



Adunanza del giorno 20.5.2015  
N. 152

Oggetto: Immobili siti a Terni in località Campacci di Marmore. Valorizzazione del sito con presa d'atto dell'interesse pubblico locale Proposta al Consiglio Comunale.

L'anno duemilaquindici il giorno venti del mese di maggio alle ore 9,45 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti **Assessori**:

	Pres	Ass.		Pres	Ass.
MALAFOGLIA Francesca	P		FALCHETTI BALLERANI Cristhia	P	
RICCARDI Carla		A	TEDESCHI Daniela	P	
ARMILLEI Giorgio		A	BUCARI Stefano	P	
ANDREANI Francesco	P		GIACCHETTI Emilio	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio	P				

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica.

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 27 MAG. 2015

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

LA GIUNTA COMUNALE

TERNI 27 MAG. 2015

Premesso che:

IL SEGRETARIO GENERALE

*Giuseppe Aronica*

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

- nell'anno 1960 il Comune di Terni concesse in locazione All'E.P.T. (Ente Provinciale per il Turismo) una rata di terreno, poi ulteriormente integrata nell'anno 1963, in località Campacci di Marmore sulla quale la Regione Umbria ha edificato degli immobili per la realizzazione di un "Parco Campeggio" unendovi ulteriore area di proprietà dell'AST (Acciai Speciali Terni spa);
- con Deliberazione della Giunta Comunale n.128 del 12/04/2001, si è disposta l'assegnazione in gestione alla Sig.ra Pellegrini Rosa del citato campeggio, fino al 30/09/2001, in prosecuzione dell'affidamento in gestione allo stesso soggetto da parte dell'E.P.T sin dal 01/05/1994 ed a fronte del pagamento di un canone di locazione pari a £ 14.710.667;
- si è consentita la prosecuzione della gestione da parte della sig.ra Pellegrini Rosa con tacito rinnovo fino all'anno 2006 e con provvedimenti dirigenziali e stipula di atti di concessione temporanea, con scadenza annuale, per gli anni dal 2007 al 2012 al canone concessorio annuo che, per effetto degli aggiornamenti ISTAT, è stato fissato per l'anno 2012 in € 8.213,00, con spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e per adeguamenti normativi a carico del concessionario;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n.214 del 10/07/2013 si è stabilito, tra l'altro, di prorogare la concessione in uso temporaneo di immobili siti a Terni in località Campacci di Marmore per l'allestimento e la gestione del campeggio ivi presente, stipulata con la Sig.ra Pellegrini Rosa in data 21/02/2012, stabilendo la scadenza

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE  
Sen. Leopoldo Di Girolamo

*Leopoldo Di Girolamo*

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

- Pres. C.C.
- Segr. AA.GG. x CC
- LI.PP. /
- Manutenzioni Patrimonio
- Urbanistica
- Turismo
- Ass. Andreani
- Ass. Tedeschi
- Ass. Piacenti D'Ubaldi

COMUNE DI TERNI

27 MAG. 2015

Protocollo n° 71582

CAT. 5 CL. 1 FS. 9

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

*Leopoldo Di Girolamo*  
IL PRESIDENTE

improrogabilmente al 31/12/2013, al canone concessorio annuo che, per effetto degli aggiornamenti ISTAT, è stato fissato per l'anno 2013 in € 8.394,00 oltre IVA se dovuta;

- il relativo atto di concessione è stato stipulato in data 17/09/2013 prevedendo nell'atto stesso, all'art.10, che "al termine della concessione o nel caso di rinuncia o di revoca comunque motivata, gli immobili devono essere riconsegnati liberi da persone e cose che non siano di proprietà comunale. E' escluso il tacito rinnovo".
- con nota prot.n.157350 del 31/10/2013, l'Ente ha pertanto negato il rinnovo della citata concessione, richiesto dalla sig.ra Pellegrini Rosa, chiedendo la restituzione degli immobili entro il 31/12/2013;
- il TAR Umbria, con Ordinanza del 18/12/2013 sul ricorso rg 500/2013 proposto dalla Sig.ra Pellegrini Rosa per l'annullamento del provvedimento del Comune di Terni prot.n.157350 del 31/10/2013, di parte della Deliberazione della Giunta Comunale n.214 del 10/07/2013 e di parte della Determinazione Dirigenziale n.1937 del 05/08/2013, ha sospeso l'efficacia del solo provvedimento prot. n.157350 del 31/10/2013;
- Con nota prot. n.35706 del 07/03/2014, la sig.ra Pellegrini Rosa, per il tramite dei propri legali, ha richiesto nuovamente la proroga della concessione degli immobili di che trattasi, almeno per la stagione corrente, "previa eventuale rimozione e/o modifica del provvedimento del 31/10/2013 (e/o per quanto possa occorrere, della Deliberazione della DG.C. n.214/2013)".
- Con D.G.C. n. 148 del 30/04/2014 si è preso atto della sospensione cautelare del TAR Umbria in relazione all'ordine di riconsegna degli immobili siti in località Campacci, di cui alla nota prot. n.157350 del 31/10/2013 dell'Ente nei confronti della Sig.ra Pellegrini Rosa e, in conseguenza, della prosecuzione in via di fatto dell'attività ivi esercitata in attesa della pronuncia di merito definitiva del TAR, prevedendo la corresponsione della medesima somma, già precedentemente dovuta, a titolo di indennità di occupazione, pari ad € 8.394,00 oltre IVA, in analogia al canone concessorio precedentemente applicato;
- Con sentenza n. 549/2014 REG. PROV. COLL. del 19/11/2014 il TAR Umbria ha dichiarato che "*i provvedimenti concessori di beni pubblici di rilevanza economica sono soggetti alla regola dell'evidenza pubblica*" e che "*la posizione del gestore c.d. uscente aspirante al rinnovo o proroga di un rapporto contrattuale pubblico in scadenza, presenta carattere del tutto recessivo rispetto alla scelta dell'Amministrazione di indire una gara per la scelta del contraente*";
- Con la sentenza di cui sopra viene altresì stabilito che il Comune di Terni "*è sfornito di potestà autoritativa*" per intimare alla Sig.ra Rosa Pellegrini il rilascio degli immobili poiché, a giudizio del TAR, appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente;
- Con nota Prot. 182852 del 30/12/2014 la Sig.ra Rosa Pellegrini ha richiesto "*la concessione dell'autorizzazione provvisoria e/o proroga per l'uso delle aree di proprietà e/o nella disponibilità del Comune di Terni al fine di consentire la prosecuzione del campeggio denominato Camping le Marmore*";

Considerato che:

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.307 del 15/12/2008 si è approvato il PRG definendo per l'area in questione la destinazione urbanistica "Zone G spazi pubblici attrezzati a parco o per impianti sportivi (GV)", quindi bene indisponibile, già prevista nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/03/2004 di adozione del PRG stesso;
- Le concessioni in uso temporaneo a far data dal 01/01/2007 sono state rilasciate nelle more della definitiva destinazione dell'area e dell'attuazione della destinazione urbanistica di cui

2

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Girolamo

---

al nuovo PRG, che avrebbe comportato la conseguente dismissione del campeggio quale attività incompatibile con la nuova destinazione;

- Una parte delle aree interessate occupate dal campeggio sono di proprietà dell'AST (Acciai Speciali Terni spa), mentre i fabbricati presenti sull'area di proprietà del Comune di Terni sono intestati alla Regione Umbria;
- Con la citata D.G.C. n. 214 del 10/07/2014, si è altresì costituita una commissione tecnica incaricata:
  1. di valutare l'idoneità delle strutture esistenti;
  2. di proporre l'eventualità di una variante al P.R.G. che garantisca la compatibilità urbanistica;
  3. di verificare la convenienza all'acquisizione delle aree di proprietà AST;
  4. di valutare ogni altro aspetto che consenta di affidare la gestione del campeggio tramite esperimento di gara ad evidenza pubblica;

Dato atto che :

- l'Amministrazione Comunale ha interesse alla valorizzazione del sito turistico di Campacci di Marmore;
- la commissione tecnica ha ritenuto:
  1. le strutture esistenti non garantiscono un livello qualitativo, architettonico e funzionale adeguato rispetto al contesto turistico del quale sono parte integrante, altresì l'attuale destinazione urbanistica consente esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di interventi innovativi;
  2. si rende possibile approvare idonea Variante Urbanistica volta a rendere compatibile lo strumento urbanistico con l'effettiva utilizzazione del sito e la sua valorizzazione in esito alla declassificazione della zona da R4 ad R2;
  3. Di chiedere all'AST la disponibilità alla cessione in proprietà al Comune di Terni delle aree occupate dal campeggio e di esporre le eventuali condizioni economiche (nota Prot. 49458 del 01/04/2014), e alla Regione Umbria la disponibilità a regolarizzare la posizione giuridica dei fabbricati posti su area comunale (nota Prot. 49521 del 01/04/2014), non ottenendo alcuna risposta per entrambe le richieste;
  4. Necessario prevedere una gara ad evidenza pubblica per l'esecuzione dei lavori di valorizzazione e la gestione del servizio di campeggio, ai sensi del DLgs 163/2006, previa acquisizione delle aree non di proprietà del Comune di Terni e approvazione della Variante, di cui ai punti precedenti;
- Il sito è storicamente di interesse pubblico locale ai sensi dell'art. 112 del D.Lgs 267/2000;

Ritenuto che:

- Si debba procedere con la Variante Urbanistica in modo da rendere compatibile la destinazione d'uso prevista dal PRG con la presenza di un campeggio e la valorizzazione dello stesso, consentendo la realizzazione anche di interventi innovativi, compatibilmente con le caratteristiche del sito;
- Si debba acquisire al patrimonio immobiliare del Comune di Terni le aree di proprietà dell'AST, facenti parte del sito in oggetto, attraverso una procedura di compensazione parziale con gli oneri dovuti dall'AST al Comune di Terni, derivanti dal procedimento volto al convenzionamento oneroso, ai sensi dell'art. 12 comma 3 e 4 del vigente regolamento S.U.A.P., dell'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e Regolamento P.A.I.P., delle aree in

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE

Sen. Leopoldo Di Giuliano

---

località Sabbione oggetto di variante S.U.A.P. di cui alla D.C.C. n. 353 del 03.12.2007, o tramite procedimento di esproprio, in attuazione alla Variante Urbanistica;

- Si debba regolarizzare la posizione giuridica dei fabbricati posti su area comunale intestati alla Regione Umbria, nell'area in oggetto;
- Al termine dei procedimenti sopra descritti, si debba provvedere ad indire una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori di valorizzazione del campeggio e la gestione dello stesso ai sensi del DLgs 163/2006;
- Non si debba accogliere la richiesta della Sig.ra Rosa Pellegrini di proroga la concessione in uso del sito in questione dato che, in attuazione alla citata sentenza del TAR che ha dichiarato l'immobile appartenente al patrimonio comunale disponibile, si tratterebbe di rinnovo di contratto di locazione commerciale e non di concessione, che avrebbe quindi durata pluriennale (6 o 9 anni dipendentemente dall'attività svolta) ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978;
- Si debba altresì provvedere alle azioni necessarie alla riconsegna degli immobili oggetto della presente Deliberazione, liberi da persone e cose, da parte della Sig.ra Rosa Pellegrini nei modi e nei termini di legge;

VISTO:

- il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente della Direzione Lavori Pubblici e Manutenzioni - Patrimonio Ing. Renato Pierdonati, ai sensi ed agli effetti dell'art.49 D.Lgs. n. 267, dell'18/08/2000, in data 12.5.2015;
- il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente della Direzione Urbanistica Arch. Carla Comello, ai sensi ed agli effetti dell'art.49 D.Lgs. n. 267, dell'18/08/2000, in data 12.5.2015;
- l'art.134, comma 4, del T.U.E.L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n.214 del 10/07/2013
- la sentenza del TAR Umbria n. 549 del 19/11/2014;

Con voti unanimi

## DELIBERA

❖ di proporre al Consiglio Comunale:

1. di confermare l'interesse pubblico locale del sito denominato Campacci di Marmore ;
2. di dare mandato alla Direzione Urbanistica di procedere con la Variante Urbanistica per rendere compatibile la destinazione d'uso prevista dal PRG con la presenza di un campeggio e la valorizzazione dello stesso, consentendo anche la realizzazione di interventi innovativi, compatibilmente con le caratteristiche del sito;
3. di dare mandato alla Direzione Lavori Pubblici e Manutenzioni – Patrimonio di procedere alla regolarizzazione della posizione giuridica dei fabbricati posti su area comunale intestati alla Regione Umbria, nell'area in oggetto;
4. di dare mandato alla Direzione Lavori Pubblici e Manutenzioni – Patrimonio di istruire il procedimento volto all'acquisizione al patrimonio immobiliare dell'Ente

4

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Giuseppe ARONICA

IL PRESIDENTE  
Sen. Leopoldo Di Girolamo

delle aree di proprietà dell'AST, attraverso una procedura di compensazione parziale con gli oneri dovuti dall'AST al Comune di Terni, derivanti dalla citata convenzione inerente le aree in località Sabbione oggetto di variante S.U.A.P., o tramite procedimento di esproprio, in attuazione alla Variante Urbanistica e alla predisposizione degli atti per bando di gara di cui al punto successivo;

5. di incaricare la Direzione Lavori Pubblici e Manutenzioni – Patrimonio di predisporre tutti gli atti necessari all'espletamento di una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori di riqualificazione e la gestione del campeggio in questione ai sensi del DLgs 163/2006;
6. di dare mandato alla Direzione Lavori Pubblici e Manutenzioni – Patrimonio di provvedere alle azioni necessarie alla riconsegna degli immobili oggetto della presente Deliberazione, liberi da persone e cose, da parte della Sig.ra Rosa Pellegrini, nei modi e nei termini di legge;
7. Con separata votazione di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

\*\*\*\*\*

---

*Letto, approvato e sottoscritto*

*IL SEGRETARIO GENERALE*

Dott. Giuseppe ARONICA

*IL PRESIDENTE*

Sen. Leopoldo Di Girolamo

---