

**DOCUMENTO RISERVATO**

Al Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo  
Al Presidente del Consiglio Comunale Ing. Giuseppe Mascio  
e p c  
al Segretario Generale Dott. Giuseppe Aronica

**OGGETTO: VILLA PALMA, HUMAN HEALTH FOUNDATION, RISULTATI DELL'URBANISTICA CONTRATTATA, PROGETTO E CUBATURE, URGENTE RIVISITAZIONE.**

OGGETTO: Villa Palma e Human Health Foundation.

**Premessa**

La quarta commissione, allo scopo di effettuare una vigilanza ed un controllo sull'operato di alcuni settori comunali, la cui attività deve essere svolta nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e secondo le procedure ad evidenza pubblica adottate dalla Amministrazione Comunale, ha acquisito l'istanza del Consiglio Comunale di esaminare l'atto di indirizzo del Consigliere Melasecche riguardante l'assegnazione dei lavori di rifacimento di Villa Palma tramite il progetto della Human Health Foundation, di cui si allega copia.

<i>Seduta</i>	<i>Audizione</i>
02/07/2015	<i>Presentazione Atto del Consigliere Enrico Melasecche.</i>
09/02/2017	<i>Audizione Dirigente Urbanistica Arch. Carla Comello.</i>

## **PREFAZIONE**

### **Stato degli atti presentato dalla Dott.ssa Comello aggiornato al 03/02/2017.**

#### *Villa Palma: stato degli atti*

La vicenda di Villa Palma ha le sue origini dal piano di Colle dell'Oro, nel quale fu per così dire scoperto sia il grande valore architettonico della villa sia il suo abbandono e si pensò di inserirla nel complessivo disegno del piano, che prevedeva percorsi pubblici per la realizzazione di un parco cittadino con itinerari sia di gran valore paesaggistico e naturale, sia di conoscenza di episodi architettonici di notevole importanza.

La destinazione pubblica della villa non si concretizzò per ovvi motivi economici e nel Nuovo PRG, fu concordato anche con la proprietà di ottenere la cessione gratuita del bene a fronte della destinazione a residenza per una volumetria di 40.000 mc, più 10.000 mc da destinare a museo insieme alla villa in questo caso con l'obbligo del restauro.

La norma del PRG adottato nel 2004, art. 64 c.9, era quindi la seguente:

9. Per il comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro C(H) vengono individuate modalità di intervento specifiche attraverso la delimitazione di un comparto con le seguenti prescrizioni:

#### 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero ed all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso per la sua trasformazione a museo cittadino e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.

#### 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite P.A. di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzato sistemata; nel caso l'A.C. decida la sistemazione della Villa a museo, previo recupero della stessa e restauro del parco, anche attraverso forme di convenzionamento con privati, potrà essere prevista un'ulteriore cubatura per la realizzazione di strutture di servizio al museo nei pressi della Villa.

#### 3) TIPI EDILIZI AMMESSI

Edifici ad uso prevalentemente residenziale

Complessi edilizi plurifunzionali.

#### 4) DESTINAZIONI D'USO

Residenza.

Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (Esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, [D.Lgs 114/1998 <commercio\7NORMATIVA.doc>](#)) non superiori a 200 mq).

Impianti sportivi all'aria aperta, edifici per lo sport (piscine, palestre e simili)

Biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica

Teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi,

#### 5) INTERVENTO EDILIZIO

Restauro e risanamento conservativo per il complesso di Villa Palma e per il parco annesso.

Nuova edificazione. Demolizione e ricostruzione.

#### 6) QUANTITA' REALIZZABILI

Volumetria residenziale massima ammessa: mc. 40.000

Nell'ambito del progetto coordinato di cui al punto 2, è ammessa la realizzazione di mc.10.000 per strutture museali e di servizio nella zona con destinazione a parco urbano a nord di Villa Palma compresa tra due viabilità di accesso.

7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI

E' ammessa la costruzione di 2 piani fuori terra più uno seminterrato purché l'altezza massima fuori terra non superi mt. 7,50.

Gli altri parametri dovranno essere definiti nel P.A. comunque nel rispetto del D.M. 2.4.1968.

8) SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Parcheggi secondo le norme vigenti.

9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

All'interno del comparto dovranno essere reperiti i parcheggi per il rispetto degli standards urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali per quanto attiene i parcheggi (3,5 mq/ab.)

Non è stata presentata alcuna osservazione al piano sul comprensorio della villa.

Nella fase di esame delle osservazioni al Nuovo PRG, la S.C.S. Gestioni Immobiliari con nota del 24 agosto 2006, prot.138908, ha inoltrata un'istanza al Consiglio Comunale con la quale ha chiesto di conferire mandato, ex art. 11 comma 4 bis della Legge 7 Agosto 1990, n. 241 e s.m.i., per la stipula di un accordo integrativo inerente il comparto edificatorio denominato Villa Palma.

Con deliberazione n.274 del 11.09.2006 il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole ed ha delegato gli uffici competenti alla negoziazione dei vari aspetti della questione (ex art. 11 comma 4bis della legge 241/90 e s.m.i.).

Il Consiglio Comunale con delib. n. 221/2007, su proposta dell'Ufficio Urbanistica, previa acquisizione delle valutazioni tecnico-economiche sulla stima dei beni, redatte dall'Ufficio Patrimonio, ha espresso parere favorevole alla negoziazione.

La S.C.S. Gestioni Immobiliari s.r.l, società costituita dalla SPOLETO CREDITI E SERVIZI Fondazione Banca Popolare di Spoleto, ha presentato in allegato alle note nn. 204560 e 214871 di prot. gen., rispettivamente del 23/11/07 e del 10/12/2007, una proposta di Piano Attuativo di iniziativa mista del comparto edificatorio denominato Villa Palma, in variante al vigente P.R.G. della zona di Colle dell'Oro e al nuovo P.R.G. Parte Operativa.

La Spoleto Credito e Servizi società cooperativa srl, costituita e partecipata da Banca Popolare di Spoleto si é dimostrata interessata all'attuazione delle previsioni di PRG in itinere e, in particolare, all'utilizzazione della villa per scopi di rilevante interesse sociale.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Banca Popolare di Spoleto, il Presidente della Spoleto Crediti e Servizi e il Prof. Antonio Giordano, ricercatore oncologo di fama internazionale hanno costituito la Human Health Foundation, fondazione Onlus con sede in Spoleto, avente come scopo la promozione della ricerca e della diagnosi delle malattie a forte

impegno sociale, tra cui, in primo luogo, quelle oncologiche, con nomina a Direttore Scientifico del predetto Prof. Giordano.

Detta fondazione ha individuato nella Villa Palma la sede ideale per intraprendere un programma di ricerca diagnosi e cura delle malattie ed intende fare della stessa un centro di ricerca di rilievo internazionale.

Allo scopo di consentire tale realizzazione, è stata costituita dalla Spoleto Credito e Servizi, la SCS GI srl. che ha ribadito l'impegno di:

- a)**- realizzare il complesso del "Comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro" ;
- b)**- promuovere attività di carattere culturale, di ricerca scientifica e di innovazione tecnologica;
- c)**- trasferire a valore zero all'Amministrazione comunale la Villa ed il Parco nello stato in cui trovansi, così come previsto dalle N.T.A. PO, salvo gli oneri di imposte e tasse a carico delle parti come per legge
- d)**- trasferire a valore zero l'area adiacente Via Bramante destinata dal PRG a spazi pubblici attrezzati a parco ( GV ) sistemata, così come previsto dalle N.T.A. PO, salvo gli oneri di imposte e tasse a carico delle parti come per legge.
- e)**- restaurare la Villa ed il Parco assumendone gli oneri economici della progettazione, della esecuzione e collaudo dei lavori secondo un capitolato d'oneri ed un disciplinare che regoli modalità e programmi di intervento, acquisiti il parere della Soprintendenza ed il permesso a costruire del Comune di Terni;
- f)**- destinare l'utilizzo della Villa agli scopi previsti dallo Statuto della Fondazione per il Centro di Ricerca Medico;
- g)**- realizzare le suscettività edificatorie di 10.000 mc. nello spirito delle finalità indicate dalle N.T.A. e nel caso di specie per le strutture a servizio del Centro di Ricerca Medico;
- h)**-eseguire l'Intervento Immobiliare secondo quanto previsto dal PRG con l'osservanza delle prescrizioni previste nelle N.T.A. di PO di PRG e secondo linee di indirizzo concordate con gli uffici competenti comunali.

A seguito di quanto sopra, è stato predisposto un Piano Attuativo di iniziativa mista del comparto edificatorio denominato Villa Palma e relativa variante parziale al vigente PRG della zona di Colle dell'Oro e al nuovo PRG PO, adottato dal Consiglio Comunale con atto n. 197, del 21.07.2008.

Il Piano Attuativo in questione è stato depositato presso la Direzione Urbanistica VI U.O. – Gestione Urbanistica, Ufficio Pubblicazioni per un periodo di dieci giorni, dal 19/08 al 29/08 2008 e pubblicato sul BUR n. 35 del 19/08/2008;

Il nuovo Piano Regolatore Generale è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15 dicembre 2007. Nel piano è stata inserita la norma variata a seguito dell'adozione del PP, che è la seguente:

10. Per il comprensorio di Villa Palma a Colle dell'Oro C(H) vengono individuate modalità di intervento specifiche attraverso la delimitazione di un comparto con le seguenti prescrizioni:

1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'intervento è finalizzato al recupero ed all'acquisizione pubblica dell'edificio storico di Villa Palma con il parco annesso e di un'ampia superficie di terreno da destinare a verde pubblico attrezzato adiacente a via Bramante. La restante parte del comparto è suddivisa tra una zona destinata a nuova edificazione C(H) e una zona destinata ad attrezzature sportive private.

2) PROCESSO DI ATTUAZIONE

L'intervento si attua tramite PA di iniziativa pubblica, mista o privata esteso all'intero comparto che deve definire le modalità di cessione gratuita della Villa storica con il suo parco nelle attuali condizioni e dell'area a verde pubblico attrezzato sistemata.

2.1. Nel Piano Attuativo possono essere delimitati i seguenti subcomparti che definiscono aree con destinazioni e caratteristiche di intervento omogenee:

- 1) Villa Palma e parco storico;
- 2) Comprensorio residenziale;
- 3) Comprensorio dei Servizi di supporto alla ricerca - Centro Socio Sanitario;
- 4) Comprensorio Centro sportivo.

2.2. L'attuazione degli interventi relativi ai comprensori 2 e 4 è subordinata alla contemporanea realizzazione degli interventi previsti per il comprensorio 1 ed all'impegno ad avviare la realizzazione del comprensorio 3 prima del completamento del comprensorio 2; tale impegno deve essere garantito con forme e modalità da stabilire in sede di convenzione.

2.3. Gli interventi ammessi per i comprensori 2 e 4 possono essere realizzati in tutto o in parte, purché siano garantite in convenzione le modalità e i tempi per la sistemazione e cessione di tutte le aree pubbliche individuate dal piano.

2.4. La convenzione individuerà inoltre le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione complessivamente previste all'interno di tutto il piano attuativo.

2.5. Il Piano Attuativo fissa le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade; non è previsto il rispetto dell'inclinata.

3) DESTINAZIONI D'USO, INTERVENTO EDILIZIO E QUANTITA' REALIZZABILI

3.1. Gli interventi sui fabbricati esistenti di seguito elencati, da attuarsi con intervento edilizio diretto, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

A - fabbricato rurale esistente (f.85 p.lla 96)

L'intervento di recupero deve essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale.

*A.1. Interventi consentiti:*

- Demolizione con ricostruzione, ristrutturazione urbanistica
- Incremento di 500 mc.

*A.2. Destinazioni d'uso ammesse:*

- Residenziale

B - fabbricato storico vincolato ( Villa Palma e pertinenze)

*B.1. Interventi consentiti*

- Conservazione: Restauro e risanamento conservativo.

*B.2.. Destinazioni d'uso ammesse*

- Direzionale: 15.16.17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)

- Servizi pubblici ed attività di int. generale: 34.35.36.37

- Servizi di quartiere : 48.50.55.56

L'intervento di recupero di Villa Palma è sottoposto alla approvazione degli enti preposti alla tutela del bene.

*B.3 Parcheggi-Spazi pubblici*

- Parcheggi pubblici 0.6mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.
- Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto B.2 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.2. Le Zone residenziali di nuova edificazione (CH) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Quantità realizzabili:*

Volumetria massima realizzabile: mc. 40.000

2. *Altezze distanze allineamenti:*

E' ammessa la realizzazione di tre piani fuori terra più uno seminterrato (ml 1,20) per un'altezza massima fuori terra complessiva di ml.10,20, calcolata rispetto alla quota del terreno sistemato. L'altezza massima per le coperture a falde è pari a ml.10,50 ed è calcolata al colmo del tetto.

Distanze minime fra fabbricati: secondo le norme vigenti. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

3. *Destinazioni d'uso ammesse:*

-Residenza.

-Commercio, Direzionale, Artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva.

4. *Parcheggi*

Parcheggi pubblici: 3,5 mq/ab relativi alla massima volumetria realizzabile.

Parcheggi privati: mq 1/10 mc. da individuare fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.

Nel caso di realizzazione delle destinazioni di cui al secondo capoverso del punto 3, devono essere rispettate le dotazioni previste dalle norme relative alle medesime.

5. *Indici di salvaguardia dell'uso del suolo*

IP = 40%

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

6. *Prescrizioni particolari*

L'intervento può usufruire degli incentivi previsti dal REC in relazione agli obiettivi di qualità ambientale in esso contenuti.

3.3. Le Zone a verde sportivo privato FD4 incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

1. *Quantità realizzabili:*

Le aree con destinazione FD4 maturano una potenzialità edificatoria secondo gli indici UF 0,3 mq/mq per le strutture coperte (compresi i parcheggi richiesti) e secondo l'indice UF 0,6mq/mq per gli impianti scoperti (compresi i parcheggi richiesti); complessivamente le strutture, sia coperte che scoperte, non devono superare l'indice UF.0,6mq/mq. Gli impianti scoperti realizzati sulle coperture degli impianti coperti concorrono al raggiungimento dell'indice complessivo 0,6 mq/mq.

2. *Destinazioni d'uso ammesse:*

Strutture e servizi per lo sport e per il tempo libero: è ammessa la realizzazione di attrezzature ed impianti per lo sport al chiuso ed all'aria aperta (palazzetti, piscine, palestre, campi da gioco e simili, servizi per il benessere fisico, foresterie) anche finalizzati alla cura ed alla riabilitazione.

3. *Altezze distanze allineamenti:*

All'interno delle aree destinate all'edificazione interrate e fuori terra, sono individuate le zone in cui gli edifici fuori terra non possono superare le altezze massime di ml. 6,50; per motivate esigenze relative esclusivamente alle tipologie degli impianti sportivi sono ammesse altezze massime di ml. 9,00 / ml. 12,00 calcolate rispetto alla quota del terreno sistemato.

L'altezza massima per le coperture a falde è calcolata al colmo del tetto.

La distanza dai confini per le attrezzature coperte deve essere pari all'altezza con un minimo di ml 5,00.

La distanza dal limite esterno della fascia di servizio dell'impianto scoperto dai confini e dal limite della sede stradale ml 5,00.

Distanze minime fra fabbricati: ml. 10,00 se con pareti finestrate. Non è prescritta alcuna distanza minima fra edifici ubicati sullo stesso lotto se le pareti fronteggianti sono prive di finestre.

4. *Parcheggi*

Ai fini della quantificazione dei parcheggi, per gli impianti coperti, con l'esclusione di quelli che prevedano la presenza di spettatori, la volumetria è determinata dal prodotto della superficie coperta complessiva per l'altezza virtuale pari a ml.4,00. Nella superficie coperta complessiva rientrano anche le superfici realizzate mediante soppalcatura.

Per gli impianti coperti:

Parcheggi privati 1mq./10 mc. da reperire fuori terra nelle aree destinate a viabilità e parcheggi o interrati e seminterrati all'interno del limite di massimo ingombro delle aree destinate all'edificazione.

Parcheggi pubblici: mq1/10mc da reperire nelle aree a tale scopo destinate

Per gli impianti scoperti :

Parcheggi pubblici 1mq./5mq. da realizzare nelle aree a tale scopo destinate.

Eventuali ulteriori spazi per parcheggi pubblici e privati possono essere realizzati interrati all'interno del limite di massima edificazione, anche su più livelli.

#### 5. *Indici di salvaguardia dell'uso del suolo*

IP 20%

A= 20 alberi/ha

Ar= 40 arbusti/ha

3.4. Le zone a verde pubblico attrezzato a parco (GV) incluse nel piano sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

##### 1. *Giardino Storico - Parco di Villa Palma*

In questa area non è consentita la nuova edificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico degli elementi componenti il paesaggio, relativi sia agli aspetti vegetazionali che alla modellazione del terreno (muretti, scale, recinzioni, gradinate, scarpate ecc.). E' consentita la realizzazione di strutture per impianti tecnologici, purché interrate o comunque completamente schermate con essenze omogenee a quelle storicamente esistenti. E' consentita la ricostruzione di manufatti purché documentati storicamente e/o autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene.

Nel PA saranno precisate le modalità della fruizione pubblica del parco.

##### 2. *Aree per giardini pubblici (via Bramante e aree adiacenti)*

2. E' prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti; il PA definisce il progetto del verde e dei servizi ad esso necessari.

3.5. La zona G2 per Servizi di supporto alla ricerca - Centro Socio Sanitario, da individuarsi nel PA nell'ambito delle aree destinate a GV, f.69 p.la 187 o f.85 p.lle 800 e 183 p., è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

##### 1. *Quantità realizzabili:*

volumetria massima realizzabile: mc.10.000.

##### 2. *Destinazioni d'uso ammesse:*

Strutture per attività ad alto contenuto di cultura, innovazione, qualità sociale e/o socio sanitarie.

- Direzionale: 17 (Rif. Tabella 1 allegata alle presenti norme)

- Servizi pubblici ed attività di interesse generale: 33. 34. 36.

##### 3. *Altezze distanze allineamenti:*

La quota di copertura degli edifici non può superare la quota di campagna del corpo di fabbrica principale di cui è composto il complesso della Villa storica. I nuovi fabbricati non devono interferire con la visuale della villa dalla città.

La distanza dalla sede stradale è di ml. 10 per i fabbricati fuori terra e ml. 3 per i fabbricati interrati.

##### 4. *Parcheggi - Spazi pubblici*

Parcheggi pubblici 0.6 mq/1mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da reperire anche nelle aree con destinazione GV adiacenti alla zona.

Parcheggi privati mq 1/10 mc. da individuare fuori terra o interrati e seminterrati.

Spazi a verde 0.4mq/mq di superficie utilizzata per le attività di cui al punto 4 da individuare nelle aree definite dal PA.

3.6. Aree destinate alla viabilità e parcheggi

*1. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, degli svincoli e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera; tutti gli interventi relativi alla viabilità dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti.*

*2. Eventuali modifiche del tracciato e degli innesti della viabilità di progetto alla viabilità esistente e/o prevista non costituiscono variante al Piano qualora motivate da esigenze tecniche o migliorative del progetto e comunque in accordo con gli obiettivi di piano.*

### 3.7. Zone per verde privato BV

1. Nelle zone a verde privato non è consentita l'edificazione e devono essere conservate le caratteristiche naturali esistenti. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi privati.

3.8. Le zone di salvaguardia e recupero ambientale R(A) sono comprensori, compresi nello spazio rurale, prevalentemente agricoli contigui alle zone urbane, con quote trascurabili di edificazione residenziale e con problematiche diverse di tipo ambientale; in esse sono individuate aree di notevole interesse paesaggistico da tutelare, di protezione di particolari assetti viari e vegetazionali e di degrado dovuto a molteplici fattori. Sono soggette alla conservazione dell'assetto naturale ed ambientale esistente; non è ammessa nuova edificazione. Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti si rinvia alle prescrizioni di cui al punto 3.1.

Con deliberazione n. 29 del 16 febbraio 2009 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'avvenuta esecutività del nuovo P.R.G. e conseguentemente dei provvedimenti relativi alle varianti urbanistiche in corso di approvazione, con ciò ha revocato la variante parziale adottata ed ha approvato il Piano Attuativo di iniziativa mista del comparto edificatorio denominato Villa Palma, conforme al nuovo P.R.G. parte strutturale e parte operativa.

Con la suddetta deliberazione, però, non è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che, seppur sollecitato (prot. n. 58669 del 24.03.2009), non è ancora pervenuto presso la Direzione Urbanistica che ne cura la predisposizione per la sua approvazione.

In conseguenza di quanto sopra precisato il Piano Attuativo in questione non è stato convenzionato e per esso non è possibile il rilascio di qualsivoglia permesso od autorizzazione a costruire.

Il 6.3.2012 l'Ufficio Pianificazione privata – convenzioni riscontrava la nota del geom. Granati con la quale ha trasmesso un CD con tutti gli elaborati del piano, precisando e reiterando la necessità dell'inoltro del progetto relativo alle opere di urbanizzazione al fine di poter procedere alla stipula della convenzione;

Con nota 50794 del 27.3.2012 l'Assessore all'Urbanistica ha trasmesso alla S.C.S. e all'ing. Franceschini una nota con la quale segnalava l'accentuato degrado della villa e la necessità di provvedere al più presto all'inoltro del progetto delle opere di urbanizzazione;

In data 30.8.2012 la Direzione Urbanistica ha inviato una ulteriore lettera di sollecito per l'inoltro della documentazione relativa al suddetto progetto, segnalando altresì le



problematiche recentemente accentuatesi relative al degrado e al dissesto del complesso monumentale, con la precisazione della riserva da parte del Comune della definizione dei danni sopravvenuti.

In data 19.12.2012, a seguito del riscontro di inconvenienti vari e dell'accertata inerzia da parte della ditta proprietaria dell'immobile, l'Assessore all'Urbanistica ha inoltrata alla Soprintendenza per i Beni Storici ed etnoantropologici dell'Umbria la formale richiesta di intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs. N. 42/2004 al fine di garantire la tutela e la conservazione del bene.

La Soprintendenza con la nota 29260 del 21.2.2013 ha richiesto alla ditta SCS di conoscere le intenzioni circa le modalità del rispetto degli obblighi al riguardo;

La richiesta di un immediato intervento di salvaguardia dell'immobile è stata ancora reiterata dalla Direzione e Assessorato all'Urbanistica in data 6.9.2013 con la nota 125196 indirizzata ai Commissari della SCS;

la SCS ha comunicato in data 19.9.2013 di aver incaricato il Presidente della società dott. Caparvi a mettersi in contatto con il Comune di Terni per la definizione degli aspetti legati all'intervento richiesto, il quale in data 1.10.2013 ha richiesto un apposito incontro;

In data 8.10.2013 si è svolto presso l'Assessorato all'Urbanistica il prospettato incontro i cui esiti sono stati trasmessi alla SCS e alla Soprintendenza in data 9.10.2013, nel quale si è appreso delle difficoltà della società circa la capacità dell'intervento richiesto per il quale comunque vi è l'intenzione di presentare il relativo progetto, per cui l'Amm.ne ritiene indispensabile procedere quanto più immediatamente possibile all'attuazione dell'intervento;

in data 21.1.2014 è stata richiesta l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza del complesso monumentale, e la Soprintendenza ha autorizzato con provvedimento 3297 del 20.2.2014 pervenuto al Comune di Terni il 26.2.2014, invitando altresì la ditta proprietaria, visto lo stato di degrado, a iniziare i lavori entro 15 gg. pena l'attivazione della procedura di cui all'art- 32 D.Lgs. 42/2004;

la SCS con nota 37216 del 11.3.2014 ha comunicato di aver attivato le procedure di affidamento dei lavori indicando come possibile data di inizio lavori il mese di aprile e precisando di aver proceduto alla realizzazione di un idonea e sicura recinzione del complesso;

infine è pervenuta una nota da parte della Soprintendenza (39497 del 14.3.2014) con la quale, evidentemente rispondendo a una specifica nota del Comando Carabinieri Tutela Patrimonio

culturale nucleo di Firenze avente per oggetto il Procedimento della Procura Regionale presso la Corte dei Conti per responsabilità amministrative e danno erariale per l'abbandono e il degrado di Villa Palma, si rappresenta lo stato autorizzativo degli atti e l'invito rivolto a iniziare i lavori entro 15 gg dal ricevimento dell'autorizzazione (27.2.2014).

alla data odierna tutta l'area del complesso di Villa Palma risulta recintata con rete metallica e di cantiere e l'edificio storico è stato inglobato in una struttura intelaiata di acciaio avente scopo protettivo e coperta con teli protettivi; tutta l'area appare comunque in stato di abbandono.

## **Presentazione dell'Atto di Indirizzo in Commissione e discussione preliminare.**

Il Consigliere Melasecche illustra l'argomento e quindi l'atto di indirizzo, iniziando con la premessa che a suo avviso la vicenda di Villa Palma è da considerare uno dei temi più scottanti della nostra città, un grande problema non facilmente risolvibile.

A suo dire, tempo indietro, circa 10 anni fa, l'Amministrazione Comunale mise in piedi un progetto molto articolato intorno a Villa Palma, un progetto, per certi versi, con fini e scopi umanitari, avvalendosi della Human Health Foundation, Associazione che avrebbe dovuto utilizzare Villa Palma come sede per avviare lo studio e la ricerca sul cancro.

Per realizzare la riqualificazione di Villa Palma si sarebbe dovuto procedere tramite una operazione finanziaria basata sulla edificazione di circa 40 mila metri cubi, in una zona pregiatissima, in fascia pedemontana, da sempre tutelata da vincolo paesaggistico, oltre ai 10 mila metri quadrati che avrebbero costituito i laboratori della Fondazione Human Health Foundation.

Il Consigliere Melasecche continua poi specificando che di tale Associazione ad oggi non si conoscono gli scopi, i progetti, non si conosce con quali mezzi e risorse svolga il lavoro di ricerca, se si avvale di ricercatori qualificati, non si conoscono soprattutto i risultati scientifici di tale esperienza svolta, attualmente, in laboratori temporaneamente collocati in un capannone a Maratta. La ricerca seria sul cancro è sicuramente impostata, a livello mondiale, molto diversamente, afferma Melasecche, attraverso le multinazionali, con il coinvolgimento di premi Nobel, con giovani ricercatori di tutto il mondo, con investimenti seri.

Il Consigliere ribadisce che forse, allora, tutto il progetto era nato per costruire una facciata, basata su fini altamente nobili come la salute, per poi passare al vero progetto, ossia quello di costruire, in una pregiata zona pedemontana, tutelata da vincolo paesaggistico, costruzioni dal volume di 40 mila metri cubi, con un'aggiunta di 10.000 metri quadrati, riguardanti i laboratori per la Società in questione, non utilizzando materiali di pregio nel rispetto del contesto ambientale, ma blocchi edificatori in forma di parallelepipedi in palese contrasto con l'architettura di questi luoghi.

Il Consigliere Melasecche continua l'illustrazione dell'argomento accennando anche alla vicenda che vede coinvolta in questa storia la Banca Popolare di Spoleto o meglio la Spoleto Credito e Servizi, considerata la mente di tutta l'operazione. Nel momento in cui la Banca d'Italia ha intrapreso una fase di controllo sulla Banca sopra citata, in virtù di tutte le problematiche emerse, il progetto di Villa Palma ha avuto una fase di stallo, non soltanto perché ha risentito della crisi dell'edilizia o della scarsa fattibilità dello stesso, ma in quanto ha risentito pesantemente delle vicende societarie della Spoleto Credito e Servizi che a sua volta era proprietaria della Banca Popolare di Spoleto.

Il Consigliere Melasecche chiede pertanto di conoscere in merito alla vicenda, l'intera procedura attuata dall'Amministrazione Comunale, tenendo conto che in dieci anni non è ancora stata firmata la convenzione, ostacolando la realizzazione del progetto.

Il Consigliere Melasecche precisa che in questo prolungato lasso di tempo, il degrado della Villa e del contesto della zona, sono notevolmente aumentati e che l'Amministrazione Comunale aveva l'obbligo di salvaguardare e tutelare tale bene protetto e vincolato, mentre è stato lasciato incustodito a tal punto che all'interno sono stati sottratti notevoli oggetti di valore, deturpati affreschi di pregio, sono crollati dei solai e sono state date alle fiamme parti interne del parco con danni rilevanti alla vegetazione secolare.

Lo stesso puntualizza di voler conoscere con quale criterio l'Amministrazione tiene in piedi un progetto per una Fondazione che sembra essere sparita nel nulla e pensa di realizzare una cubatura edilizia spaventosa ed inadeguata in un contesto ambientale di notevole valore paesaggistico come quello dell'area di Villa Palma.

Per il Consigliere Melasecche, il tema Villa Palma è di fondamentale importanza e in chiusura di discussione ribadisce di voler avere notizie su quanto e come stanno lavorando gli Uffici Comunali, considerando che si tratta di un bene immobile pregiatissimo, storico e che necessita urgentemente di essere sottoposto ad un intervento di recupero e di conservazione.

Il Consigliere Melasecche ritiene che non sia più possibile che il Comune di Terni tenga in una condizione di stallo amministrativo, una situazione così rilevante che riguarda l'intera Città di Terni.

## **Audizione Architetto Comello.**

### **Premessa Consigliere Melasecche**

L'audizione viene aperta dal Consigliere Melasecche che accenna ad una premessa come antefatto, affermando che la situazione di Villa Palma rappresenta un annoso problema in quanto fu uno dei temi che si affrontarono nel periodo della Giunta Ciaurro, quando ancora il PRG era nella fase appena abbozzata di studio e non c'era, quindi, la possibilità tecnica di valutare una vicenda complessa e difficile come quella di Villa Palma.

Successivamente, con la Giunta Raffaelli, c'è stata l'evoluzione del PRG, e quindi i mezzi per cominciare a pensare di affrontare il tema di Villa Palma. Villa Palma, spiega il Consigliere Melasecche, è un bene monumentale protetto, riconosciuto come tale dal Ministero dei Beni Culturali, ma di proprietà privata, quindi l'Amministrazione Comunale si è trovata di fronte due aspetti, quello di salvaguardare l'edificio attraverso la ristrutturazione e riqualificazione, e l'altro di mettere in piedi un progetto che potesse suscitare interesse da parte di privati, intenzionati ad investire sullo stesso e a farsi carico del problema, traendone benefici.

Il Consigliere Melasecche ricorda che tale procedura poteva assimilarsi ad una urbanistica contrattata, vale a dire la capacità dell'Amministrazione Comunale di affrontare i problemi e prendere decisioni sull'assetto del territorio, non autonomamente, ma con la pressione condizionante del prevalere dell'interesse privato su quello pubblico.

La Giunta Raffaelli, spiega il Consigliere Melasecche, affrontò il tema ipotizzando che dei privati, sostanzialmente la Società Credito e Servizi della Banca Popolare di Spoleto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, potessero realizzare nei terreni sovrastanti Villa Palma, una elevata cubatura edilizia che si aggirava intorno ai 40 mila metri cubi, oltre ai 10 mila metri cubi disponibili a valle di Villa Palma, individuati per creare una struttura di ricerca al servizio della Human Health Foundation, laboratori di ricerca di livello internazionale a beneficio della salute. Il progetto

scientifico ampio e ambizioso e pieno di prospettive venne comunque considerato un percorso di facciata il cui vero fine era quello di incrementare il valore dell'intero progetto urbanistico edilizio.

Il progetto, prosegue il Consigliere Melasecche, non prevedeva la costruzione di un complesso edilizio caratterizzato da uno stile architettonico particolare ma la messa in opera di blocchi edilizi squadrati con tipologia di parallelepipedi, del tutto in contrasto con la cinquecentesca e imponente Villa esistente e soprattutto con l'ambiente circostante delle pendici di Colle dell'Oro.

In questo particolare momento storico, si sono verificati diversi fattori che hanno condotto ad una inerzia amministrativa ed al rallentamento della esecuzione ed attuazione del progetto. Uno di questi elementi di freno è stato rappresentato dalla forzatura che si intendeva compiere tramite l'affidamento della struttura Villa Palma alla Human Health Foundation. Inoltre sono subentrate successivamente le vicende economiche legate alla crisi dell'edilizia e in generale della Città, nonché la crisi della Banca Popolare di Spoleto, che hanno condotto al fallimento totale del progetto e di tutti i presupposti di ristrutturazione e riqualificazione di Villa Palma.

Il Sindaco Di Girolamo, spiega il Consigliere Melasecche, all'inizio della sua prima legislatura cercò di riprendere in mano il problema stabilendo nuovi contatti con alcuni referenti indicati dalla Banca Popolare di Spoleto, ma ad oggi, pur essendo passati molti anni, l'edificio storico e protetto di Villa Palma è rimasto nelle condizioni di degrado e fatiscenza iniziali.

Pertanto la situazione peggiora sistematicamente ogni giorno, nell'indifferenza delle Istituzioni e nella mancanza di volontà di giungere alla risoluzione del problema da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Consigliere Melasecche, a seguito di questa premessa, formula le seguenti domande rivolte all'Arch. Carla Comello:

1. Capire come mai l'Ufficio Urbanistica che ha gestito il procedimento non abbia obbligato, poi, la proprietà di Villa Palma a firmare la convenzione in modo tale di iniziare ad avviare l'esecuzione del progetto.

2. Richiedere la documentazione inerente la decisione di realizzare quella cubatura edilizia, ricordando tra l'altro che l'ex Assessore all'Urbanistica Francesco Andreani affermò, in una seduta di Commissione, che la Soprintendenza, a distanza di qualche anno dalla approvazione iniziale del progetto, ha formulato l'ipotesi di una notevole riduzione della cubatura consentita, in quanto trattasi di zona pedemontana con vincoli paesaggistici.

3. Conoscere se ancora esiste il Centro di Ricerca inaugurato a Maratta, se è funzionante, quante persone eventualmente lavorano all'interno del Centro, se gli impegni formali con il Comune sono stati rispettati, se il Comune ha mai controllato la funzionalità del Centro.

4. Fornire una dettagliata rassegna delle inadempienze fin qui avvenute, chiedendo di conoscere l'intendimento della Giunta su cosa vuole fare per Villa Palma.

## Risposte Architetto Comello Prima Parte.

L'Arch. Carla Comello, invitata in audizione in IV Commissione, preliminarmente afferma che tutti i contatti che ci sono stati per la risoluzione di Villa Palma non hanno riguardato il Dirigente dell'Urbanistica e pertanto consegna un documento predisposto dagli Uffici Comunali che riassume la vicenda e che si allega a questa relazione.

Risposte:

Per quanto riguarda l'inserimento dell'intervento di Villa Palma nel PRG, spiega la Dirigente, il Piano Regolatore adottato prevedeva i 40 mila metri cubi di edilizia residenziale per favorire il restauro e la riqualificazione della Villa e per conseguire il tentativo di curare gli interessi pubblici. L'Amministrazione Comunale, prosegue l'Arch. Comello, si rese subito conto, che la proprietà privata non aveva nessun interesse a realizzare gli interventi di recupero dell'immobile e pertanto ritenne opportuno percorrere questa ipotesi progettuale per incentivare il privato ad investire ottenendo nel contempo dei benefici.

La struttura, che doveva sorgere nel versante Sud di Villa Palma, precisa l'Arch. Comello, nacque come struttura museale e non come centro di ricerca. Successivamente però, venne presentata, all'Amministrazione Comunale, una richiesta di utilizzo della struttura come centro di ricerca. L'istanza di variazione di destinazione urbanistica venne accolta benevolmente dal Comune di Terni e quindi inserita definitivamente nel PRG.

Tale procedura, continua l'Arch. Comello, fu frutto di un accordo transattivo che ha scontato tutti i passaggi necessari in Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda la convenzione, spiega la Dirigente, l'Amministrazione Comunale non può obbligare nessuno ad apporre la propria firma. Inoltre la società proprietaria dell'immobile non avendo mai presentato alcun progetto al Comune di Terni non lo ha messo nella condizione di poter fare pressione sulla società stessa per la sottoscrizione di un accordo. Allo stato attuale non esiste nessun documento progettuale presentato al Comune di Terni sul restauro di Villa Palma.

Per quanto attiene i rapporti con la Soprintendenza, l'Arch. Comello precisa che su questa vicenda sono stati condotti in un ambito privato e pertanto l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni, su tale argomento, non possiede ufficialmente alcuna documentazione. Tutto il progetto si è poi fermato con il sopravvenuto fallimento della società proprietaria, che è ancora in corso e quindi, replica la Dirigente, allo stato attuale delle cose è impossibile predisporre una variazione urbanistica dell'area, visto che ci sono degli assetti societari e delle valutazioni economiche riferite ad un bene da tenere in considerazione.

In riferimento al rapporto con la Fondazione Human Health Foundation è un discorso privato, il Comune non è stato coinvolto in nessun rapporto, in quanto se non viene presentato il progetto, l'Ente Comunale non può procedere ad avviare un procedimento amministrativo.

Infine, conclude l'Arch. Comello, il Comune di Terni ha intrapreso numerosi contatti con la Soprintendenza, per poter ottenere la messa in sicurezza della Villa attraverso la realizzazione di una struttura di protezione dell'immobile, cosa che è avvenuta, per scongiurare la demolizione dell'edificio. Dal 2014 il Comune di Terni non ha registrato corrispondenza di nessun tipo da parte della proprietà.

## Domande dei Commissari

Dopo la parte iniziale di domande poste dal legittimo depositario dell'atto di indirizzo giunto in IV Commissione, viene lasciato lo spazio ad ulteriori domande poste dai Commissari che vengono di seguito riportate:

1- Visto che non esiste una convenzione firmata, si chiede se il piano attuativo, da un punto di vista formale, resta valido o se invece sia già scaduto, se è stato valutato o proposto un piano attuativo alternativo, di iniziativa pubblica o privata, per Villa Palma, con una cubatura più bassa rispetto ai

40.000 precedenti, se la Villa potrebbe essere venduta singolarmente o con un piano attuativo in essere.

2- Si domanda se sono state avanzate richieste di acquisto della Villa, se ci sono accordi relativamente alla possibilità di una realizzazione parziale degli interventi ipotizzati. Se ci sono particelle di proprietà comunale da cedere al privato. Se ci sono notizie di una ipoteca sulla Villa.

Ricapitolando si elencano le seguenti domande:

- La validità del piano attuativo in essere;
- L'esistenza di piani attuativi alternativi;
- La realizzazione dell'intervento per comparti e per stralcio;
- La Villa potrebbe essere messa in vendita con il piano attuativo o senza;
- Le particelle di proprietà pubblica se sono state cedute ai privati;
- L'esistenza di una ipoteca sulla Villa;
- L'intervento del Ministero dei beni culturali.

## Risposte Arch. Comello ai Commissari parte 1.

L'Arch. Comello, risponde alle domande, dichiarando che il Piano attuativo è ancora valido ed essendo inserito nel PRG di fatto non decade. Il meccanismo fondamentale del progetto e che tutela l'Amministrazione Comunale, è costituito dal valore attribuito al bene Villa Palma come priorità da salvaguardare e conservare, e dall'importanza assegnata all'intervento edilizio complessivo subordinato al preventivo restauro della Villa. Pertanto va definita l'impossibilità di fare interventi per settori, né di realizzare singoli interventi edilizi, poiché il presupposto fondamentale è che prima di tutto venga restaurata la Villa e recuperata nella sua totalità.

La dichiarazione prima esplicitata, prosegue l'Arch. Comello, significa che un nuovo piano attuativo che possa ridurre la cubatura dell'intervento edilizio, in questa fase di fallimento dell'intero progetto, sembra molto difficile da realizzare essendo il bene patrimoniale da tutelare di proprietà privata.

Per quanto riguarda l'ipoteca, la Dirigente riferisce di non avere informazioni in merito.

Il recupero della Villa, se non viene modificata la normativa urbanistica, è indissolubilmente legato al progetto complessivo di intervento edilizio e quindi vendere la villa singolarmente non avrebbe senso. L'Arch. Comello ribadisce che non è stato presentato alcun progetto e non è stata firmata nessuna convenzione.

Per quanto riguarda la Soprintendenza, la Dirigente afferma che è intervenuta per la messa in sicurezza del bene.

## Ulteriori Domande

Il Consigliere Melasecche formula alcune ulteriori richieste alla Dirigente Arch. Carla Comello:

- una relazione scritta sulla cronologia dei fatti susseguitosi nel tempo sul tema di Villa Palma, con documenti allegati;
- Un resoconto delle varie società della Banca Popolare Spoleto, di quale fosse la società proprietaria di Villa Palma, se esisteva un RUP del Comune di Terni per individuare chi teneva i contatti con tale società.

- La motivazione per la quale l'Amministrazione Comunale non intervenga secondo i pareri espressi dalla Soprintendenza sulle dimensioni della cubatura edilizia.

## Ultime Risposte

L'Arch. Comello risponde che per quanto riguarda la Soprintendenza il Comune ha instaurato dei contatti con la stessa, ma nel caso specifico, in assenza di una proposta complessiva sul restauro della Villa, lo stesso Comune non può affrontare con la Soprintendenza l'argomento.

E' evidente, spiega l'Arch. Comello, che un progetto di tale portata viene consegnato prima alla Soprintendenza, successivamente al Comune deve pervenire un documento con il parere della Soprintendenza, dopo di che il Comune attiva tutte le procedure e i passaggi necessari per l'approvazione.

## CONCLUSIONI

Esaminata la documentazione che si è riusciti a reperire è possibile trarne alcune obiettive conclusioni.

Da quando l'Amministrazione Comunale ha avviato la procedura urbanistico-edilizia per il recupero della antica Villa, il bene, specificamente tutelato dal Ministero Beni culturali, ha subito ulteriori enormi danni senza che chi aveva il dovere di proteggerla intervenisse per tempo. Mobili e suppellettili asportati, crolli del solaio con danni ingenti sia alla struttura che agli affreschi, vandali che penetravano con facilità causando danni anche all'arredo esterno infine l'incendio al parco storico, hanno trasformato l'edificio in una sorta di rudere.

Solo dopo numerose proteste in città ed in Consiglio Comunale, il Comune si attivò per costringere la società proprietaria ad intervenire con una copertura in lamiera quando ormai la maggior parte dei danni l'avevano devastata.

L'idea di ampliare Villa Palma per realizzarvi la sede della Human Health Foundation si è rivelata negli anni fallimentare, visto che dopo la presentazione del progetto e l'inaugurazione con grande enfasi del Centro di Ricerca a Maratta, che si sarebbe dovuto trasferire a Villa Palma, nulla è più accaduto di quanto promesso.

L'iter seguito, nonostante gli annunci e le interviste fatte per tranquillizzare la pubblica opinione anche da parte dell'attuale Sindaco, mostra degli aspetti singolari, che si manifestano molto prima che la crisi dell'edilizia e quella relativa alla Banca Popolare di Spoleto segnassero definitivamente il fallimento del progetto annunciato e riproposto alla città in successive occasioni. Infatti mai è stata firmata la convenzione fra Comune e Spoleto Credito e Servizi Gestioni Immobiliari, atto basilare in vista dell'apertura effettiva del cantiere.

Questo aspetto lascia molte perplessità in considerazione del fatto che il caso in esame, non riguardava una delle tante procedure urbanistico edilizie aperte in Comune, ma un bene storico tutelato, in una posizione panoramica di prestigio, posto nella fascia pedemontana protetta, oggetto per decenni di dibattiti, proposte, tentativi di salvataggio e in grado di suscitare un forte interesse dell'opinione pubblica alla soluzione del problema in vista della restituzione del bene ad un utilizzo pubblico. Aggiunge ulteriori dubbi il fatto che faccia parte del progetto di recupero della villa e di

edificazione dei terreni circostanti, anche un'area importante di proprietà comunale, bloccata anch'essa in vista di una soluzione complessiva del problema.

Un altro aspetto non ancora chiarito, su cui la stessa IV Commissione ha trovato notevoli difficoltà di definizione, è quello relativo alla rilevante cubatura edilizia concessa, 40.000 metri cubi a destinazione residenziale, cui se ne aggiungono altri 10.000 per la creazione di una struttura di servizio alla Villa con finalità dapprima museali e poi come laboratorio di ricerca scientifica, anche in considerazione del particolare contesto ambientale circostante. Ugualmente la tipologia edilizia assentita in linea di massima, anche qui senza un progetto presentato per tempo dalla proprietà con cui sia la Giunta che la Dirigenza Comunale interloquivano, presenta forme architettoniche e materiali inusuali per quei luoghi, oltre che un'altezza di tre piani di blocchi edificatori e una sorta di parallelepipedi di cui non si vede niente di simile nei paraggi.

Tali scelte hanno suscitato a più riprese forti perplessità tant'è che lo stesso Arch. Francesco Andreani ex Assessore all'Urbanistica fino a pochi mesi fa dichiarava in I Commissione che la Soprintendenza si era espressa favorevolmente sulla ipotesi di riduzione di circa la metà rispetto alla cubatura prevista originariamente, notizia peraltro che non ha avuto riscontro formale da parte della Dirigente all'Urbanistica Arch. Carla Comello. La Dirigente è stata invitata dalla IV Commissione a prendere un contatto diretto con la Soprintendenza per verificare documentalmente tale asserzione. Ciò appare essenziale in vista del probabile passaggio di proprietà della Villa poiché la società detentrica è sottoposta a procedure giudiziarie presso il Tribunale di Spoleto. Se fosse vero quanto dichiarato dall'ex Assessore Andreani, si porrebbe il problema, irrisolto nonostante gli inviti di questa Commissione nei confronti di Giunta e Dirigenza, di dirimere il contrasto fra previsione urbanistica (40.000 mc + 10.000 mc) e limiti posti dalla Soprintendenza, onde evitare equivoci e pretese da parte dei nuovi acquirenti.

A conclusione dei lavori della IV Commissione emergono quindi errori di impostazione, promesse di impegni non mantenute ed aspetti ancora poco chiari che non hanno consentito, unitamente alla crisi grave dell'edilizia ancora in corso, di affrontare e risolvere positivamente i problemi legati a Villa Palma e di portare a compimento il salvataggio ed il recupero funzionale di ciò che rimane dell'antica Villa. Gli interventi di manutenzione e di restauro del bene vennero inseriti nel 2009, otto anni fa, nel libro sulle linee guida e sugli indirizzi dell'Amministrazione Comunale predisposto dal Sindaco Raffaelli a conclusione del proprio doppio mandato quinquennale alla guida della Città.

Risulta per la IV Commissione peraltro impossibile interloquire con la Giunta Comunale in quanto il successore di Francesco Andreani l'attuale Assessore all'Urbanistica/Edilizia Stefano Bucari, non ha risposto per due mesi agli inviti di partecipazione ai lavori della IV Commissione sulla trattazione di vari problemi rimasti in sospeso, compreso questo di Villa Palma, cui ha fatto seguito il provvedimento di arresto domiciliare e, attualmente in corso, di interdizione dai pubblici uffici. Siamo in attesa che il sindaco, riprese le funzioni, decida in merito.

Urgenza di intervento:

Come da nota pervenuta agli Uffici Comunali (prot. n. 39497 del 14.03.2014), risulta che nel 2014 la Soprintendenza invia una lettera (prot. MBAC-SBAP-UMB-AOT 0004175 06.03.2014 Cl. 34.19.07/95.44), con la quale, rispondendo a una specifica comunicazione del Comando dei Carabinieri Tutela del Patrimonio culturale nucleo di Firenze, avente per oggetto "Procedimento n. 01131/CST/2013 della Procura Regionale presso la Corte dei Conti relativo a responsabilità amministrative e danno erariale per l'abbandono e il degrado di Villa Palma", si rappresenta lo stato autorizzativo degli atti e l'invito rivolto a iniziare i lavori entro 15gg dal ricevimento dell'autorizzazione (nota prot. n. 3297 del 20.02.2014). Da quel momento in poi, in realtà, non c'è stato nessun avanzamento dei lavori. L'edificio storico è risultato recintato con rete metallica di cantiere, inglobato in una struttura intelaiata di acciaio e coperto con teli aventi lo scopo di protezione. Anche l'area circostante è apparsa in un totale stato di abbandono e di degrado.



Il fatto che dopo questa ultima comunicazione non ci siano più stati aggiornamenti o verifiche e sopralluoghi anche sul luogo, desta profonda preoccupazione sia in riferimento al progetto di recupero che relativamente allo status di mantenimento della struttura stessa. Pertanto sarebbe opportuno che gli Uffici Comunali con urgenza verificassero la reale possibilità di un piano di rilancio con una ipotesi progettuale di cubatura edilizia nettamente inferiore rispetto al progetto iniziale, come accennato anche dall'ex Assessore Andreani, in modo di pianificare il prima possibile, una nuova strategia che possa recuperare e rilanciare il complesso patrimoniale ed aprire nuovamente il dibattito sia in sede di IV Commissione Consiliare che di Consiglio Comunale.

**II PRESIDENTE**  
**(Federico Pasculli)**

**II VICE PRESIDENTE**  
**(Andrea Zingarelli)**