

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PROT. come da segnatura

DIREZIONE PROPONENTE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: Variante parziale al PRG parte operativa comparto di Villa Palma per alienazione ed attuazione del nucleo FD4 di proprietà comunale (3.OP.118). Esame osservazioni e approvazione. Proposta di delibera di Consiglio Comunale.

IL DIRIGENTE

Su iniziativa dell'Assessore Ing. Federico Cini

PREMESSO CHE:

Il Consiglio Comunale, con atto n. 22 del 07.03.2022 ha deliberato di adottare la Variante parziale al PRG parte operativa comparto di Villa Palma per alienazione ed attuazione del nucleo FD4 di proprietà comunale;

La documentazione inerente la stessa Variante è stata depositata presso la Direzione Pianificazione territoriale per un periodo di quindici giorni dal 05.04.22 al 20.04.22;

Il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 20 del 05.04.22, all'Albo Pretorio online dal 05.04.22 al 05.05.22, inserito nel sito web comunale sezione "Amministrazione trasparente" e ne è stata data notizia mediante pubblici manifesti e comunicati stampa;

A norma della L.R. n. 1/2015, entro il termine previsto del 05.05.22 sono pervenute la seguenti n. 2 osservazioni:

- Società Visione S.r.l., assistita e rappresentata dall'Avv. Riccardo Delli Santi , prot. n. 69775 del 03.05.22;

- Comitato "Tuteliamo Colle dell'Oro" ed altri, rappresentati dagli Avvocati Prof. Alessandro Botto, Luca Lombardo e Roberta Patrizia Giannotte, prot. n. 71650 del 05.05.22;

Ai sensi dell'art. 28 della sopra citata legge regionale, si è proceduto alla comunicazione all'Azienda U.S.L. competente del deposito della Variante in oggetto con nota prot. n. 51776 del 31.03.22;

Con nota n. 94973 del 27.04.22, pervenuta al prot. 66739 del 27.04.22, l'Azienda U.S.L. ha rilasciato il nulla osta sotto il profilo igienico sanitario.

CONSIDERATO CHE:

La Direzione Pianificazione territoriale, esaminate le osservazioni giunte nei termini nei contenuti appresso riportati, ha elaborato le seguenti proposte di parere:

Osservazione prot. 69775 del 03.05.2022

La Società Visione S.r.l., assistita e rappresentata dall'Avvocato Riccardo Delli Santi, formula le seguenti osservazioni al procedimento di adozione della Variante Parziale al PRG, premettendo che:

La Società Visione S.r.l. è stata aggiudicatrice del complesso edilizio, costituito da terreni e fabbricato noto come "Villa Palma", in virtù del decreto di trasferimento, da parte del Tribunale di Spoleto;

Nel PRG Parte Operativa vigente i terreni e il fabbricato sono normati dall'art. 64 comma 10, con individuazioni delle modalità e prescrizioni dell'intervento da realizzare, attraverso la delimitazione in un comparto;

Con Delibera di C.C. n. 22 del 07.03.2022 il Comune ha Adottato la Variante parziale al PRG Parte Operativa del comparto di Villa Palma per alienazione ed attuazione del nucleo FD4 di proprietà comunale;

Detta variante introduce, per l'area comunale, la previsione di cui al comma 22 dell'art. 117 delle NTA – PO (attrezzature sportive private) FD4(6) delimitandola in un comparto insieme alla zona di rispetto S1, mentre per la restante area, comprensorio di Villa Palma C(H) viene riformulato il comma 10 l'art. 64, attraverso la delimitazione in un altro comparto con prescrizioni;

L'intervento C(H) 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 destinata a nuova edificazione;

L'accordo negoziale, riportato in normativa, approvato con D.C.C. n. 221 del 23.07.2007 e presupposto del P.A. del comparto di Villa Palma approvato con D.C.C. n. 29 del 16.02.2009, è soggetto all'attualizzazione dei valori economici volta alla verifica del permanere dell'equilibrio economico, considerate le modifiche apportate con la suddivisione in due dell'unico comparto originario previste dalla "Variante parziale al PRG Parte Operativa del comparto di Villa Palma per l'alienazione ed attuazione del nucleo FD4 di proprietà comunale (03-OP-118)";

A tale fine il soggetto attuatore privato, preliminarmente alla presentazione del Piano Attuativo, dovrà presentare una perizia di stima di tutti i valori che sono stati oggetto di negoziazione che sarà sottoposta a verifica di congruità della Agenzia delle Entrate o altro soggetto, anche interno all'Ente, con analoghe competenze, prima della adozione del Piano Attuativo. In caso di mancato raggiungimento dell'equilibrio economico verranno attivate le procedure urbanistiche volte alla definizione di un nuovo accordo negoziale su proposta del soggetto attuatore privato o di una nuova pianificazione;

Ciò premesso la Società Visione S.r.l. formula le seguenti osservazioni:

Il PRG non può imporre oneri patrimoniali ai privati, la cui previsione non sia strettamente correlata ad una previsione normativa;

Gli accordi menzionati nella variante alle NTA proposta sono stato oggetto, su impulso della precedente proprietà, di un particolare iter procedimentale molti anni fa e allo stato attuale detti accordi sono superati, decaduti e/o comunque prescritti.

Pertanto la Società Visione S.r.l. chiede la modifica della variante adottata, eliminando dal comma 10 dell'art. 64 delle NTA la previsione in capo al soggetto attuatore dell'obbligo di provvedere a propria cura e spese alla ristrutturazione di Villa Palma.

PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE all'accoglimento dell'osservazione con le seguenti motivazioni: La variante parziale per il comparto C(H) mantiene inalterate le quantità edificatorie vigenti, adeguando l'art. 64 delle NTA affinché il soggetto attuatore privato, preliminarmente alla consegna del Piano Attuativo, presenti una perizia di stima in cui vengano considerati tutti i valori che sono oggetto di negoziazione, compresi quelli di ristrutturazione della Villa Palma. Nel caso di mancato raggiungimento dell'equilibrio economico, verranno attivate le procedure urbanistiche volte alla definizione di un nuovo accordo negoziale, sempre su proposta del soggetto attuatore privato o di una nuova pianificazione da sottoporre all'approvazione dell'A.C.

Osservazione prot. 71650 del 05.05.2022

Il Comitato "Tuteliamo Colle dell'Oro" ed altri, residenti e proprietari di immobili in prossimità dell'area oggetto di Variante, rappresentati dagli Avvocati Prof. Alessandro Botto, Luca Lombardo e Roberta Patrizia Giannotte, presentano osservazioni alla variante parziale al PRG Parte Operativa del Comparto di Villa Palma, premettendo che:

Con D.C.C n. 22 del 7.03.2022 è stata adottata la Variante parziale relativa alle aree di proprietà comunale, le aree hanno una superficie di 66.925 mq, la variante è stata avviata a seguito di istanza presentata ai sensi art. 4 comma 13 D.Lgs. 38/2021 dalla Ternana Calcio S.p.A. per l'acquisto delle aree comunali; l'istanza è volta alla realizzazione di un "moderno centro sportivo"; con D.G.C. 168/2021 il Comune dopo aver dichiarato che il Progetto è in contrasto con la normativa vigente ha avviato la procedura di variante, la Regione Umbria ha escluso l'assoggettabilità della Variante alla procedura di VAS con indicazioni istruttorie e procedurali; con D.C.C 22 del 7.03.2022 il Comune ha adottato la Variante rispondendo anche alle indicazioni della Regione in modo erroneo.

Ciò premesso vengono formulate le seguenti osservazioni:

Per l'inquadramento urbanistico delle aree oggetto di variante:

- le aree sono sottoposte al vincolo paesaggistico con numerose prescrizioni;
- devono essere oggetto di studio unitario e di piano attuativo;
- sono ricadenti non solo in un comparto unitario ma già sottoposte a Piano Attuativo non oggetto di variante;
- nelle attuali zone FD4 è ammesso l'insediamento di sole strutture sportive.

Per l'incoerenza della variante rispetto alla qualità dell'area:

- abnormità della cubatura.

Per illegittimità rispetto a quanto riportato nella determinazione di esclusione della VAS modifica della Parte Strutturale in violazione degli art. 23 e seguenti.

Per irragionevolezza degli indici attribuiti e violazione delle norme in materia di contenimento del consumo di suolo.

Per irragionevolezza delle funzioni attribuite.

Per violazione delle norme in materia di obbligo di pianificazione attuativa.

Per violazione delle norme a tutela delle norme sottoposte a vincolo paesaggistico.

Per inapplicabilità della disciplina di cui al D.Lgs.38/2021.

Per contrasto con il Piano Attuativo Vigente.

Per mancata previsione degli standard.

Pertanto i Soggetti che hanno presentato le osservazioni, chiedono di accoglierle e conseguentemente di non procedere all'approvazione della variante e anche qualora si intenda procedere con la completa revisione della Variante, sarebbe necessario un supplemento istruttorio e successiva riadozione e ripubblicazione.

Infine vengono allegare alla osservazione, per un incontro sulle tematiche esposte

- Norme tecniche del P.P. Colle dell'Oro;
- Estratto NTA del PRG di Roma;
- Delibera di Giunta Comunale di Milano n. 1379/2021
- Relazione oneri urbanizzazione stadio di Roma.

PARERE CONTRARIO all'accoglimento dell'osservazione con le seguenti motivazioni:

La variante parziale al PRG, prima della adozione ha scontato tutti i passaggi previsti dalle norme regionali; le quantità edificatorie per tutte le strutture coperte, sono ricomprese nell'indice 0.3 mq/mq.

Nel PRG vigente, le aree comunali erano già destinate per la quasi totalità ad attrezzature sportive private FD1, la variante non fa altro che unificarne la destinazione ad attrezzature sportive private mantenendo lo stesso indice per le strutture coperte di 0,3 mq/mq.

Nella successiva procedura di esame del progetto edilizio del Centro Sportivo, verrà valutato l'aspetto paesaggistico a cui l'area è sottoposta e verificati gli standard urbanistici/edilizi richiesti sulla base delle quantità edificatorie in progetto.

La Delibera di G.C. n. 168 del 21.07.2021 ha valutato positivamente la richiesta formulata dalla Ternana Calcio Spa, per l'acquisto dell'area comunale ai sensi dell'art. 4 comma 13 del D. Lgs. 38 del 28.02.2021, dando mandato alla Direzione Pianificazione territoriale - Edilizia privata e alla Direzione Attività Finanziarie - Patrimonio, ognuna per quanto di competenza, nel procedere alla predisposizione della variante urbanistica, adottata con delibera di C.C. n. 22 del 7.03.2022.

DATO ATTO CHE il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

DATO ATTO CHE il Responsabile del Procedimento di cui all'art. 4 e successivi della Legge 241/90 è l'arch. Cinzia Mattòli.

VISTO il Decreto del Ministero dell'Interno del 24 dicembre 2021 (G.U. n 309 del 30.12.21) "Differimento al 31 marzo 2022 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali" che autorizza l'esercizio provvisorio sino al 31 marzo 2022.

VISTO il Decreto del Ministero dell'Interno del 2 marzo 2022 (circolare n. 19) "Differimento al 31 maggio 2022 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali" che autorizza l'esercizio provvisorio sino al 31 maggio 2022;

VISTO il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale - Edilizia Privata, nonché di regolarità contabile espresso dal Dirigente della Direzione Attività Finanziarie ai sensi dell'articolo 49, comma 1 D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e s.m.i.

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti e la LR 1/2015.

RITENUTO necessario adottare il presente atto con immediata esecutività, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i. in considerazione dell'urgenza.

PROPONE

1. Di fare proprie le proposte di parere per le osservazioni giunte nei termini come elaborate dalla Direzione Pianificazione Territoriale;
2. Di approvare, ai sensi dell'art. 32, comma 5 della LR 1/2015, la Variante parziale al PRG parte operativa comparto di Villa Palma per alienazione ed attuazione del nucleo FD4 di proprietà comunale, composta dai seguenti elaborati allegati quali parte integrante e sostanziale dell'atto:
 - Relazione illustrativa (All.n.1)
 - Rapporto preliminare (All.n.2)
 - Stralcio norme tecniche (All.n.3)
 - Elaborati grafici stato di fatto (All.n.4)
 - Elaborati grafici di variante (All.n.5)
 - Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica, sismica e di microzonazione sismica (All.n.6)
 - Relazione geologico-sismica integrazione (All.n.7)

- Indicazioni a seguito procedura verifica di assoggettabilita' a V.A.S.
D.D. Regione Umbria n. 894 del 28/01/2022 (All.n.8)
rinviando, per tutte le altre analisi ed indicazioni necessarie ai sensi di legge, agli elaborati del Nuovo PRG parte strutturale ed operativa approvati con D.C.C. n. 307 del 15.12.08 e ss.mm.ii;
- 3. Di prendere atto che il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;
- 4. Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c.4 D.Lgs.267/2000.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Cinzia Mattòli)

IL DIRIGENTE
(Arch. Claudio Bedini)

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