



COMUNE DI TERNI
Direzione Pianificazione Territoriale – Edilizia privata
U.O. Pianificazione Privata
Convenzioni – Opere di urbanizzazione
SIT – Gestione Toponomastica
Programmazione Gestione PEEP - PAIP

Corso del Popolo, 30 - 05100 Terni

Tel. +39 0744.549.962

Fax +39 0744.405.902

tonino.cuzzucoli@comune.terni.it

Presidente 1[^] Commissione Consiliare

Dott. Marco Cozza

Assessore all'Urbanistica

c.a. ing. Federico Cini

Dirigente Pianificazione territoriale

Arch. Claudio Bedini

Rif. n. 157216/21 - 1593741/21

Oggetto: **Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata per l'attuazione di un intervento residenziale in loc. Cospea alta e al P.R.G. p.o. (Ditta: Immobiliare Petrollini & Co. Srl.) - Riscontro a Relazione Comitato peot. 159341 del 26.10.2021**

In riferimento alla proposta di Variante di cui all'oggetto, e alla richiesta della 1[^] Commissione Consiliare, di puntuale riscontro alla Relazione del Comitato quartiere "Cospea alta" pervenuta a questa Direzione solo in data 26.10.2021 (prot. 159641), circa quanto in essa rappresentato inerente lo stato realizzativo delle opere di urbanizzazione, e prendendo atto della nota dell'arch. Stefano Del Pinto pervenuta a questo Ufficio in data 30.10.2021 (prot. 162241), lo scrivente Ufficio, seguendo strettamente la puntuale successione e ordine dei punti segnalati e con lo stesso criterio seguito, precisa quanto segue:

1. Lavori non completati rispetto agli elaborati del piano attuativo:

- a. Sia negli elaborati progettuali che nel computo metrico allegato, non risultano previsioni di installazione di idranti; sussiste un'indicazione al riguardo solo nella *Relazione tecnica* allegata al progetto stesso, per una messa in opera di tali elementi subordinatamente a disposizioni in tal senso da parte dei Servizi idrici incaricati della gestione e dei Vigili del Fuoco; tuttavia, le reti idriche e fognarie sono state realizzate e da tempo collaudate e prese in carico da parte dei Servizi stessi senza esigenze manifestate in ordine alla necessità di installazione di idranti, fermo restando la possibilità di messa in opera anche in momento successivo qualora ritenuto necessario da parte degli stessi Enti sopracitati;
- b. tutto il verde pubblico anche quello già realizzato (UMI 1-2-5) non è stato ancora oggetto di verifiche da parte dell'apposita Commissione tecnica incaricata, la quale potrà essere chiamata ad operare solo a definitiva conclusione dei lavori, consentendo così, a esito positivo delle verifiche stesse, la presa in consegna delle aree e delle opere ivi realizzate (manto erboso, piantumazioni arbustive e di alto fusto, impianto di irrigazione, etc.); pertanto, fino all'effettuazione di tali verifiche non si può che prendere atto delle attestazioni del Direttore dei Lavori circa le modalità di realizzazione delle opere;

- c. la fontana prevista nel verde pubblico tra la UMI 4 e 5, salvo nuove diverse indicazioni da parte del Servizio manutenzioni verde pubblico, non verrà realizzata, in quanto ritenuta ricettacolo di insetti nonché di difficoltosa manutenzione; al suo posto sono state comunque realizzate opere alternative dal costo molto maggiore (marciapiedi);
- d. Anche la stele messa in opera, poiché ricadente nella stessa area a verde compresa fra l'UMI 4 e 5 non è ancora stata oggetto di verifiche da parte della Commissione, e pertanto, come sopra rappresentato, al momento, si prende atto di quanto affermato dal D.L. anche riguardo all'eliminazione del fascio laser puntato sulla basilica di San Valentino;.
- e. l'interruzione del marciapiede lungo via Perillo presso la UMI 8 trova giustificazione dalla sussistenza in tale tratto (fino all'approvazione della variante PRG) del già previsto sottopassaggio verso S.Rocco; con la definitiva approvazione della soluzione verso via Montefiorino, la continuità del marciapiede verrà ovviamente ripristinata; per quanto attiene la citata pista ciclabile, essa pur rappresentata nella tavola della viabilità, insiste su area esterna alla convenzione e non è oggetto di realizzazione da parte della ditta convenzionata;
- f. anche la prevista rete idrica di irrigazione del verde pubblico, fa ovviamente parte del verde pubblico in corso di realizzazione da ultimare e delle opere da "collaudare" e pertanto, una volta ultimate, oggetto di verifica da parte della Commissione Tecnica;
- g. la realizzazione dell'area a verde dell'UMI 8 è attualmente in corso di realizzazione;
- h. circa la realizzazione delle aree per i cassonetti N.U., essa con l'introduzione di un diverso regime di raccolta risulta oramai soggetta a tutt'altre modalità; il *Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati*, attualmente vigente, stabilisce che l'individuazione degli spazi per la localizzazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, deve avvenire secondo le specifiche indicazioni del soggetto gestore ASM e del *Comune di Terni - Direzione Pubblica locale Mobilità* e quindi a prescindere da tutte le eventuali precedenti individuazioni;
- i. sulla già citata stele si è già detto al punto d. mentre relativamente alla cavea anche questa facente parte delle opere a verde, si ripete quanto già esplicito circa le verifiche che dovranno essere effettuate ad avvenuta ultimazione dei lavori;

2. Lavori non completati rispetto al Computo metrico

- a. tornano a essere citati stele, cavea, fontana e cassonetti di cui si è già relazionato ai punti precedenti;
- b. torna a essere citato l'impianto di irrigazione del verde di cui si è già relazionato ai punti precedenti;
- c. torna a essere citato il manto erboso, di cui si è già relazionato ai punti precedenti;.
- d. torna a essere citata la messa a dimora delle essenze arbustive, di cui si è già relazionato ai punti precedenti;
- e. torna a essere citata la messa a dimora delle essenze di alto fusto, di cui si è già relazionato ai punti precedenti;
- f. torna a essere citata la messa a dimora delle essenze di alto fusto (a foglia caduca), di cui si è già relazionato ai punti precedenti;
- g. torna a essere citata la messa a dimora delle essenze di alto fusto (da frutto), di cui si è già relazionato ai punti precedenti;
- h. torna a essere citata la messa a dimora delle essenze di alto fusto (sempreverdi), di cui si è già relazionato ai punti precedenti;

3. Lavori non completati in base alla convenzione:

- a. I parcheggi di piano sia relativi alle superfici residenziali che a quelle commerciali previste risultano realizzati, "collaudati" e presi in consegna da parte dei Servizi incaricati della gestione;
- b. il parcheggio di piano inerente le previste "attrezzature di interesse comune" risulta in parte realizzato e in parte in corso di realizzazione e in fase di ultimazione;

- c. il collegamento viario alla lottizzazione previsto nel piano attuativo approvato, non è stato realizzato per la sopravvenuta variazione viabile con relativo sottopasso ferroviario disposta con Atto deliberativo G.C. n. 321 del 16.10.2019;
- d. le “Attrezzature Sportive” sommariamente indicate nel piano attuativo come campo da calcio sito tra la lottizzazione e la ferrovia, non costituiscono opere di urbanizzazione del piano attuativo, ma impianto sportivo “privato” su un’area che il Comune ha concesso in diritto di superficie, da realizzarsi nei tempi stabiliti di concessione dell’area;
- e. vedi il punto d;

4. Quesiti relativi alla convenzione:

- a. Il Piano Attuativo in loc. Cospea alta, non risulta affatto decaduto; in realtà, ai sensi dell’art. 57 della L.R.1/2015, i piani attuativi non decadono se non a seguito di un nuovo piano attuativo, rimanendo ferme a tempo indeterminato le previsioni urbanistiche ivi contenute, volumetrie e allineamenti; ciò che è decaduto è il termine convenzionale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, del resto realizzate per la maggior parte e quelle non realizzate in via di realizzazione, eccezion fatta per il noto sottopassaggio ferroviario che l’Amm.ne Com.le ha deciso di spostare di ubicazione;
- b. con l’approssimarsi della scadenza del termine suddetto, la ditta *Petrollini* ha presentato un Atto d’obbligo (rep. 59765 del 29.5.2019) in allegato alla richiesta di permesso di costruire di edifici previsti dal piano attuativo, con il quale si è impegnata a confermare tutti i suoi obblighi convenzionali (le opere non ancora ultimate) in attesa della stipula del nuovo atto convenzionale conseguente alla variante per lo spostamento del sottopassaggio;
- c. è errato quanto descritto in tale punto; in realtà il progetto esecutivo del sottopasso verso S.Rocco è stato approvato dall’Ente Ferroviario dopo lungo e complesso iter;
- d. i certificati di agibilità delle varie unità immobiliari sono stati legittimamente rilasciati dal competente Ufficio Agibilità in quanto provvisti di tutti gli adempimenti e certificazioni e provviste di tutte le opere di urbanizzazione obbligatorie per il rilascio ai sensi della deliberazione di G.C. n. 137 del 6.5.2015, fra le quali non sussiste l’obbligo di realizzazione del verde pubblico;
- e. come sopra rappresentato, le opere di urbanizzazione sono state pressochè realizzate o in corso di realizzazione tranne il sottopassaggio che è oggetto della odierna variante urbanistica che prevede la stipula di un nuovo atto convenzionale; in tale contesto e con la ditta ben presente, operante e pronta al rinnovo convenzionale, non sussistono i presupposti amministrativi tali da promuovere l’avvio di ingiustificati procedimenti sostitutivi da parte del Comune;
- f. al di là della più o meno chiarezza di quanto esposto in questo punto, l’Atto d’obbligo che è naturalmente e per sua stessa definizione “unilaterale” e non “bilaterale” come una convenzione, di certo non fa decadere gli obblighi convenzionali già assunti, ma li riconferma integralmente, comprendendo fra questi la realizzazione del sottopassaggio ferroviario nella nuova ubicazione prevista dalla Variante in iter, al fine del rilascio di Permesso di costruire conformemente al Piano attuativo che in assenza di diversa strumentazione urbanistica risulta legittimamente vigente;
- g. riguardo quest’ultimo punto, (solo e unico che riguarda la variante attualmente all’O.d.g. della 1^a Commissione), la permuta delle due aree fra il Comune e la ditta attuatrice è stata ritenuta congrua e vantaggiosa per l’Amm.ne Com.le, dal momento che consente un migliore accesso carrabile fra la UMI 7 e la UMI 8.

Oltre a quanto sopra precisato in puntuale corrispondenza e riferimento ai punti così come segnalati nella nota del Condominio in oggetto, questo Ufficio ritiene altresì opportune alcune alte precisazioni in ordine ad aspetti non evidenziati nella nota, ma insistentemente segnalati in varie sedi anche assessorili; in particolare:

- il diverso posizionamento di alcuni pali di illuminazione rispetto ad altri nel marciapiede di via Perillo lato NE, risulta motivato dalla presenza in tale settore del marciapiede, dal

previsto retrostante parcheggio pubblico, il quale ha imposto una distanza dei pali di almeno 50 cm dal ciglio delimitante il parcheggio obbligando a una localizzazione dei pali stessi più centrale rispetto alla sede del marciapiede ma lasciando comunque una larghezza libera utile confacente alle norme vigenti al momento della realizzazione, come accertato dalla Commissione in sede di verifica; tuttavia, con la variante attualmente in iter di approvazione, che prevede una diversa sistemazione urbanistica dell'area retrostante il marciapiede e del citato parcheggio, tali pali dovranno necessariamente essere riposizionati, allineandoli pertanto agli altri posti sul limnite esterno del marciapiede;

- riguardo la supposta inidoneità dimensionale di alcuni parcheggi, si tratta in realtà come si è rivelato da sopralluoghi carte alla mano, di sedi di marciapiedi e aree pedonali lungo via Perillo impropriamente utilizzati come parcheggio ma assolutamente non adibite a tale uso e quindi sanzionabili ai sensi del Codice della strada.

Si rappresenta infine che la pervenuta Relazione denominata *dell'ingegnere*, recante l'intestazione *Comitato di quartiere "Cospea alta" - Il Direttivo*, non risulta sottoscritta da alcun membro o rappresentante o professionista del Comitato stesso, e non fornisce neanche un riferimento nominativo per eventuali chiarimenti né un indirizzo, se non quello della mail con la quale è stata inoltrata all'Amm.ne Com.le da parte del sig. *Andrea Sterlini*, risultando pertanto una nota sostanzialmente anonima.

Distinti saluti

U.O. Pianificazione privata – Convenzioni
Il Responsabile
(**arch. Tonino Cuzzucoli**)

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