Verde privato*, individuata nelle adiacenze del fabbricato residenziale esistente;
- la realizzazione della pavimentazione su vico San Filippo;
- la corresponsione all'Amm.ne Com.le del corrispettivo economico relativo all'alienazione della porzione di area comunale e alla monetizzazione della relativa superficie esclusa dall'urbanizzazione;

le opere di urbanizzazione inerenti la variante consistono essenzialmente nella realizzazione della pavimentazione su vico San Filippo, e di tutti gli adeguamenti infrastrutturali e pedonali con l'area a verde pubblico comunale adiacente, da realizzarsi dalla ditta attuatrice utilizzando il corrispettivo economico come sopra determinato;

la stessa variante, ai sensi del 9° comma dell'art. 24 della L.R. 11/05, è stata inoltrata alla *Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio* al fine dell'espressione del parere di competenza relativamente agli aspetti geologici e idraulici, la quale nella seduta del 28.4.2021 ha espresso il proprio parere favorevole;

relativamente alla procedura di *Verifica di assoggettabilità a V.A.S. (*Valutazione Ambientale Strategica), la variante proposta ne risulta esclusa in quanto ricadente nel caso 2.5 dell'Allegato alla D.G.R. n. 1327 del 31.12.2020 "*Misure per la semplificazione delle procedure di VAS degli strumenti urbanistici comunali*";

con la deliberazione n. 216 del 23.8.2021 il Consiglio Comunale ha adottato *la variante parziale di iniziativa mista al Piano Attuativo per la ristrutturazione urbanistica di immobili in via del Vescovado*;

la Variante al Piano attuativo è stata quindi depositata presso la *Direzione Pianificazione territoriale* per un periodo di 15 giorni dal 12.10.2021 al 27.10.2021, il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n.54 del 12.10.2021 e all'Albo Pretorio on line dal 12.10.2021 al 11.11.2021 dandone notizia mediante pubblici manifesti, ed entro il termine previsto del 11.11.2021 non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

la *USL Umbria 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica* - con nota prot. 238766 del 23.11.2021, registrata al Prot. comunale con il n. 174991 del 23.11.2021 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;

ai fini della definitiva approvazione della Variante al piano attuativo da parte del Consiglio Comunale, la ditta *Il Giardino di via del Vescovado S.r.l. e altri* ha fatto pervenire l'attestazione di avvenuto versamento in data 15.2.2023, dell'importo relativo al corrispettivo economico complessivo da corrispondere all'Amm.ne Com.le pari a € 13.900,00 (in due versamenti di € 11.200,00 e € 2.700,00) comprensivo del *Valore immobiliare* dell'area, della *Monetizzazione* dello standard urbanistico e del *Plus valore* economico degli immobili derivante dalla variante stessa:

tale importo, conformemente agli obiettivi della variante in oggetto, è destinato alla realizzazione della pavimentazione di vico San Filippo e agli adeguamenti infrastrutturali e pedonali con l'area a verde pubblico comunale adiacente in base alla variante al progetto delle opere di urbanizzazione da approvarsi da parte della G.C. inerente il piano attuativo di via del Vescovado della ditta *Il Giardino di via del Vescovado s.r.l. e altri*, approvato dal Consiglio Comunale con delib. n. 513 del 30.11.2015;

la Variante al piano attuativo in oggetto, è stata infine definitivamente approvata dal Consiglio Comunale, con atto n. …. del …. , con il quale è stato altresì approvato lo schema di atto aggiuntivo che ne costituisce parte integrate e sostanziale;
;
occorre pertanto stipulare, con la ditta "*Il Giardino di via del Vescovado*" di *Corrieri Maria Alfonsetta, Danieli M.Cristina*, l'atto aggiuntivo alla convenzione rep. 38167 del 28.6.2016, relativo al *Piano Attuativo in Variante al PRG Parte operativa, per la ristrutturazione urbanistica di un'area sita in Via del Vescovado;*

tutto ciò premesso

nell'intesa che le premesse costituiscono parte integrante del presente atto e nel medesimo si intendono riportate e trascritte ad ogni effetto di Legge, tra il Comune di Terni come appresso rappresentato ……..……. e la ditta "*Il Giardino di via del Vescovado*" di *Corrieri Maria Alfonsetta, Danieli M.Cristina* come appresso rappresentata ……...……. che si impegna per se stessa, eredi, successori e aventi causa a qualsiasi titolo

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'alienazione a titolo oneroso di una porzione di area comunale, la monetizzazione di dotazioni territoriali e del plus valore nell'ambito della *Variante parziale di iniziativa mista al Piano Attuativo per la ristrutturazione urbanistica di immobili in via del Vescovado,* della ditta *Il Giardino di via del Vescovado S.r.l. e altri.* approvata con delib. G.C. n. ,,, del ,,,,,,, che interessa le seguenti aree ed immobili così distinti presso il catasto di Terni:

Terr Fg 115 Part.lla 487/p *di mq* 123 *di proprietà Comune di Terni*

Art. 2 – Alienazione di immobili comunali

Con il presente atto il *Comune di Terni* cede, aliena e trasferisce in proprietà alla ditta *Il Giardino di via del Vescovado*" di *Corrieri Maria Alfonsetta, Danieli M.Cristina,* che accetta, la seguente area così individuata presso il Catasto di Terni:

Terr Fg 115 Part.lla 487/p *di mq* ,,, *di proprietà Comune di Terni*

La presente cessione avviene a fronte dell'avvenuta corresponsione al Comune di Terni del corrispettivo economico stabilito nel prezzo unitario che in riferimento alla superficie di area ceduta corrisponde all'importo complessivo da corrispondere pari a *€ 2.700,00* (Euro *DuemilaSettecento/00*).

A tal fine, la ditta *Il Giardino di via del Vescovado*" di *Corrieri Maria Alfonsetta, Danieli M.Cristina,*allega la documentazione attestante l'avvenuto versamento effettuato a favore del Comune di Terni: ……

Art. 3 – Monetizzazione di aree e *Plus valore*

Con la stipula della presente convenzione la ditta *Il Giardino di via del Vescovado*" di *Corrieri Maria Alfonsetta, Danieli M.Cristina, Ditta Attuatrice* corrisponde al Comune di Terni, il corrispettivo economico pari a € 11.200,00 (*Euro UndicimilaDuecento/00*) quale Monetizzazione di standards urbanistici (€ 4.050,00) e quale *plus valore* derivante dalla variante urbanistica (€ 7.150,00).

La ditta *Il Giardino di via del Vescovado* presenta, a tal fine, la documentazione attestante l'avvenuto versamento effettuato a favore del Comune di Terni.

Art. 4 – Controversie e Risoluzioni

Il Comune viene sollevato da eventuali danni che durante e dopo l'esecuzione dei lavori potrebbero essere arrecati a persone o cose per causa diretta o indiretta o, in ogni modo, riconducibili all'opera convenzionata e/o alle sue infrastrutture ad esclusione dei danni imputabili a successivo uso pubblico delle opere o alla manutenzione delle medesime dopo l'avvenuto collaudo.

Art. 5 – Cessione a terzi

La *Ditta Attuatrice* si obbliga espressamente a rendere nota ed inserire la presente convenzione in qualsivoglia atto di cessione, totale o parziale, a qualsiasi titolo, effettuato nei confronti di terzi e/o qualsivoglia atto di costituzione di diritto a favore di terzi. L'inadempimento a tale clausola comporta responsabilità della *Ditta Attuatrice* e/o successori aventi causa. Con tale adempimento resta invece esonerata da qualsiasi responsabilità derivante da violazioni agli stessi da parte del cessionario/avente causa. Resta inteso che la *Ditta Attuatrice* con la cessione/costituzione del diritto a favore dell'avente causa, è liberata da ogni onere/obbligo/responsabilità inerente a quanto ceduto.

Art. 6 – Trascrizione e spese

Ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985 per la stipula del presente atto le parti producono il certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate dall'intervento edilizio, rilasciato dal Comune di Terni in data ..... prot. n ..... che si allega al presente atto.

La presente Convenzione sarà trascritta integralmente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico della *Ditta Attuatrice.*

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca legale ed all'uopo sollevano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 7 – Disposizioni finali

Per quanto non contenuto nella presene Convenzione, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.