



VERBALE DI

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 97 DEL 21.04.2021

OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE INERENTI UN INTERVENTO EDILIZIO A CARATTERE COMMERCIALE IN VIA ROMAGNA COMPRENDENTI LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO (SKATE PARK) IN LARGO MEZZETTI AL Q.RE S. GIOVANNI (DITTA SOC. B.I.G. S.P.A. - COSM S.R.L.) – APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventuno il giorno ventuno del mese di aprile alle ore 8,40 si è riunita la giunta comunale in modalità telematica, utilizzando un sistema di videoconferenza (piattaforma Webex), secondo quanto disposto dal Sindaco con decreto prot.n. 39609 del 24.03.2020.

Alla seduta risultano presenti/assenti (compresi gli assenti per motivi di mancata connessione) il Sindaco Leonardo Latini e i seguenti Assessori, così come accertato audio e video dal Segretario, con appello nominale:

LATINI Leonardo	Sindaco/Presidente	presente
GIULI Andrea	Vice sindaco	presente
BORDONI Leonardo	Assessore	presente
CECCOTTI Cristiano	Assessore	presente
FABRIZI Cinzia	Assessore	presente
FATALE Stefano	Assessore	assente
MASSELLI Orlando	Assessore	presente
PROIETTI Elena	Assessore	presente
SALVATI Benedetta	Assessore	assente
SCARCIA Giovanna	Assessore	presente

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

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

Proposta di Delibera di GIUNTA COMUNALE Prot. 55867 del 13.04.2021

Direzione **PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – EDILIZIA PRIVATA**

Oggetto Opere di Urbanizzazione inerenti un Intervento edilizio a carattere commerciale in via Romagna comprendenti la realizzazione di un impianto sportivo (skate park) in largo Mezzetti al q.re S. Giovanni (ditta Soc. B.I.G. S.p.a. - *Cosm S.r.l.*) – Approvazione.

IL DIRIGENTE

Su iniziativa dell'Assessore Avv. Leonardo Bordoni

Premesso che:

la ditta *Soc. B.I.G. S.p.a.*, ha autorizzato la *Soc. COSM S.r.l.* a realizzare un intervento edilizio a carattere commerciale presso gli immobili di sua proprietà in via Romagna, distinti presso il Catasto di Terni al Fg. 112 particelle n. 250-251-252-253, costituiti da una vasta area libera della superficie catastale complessiva pari a 6.245 mq, adiacente l'area dell'esistente fabbricato commerciale della *Soc. Lidl Italia S.r.l.* e via Romagna;

tali immobili sono individuati dallo strumento urbanistico vigente *Variante parziale al P.R.G. a contenuto complesso* approvata con Delib. C.C. n 33 del 27.9.2018 e successiva *Variante parziale alle Norme Tecniche del PRG P.O. art. 89 UMI 2 comparto FD2(5) – Borgo Bovio* approvato con Delib. C.C. n. 41 del 26.2.2020, all'interno di uno specifico comparto, con destinazione urbanistica di *Zona FD2(5) per attività commerciali o miste* in parte a Parcheggi G3, e in parte a *Zona GV spazi pubblici attrezzati a parco e per impianti sportivi*;

la normativa di riferimento è quella relativa all'art.89 delle N.T.A. del P.R.G., che al comma 5.5 stabilisce come modalità di attuazione degli interventi ammessi in tale zona "Intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata con convenzione attuativa, tramite planovolumetrico, in conformità alle previsioni contenute nella planimetria di piano da approvarsi dalla G.C. unitamente allo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

gli stessi immobili sono stati già oggetto di un intervento edilizio peraltro non completamente attuato, della ditta *O.S.A.I. Srl*, convenzionato con atto rep.35577 del 4.8.2004 (e successivo atto aggiuntivo rep. 37406 del 16.7.2010), con il quale è stato realizzato l'esistente fabbricato commerciale della *Soc. Lidl Italia S.r.l.*, insistente sull'attuale U.M.I. 1 del comparto;

la citata *Variante parziale al P.R.G. a contenuto complesso*, ha poi individuato e zonizzato la UMI 2 del nucleo FD2(5) rimasta inattuata, quale subcomparto di autonoma attuazione individuando l'area per l'edificio commerciale, l'area per parcheggio e l'area per verde

pubblico, precisando altresì alcuni aspetti e modalità circa l'effettuazione delle verifiche delle opere di urbanizzazione già realizzate in forza della precedente convenzione, prevedendo in tal senso uno specifico impegno da parte del richiedente al rispetto degli obblighi in essa stabiliti, in particolare riguardo la cessione gratuita al Comune di Terni di alcune aree da concedere all'AST per la realizzazione a propria cura e spese di un parcheggio a proprio servizio e del già previsto intervento di risanamento acustico da effettuarsi nell'area di sponde del torrente Serra destinata a verde pubblico, come stabilito all'art. 2 della convenzione rep. 35577/04;

con lo strumento urbanistico suddetto, e la successiva recente *Variante normativa* sono state introdotte inoltre ulteriori disposizioni; in particolare fra le prescrizioni del punto 9) (art. 89 comma 5.5.), viene stabilito che *"Relativamente all'area GV e alle relative quantità, è consentita in alternativa alla sua sistemazione e cessione gratuita al Comune, la monetizzazione secondo le norme vigenti oppure la delocalizzazione ai sensi dell'art. 88 comma 2 lettera a) del R.R. 2/2015. Ove l'area GV fosse delocalizzata, nella stessa è consentita la libera articolazione degli spazi per le dovute dotazione territoriali e per le altre destinazioni previste nella UMI 2;*

per quanto specificato dalla sopracitata normativa, pertanto, gli interventi edilizi previsti nella zona FD2 (5) in oggetto appaiono essere subordinati a:

1. preventiva approvazione da parte della G.C. del planivolumetrico esteso all'intero nucleo FD(2)5;
2. stipula della convenzione accessiva per la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il nucleo FD2(5), con l'impegno al rispetto degli obblighi assunti con la precedente convenzione rep. 35577/04;

In particolare, la nuova convenzione tra il Comune di Terni e la ditta proprietaria dell'area oggetto dell'intervento, da stipularsi ai sensi dell'art. 102 del R.R. 2/2015, deve disciplinare gli obblighi e gli impegni dei soggetti attuatori relativamente a:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali il nuovo intervento edilizio a carattere commerciale;
- l'eventuale delocalizzata realizzazione del verde pubblico attrezzato costituito dall'impianto sportivo,
- la cessione gratuita all'Amm.ne Com.le, conformemente agli impegni contenuti nella precedente convenzione, delle aree attualmente distinte al Fg 112 partic. 148 - 195 - 196 - 266, che devono poi essere successivamente concesse dall'Amm.ne Com.le all'AST, la quale potrà provvedere a propria cura e spese alla sistemazione del parcheggio a proprio servizio e all'effettuazione dell'intervento di risanamento acustico presso l'area di sponda del torrente Serra destinata a verde pubblico, come stabilito all'art. 2 della convenzione rep. 35577/04;
- le modalità e gli adempimenti finalizzati alla conclusiva definizione e esito della citata precedente convenzione;

ai fini del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio a carattere commerciale, previsto nell'UMI 2 del nucleo FD2(5), la *Soc. COSM S.r.l.*, appositamente autorizzata dalla ditta *B.I.G. S.p.a.*, ha trasmesso all'Amm.ne Com.le, il *Progetto planovolumetrico* esteso a tutto il comparto FD2(5) del PRG, il *Progetto delle opere di urbanizzazione* inerente il nuovo intervento previsto nella UMI 2;

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

il *Progetto piano volumetrico* esteso all'intero nucleo FD2(5) di PRG, costituito da:

- *Relazione illustrativa;*
- *Planovolumetrico, ubicazione, calcolo SUC – tav. 1;*
- *Dotazioni territoriali e sistemazione esterna – tav. 2;*

individua:

- un intervento edilizio a carattere commerciale di complessivi mc 20.000, suddiviso in 2 UMI, delle quali la UMI 1 già attuata costituita dal fabbricato di mc 7.800 realizzato dalla *soc. Lidl*, e la UMI 2 da attuare ove si prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale di mc 10.242 (inferiore ai mc 12.200 ammissibili), e di S.U.C pari a mq 2007,77;
- il parcheggio pubblico di piano G3 della UMI 2 di mq 3.405 per complessivi n. 70 posti auto di nuova realizzazione;
- la monetizzazione di n. 4 posti auto;
- la realizzazione de localizzata delle opere a verde pubblico attrezzato per attrezzature relative alla UMI 2, conformemente a quanto stabilito nella specifiche prescrizioni normative di P.R.G.;

Relativamente alla delocalizzazione dell'area per *Verde pubblico attrezzato e per impianti sportivi*, l'Amm.ne Com.le ritiene opportuno realizzare uno specifico impianto attrezzato da adibire per sport rotellistici (skate, pattini) e non solo (bike);

a tal fine, l'Amm.ne Com.le, ha concordato di individuare il sito ove realizzare il suddetto impianto da adibire a *skate park*, presso l'area ubicata in Largo Mezzetti al Q.re S. Giovanni di proprietà del Comune di Terni, distinta presso il Catasto di Terni al Fg. 122 particella n. 63, e destinata dal P.R.G. a *Zona GV Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport*;

il *progetto delle opere di urbanizzazione* conformemente a quanto stabilito nella specifiche prescrizioni intervenute, prevede oltre la realizzazione della opere strettamente funzionali l'intervento edilizio previsto nella UMI 2, (viabilità, parcheggio e reti infrastrutturali), la realizzazione de localizzata delle opere a verde pubblico attrezzato per attrezzature sportive costituite da un impianto attrezzato per l'utilizzo per sport rotellistici (skate, pattini) e non solo (bike) presso l'area ubicata in Largo Mezzetti al Q.re S. Giovanni;

il progetto presentato, oggetto della specifica convenzione il cui schema è da approvarsi preventivamente da parte dell'Amm.ne Com.le, è costituito dai seguenti elaborati relativi alle opere di urbanizzazione connesse al fabbricato commerciale:

- *Relazione tecnica opere di urbanizzazione;*
- *Dotazioni territoriali e sistemazione esterna – tav.2;*
- *Reti di distribuzione – tav. 3;*
- *Viabilità di progetto – tav. 4;*
- *Impianto Skate – tav. 5;*
- *Relazione illuminotecnica e impiantistica;*
- *Planimetria localizzazione piazzola ambulanti;*
- *Computo metrico opere urbanizzazione;*

la proposta progettuale, articolata nei due ambiti di intervento, prevede:

- la realizzazione del Parcheggio pubblico G3 previsto dallo strumento urbanistico su area da asservire per uso pubblico a favore del Comune di Terni,

costituito da n. 70 posti auto (n. 2 per disabili) e vari posti bici, distribuiti da un corsello con accesso/uscita unico su via Romagna, completo di pubblica illuminazione e segnaletica;

- la monetizzazione di n. 4 posti auto;
- la realizzazione delle necessarie infrastrutture a rete e degli allacci ai pubblici servizi inerenti il complesso commerciale;
- le opere di adeguamento della fermata dei mezzi di trasporto pubblico su via Romagna comprensiva di opere murarie, marciapiede e delimitazioni, su area da cedere gratuitamente all'Amm.ne Com.le;
- la realizzazione dell'impianto sportivo da adibire a *skate park* costituito da tutti gli elementi prefabbricati e/o posti in opera idonei alla pratica sportiva, completo di pavimentazione, smaltimento delle acque piovane e recinzione;

il progetto prevede altresì lo spostamento della postazione utilizzata per attività commerciali ambulanti attualmente presente in via Romagna all'interno dell'ambito di intervento commerciale proposto dalla *Soc. COSM S.r.l.*, presso la nuova localizzazione appositamente individuata dall'Amm.ne Com.le ubicata in via Bramante (fg 84 partic. 1265), meglio evidenziata nell'allegata planimetria dell'*Ufficio Mobilità*, previa realizzazione dell'idonea piazzola ove collocare le attività ambulanti spostate;

gli elaborati relativi al progetto delle opere di urbanizzazione sono stati preventivamente sottoposti all'esame dei competenti Uffici dell'amm.ne Com.le, ottenendo i relativi nulla osta/pareri favorevoli con alcune prescrizioni, che devono essere osservate nel corso dei lavori e che costituiscono parte integrante e sostanziale del progetto stesso;

gli stessi elaborati costituenti il progetto sono stati ritenuti idonei e conformi anche in base alle disposizioni contenute nelle *Linee Guida per la progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'ambito delle convenzioni urbanistiche ed edilizie*;

il costo delle opere di urbanizzazione inerenti l'intervento edilizio oggetto della convenzione accessiva, secondo quanto riportato nei Computi metrici estimativi allegati alla proposta progettuale, risulta complessivamente pari a € 312.116,98; tale importo che dovrà essere interamente garantito da apposite fidejussioni bancarie o assicurative, vincolate a favore del Comune di Terni, potrà essere scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione primaria inerenti i Permessi di costruire, limitatamente alle opere che interessano aree di proprietà comunale e specificatamente la realizzazione dell'impianto sportivo (€ 106.626,69), quelle relativa all'adeguamento viabile su via Romagna (€ 15.878,51), e quelle inerenti la realizzazione delle piazzole per ambulanti (€ 4.012,41), per l'importo complessivo pari a € 126.517,61;

Il Planovolumetrico del comparto FD2(5) in via Romagna proposto dalla ditta *soc. B.I.G. S.p.a. . Cosm S.r.l.* ai sensi dell'art. 89 c.5.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., deve essere approvato con apposita Deliberazione di Giunta Comunale;

Il Progetto delle *Opere di Urbanizzazione inerenti un intervento edilizio a carattere commerciale in via Romagna comprendenti la realizzazione di un impianto sportivo (skate park) in largo Mezzetti al q.re S.Giovanni* comprensivo del fascicolo dei pareri/nulla osta, deve essere anch'esso approvato con apposita Deliberazione dalla *Giunta Comunale*

unitamente allo schema di convenzione che costituisce parte integrante e sostanziale del progetto stesso;

Tutto ciò premesso.

Dato atto che il Responsabile del procedimento di cui all'art. 4 e successivi della L. 241/90 è individuato nella figura dell'arch. *Antonino Cuzzucoli*;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della *Direzione Pianificazione territoriale* arch. *Claudio Bedini*, nonché di regolarità contabile espresso dal Dirigente della *Direzione Attività finanziarie* dott. *Grazia Marcucci*, ai sensi e agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. del 18.08.2000 n. 267;

Ritenuto necessario adottare il presente atto con immediata esecutività ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.Lgs. del 18.08.2000 s.m.i.;

Tenuto conto che l'intervento proposto, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ma comporta riflessi nella situazione patrimoniale in conseguenza della prevista acquisizione gratuita al Patrimonio Comunale di aree attualmente di proprietà della Ditta attuatrice;

PROPONE

di approvare il planovolumetrico del comparto FD2(5) in via Romagna proposto dalla ditta Soc. B.I.G. S.p.a. - *Cosm S.r.l.*, ai sensi dell'art. 89 c.5.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. costituito dagli elaborati in premessa specificati;

di individuare il sito, ove realizzare, conformemente a quanto stabilito nella specifiche prescrizioni normative di P.R.G., l'impianto attrezzato da adibire per sport rotellistici (skate, pattini, bike), presso l'area ubicata in Largo Mezzetti al Q.re S. Giovanni di proprietà del Comune di Terni, distinta presso il Catasto di Terni al Fg. 122 particella n. 63, e destinata dal P.R.G. a *Zona GV Aree destinate a verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, per lo sport*;

di approvare il progetto delle *Opere di Urbanizzazione inerenti un intervento edilizio a carattere commerciale in via Romagna comprendenti la realizzazione di un impianto sportivo (skate park) in largo Mezzetti al q.re S.Giovanni* (ditta Soc. B.I.G. S.p.a. - *Cosm S.r.l.*), costituito dagli elaborati in premessa specificati, comprensivo del fascicolo dei pareri/nulla osta, dei competenti Uffici dell'Amm.ne Com.le e dello schema di convenzione che costituisce parte integrante del progetto stesso;

di dare atto che l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione costituisce titolo abilitativo per la realizzazione dei lavori in esso previsti;

di dare atto che l'intervento proposto, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ma comporta riflessi nella situazione patrimoniale in conseguenza della prevista acquisizione gratuita al Patrimonio Comunale di aree attualmente di proprietà della Ditta attuatrice;

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

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

U.O. Pianificazione privata – Convenzioni

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Tonino Cuzzucoli)

Il Dirigente

Pianificazione territoriale – Edilizia privata

(arch. Claudio Bedini)



LA GIUNTA COMUNALE

- visto il decreto del Sindaco prot.n. 39609 del 24.03.2020;
- esaminata in modalità telematica la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal dirigente di riferimento prot. n. 55867 del 13.04.2021;
- visti i pareri espressi dai dirigenti competenti ai sensi dell'all'art. 49 del T.U. E.L. n. 267 del 18 agosto 2000, che sono allegati alla presente di cui rappresentano parte integrante e sostanziale;
- visto l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267 del 18 agosto 2000, e s.m.i.;

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

DELIBERA

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

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

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

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giampaolo Giunta

IL SINDACO

Avv. Leonardo Latini