



CITTÀ DI TERAMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 334 DEL 19/11/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 20 COMMA 8 BIS DELLA L.R. 18/1983 - "VARIANTE AL P.I.I. APPROVATO CON D.C.C. N. 76 DEL 22.10.2010- DITTE GREEN TOURISM E CERINO CARLO IN LOCALITÀ PIANO D'ACCIO DEL COMUNE DI TERAMO,

L'anno duemilaventuno, addì diciannove, del mese di Novembre alle ore 14:04, si è riunita presso la SEDE DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Dott. D'ALBERTO GIANGUIDO, in modalità ibrida a seguito di emergenza sanitaria COVID-19.

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	D'ALBERTO GIANGUIDO	SI
VICE SINDACO	CAVALLARI GIOVANNI	--
ASSESSORE	CORE ANDREA	SI
ASSESSORE	DE SANCTIS ILARIA	SI
ASSESSORE	DI BONAVENTURA VALDO	SI
ASSESSORE	DI PADOVA STEFANIA	SI
ASSESSORE	FALINI SARA	SI
ASSESSORE	FILIPPONI ANTONIO	SI
ASSESSORE	MARANELLA MARTINA	SI
ASSESSORI	VERNA MAURIZIO	SI

Presenti n° 9 Assenti n° 1

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa MARINI DANIELA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. D'ALBERTO GIANGUIDO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

Si dà atto che, come risulta dal frontespizio, sono presenti il Sindaco e n. 8 Assessori di cui n.4 in presenza (Sindaco, Ilaria De Sanctis, Stefania Di Padova, Maurizio Verna) e n. 5 in modalità video-conferenza (Andrea Core, Valdo Di Bonaventura, Sara Falini, Antonio Filippini, Martina Maranella).

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta n.2437 del 15/11/2021 presentata dal Dirigente dell'Area 7, Arch. Gianni Cimini, su indirizzo dell'Assessore competente, STEFANIA DI PADOVA, che qui si riporta integralmente:

PREMESSO

che con deliberazione del Consiglio Comunale 30 dicembre 2020, n. 92, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il “Documento Unico di Programmazione 2021/2023 e Bilancio di Previsione Esercizio Finanziario 2021/2023”;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 19 marzo 2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il “Piano Esecutivo di Gestione 2021/2023”;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 168 dell'8 agosto 2020, immediatamente eseguibile, e con deliberazione di Giunta Comunale n. 178 del 13 agosto 2020, immediatamente eseguibile, si è operata la riorganizzazione della struttura dell'Ente, con modifica del regolamento ed ordinamento Uffici e Servizi, a mezzo di un nuovo schema di organizzazione macro strutturale con il passaggio dalla precedente suddivisione in Settori all'attuale suddivisione in Aree;

Visto il d.lgs. n. 267/2000, come integrato e modificato dal d.lgs. n. 126/2014, ed in particolare gli articoli 183, commi 5 e 184;

Visto il Decreto sindacale n. 70 del 23 dicembre 2020 con cui si assegnavano all'arch. Gianni Cimini le funzioni di Dirigente dell'Area 7, denominata “Ricostruzione, pianificazione sostenibile e rigenerazione della città”;

PREMESSO

Che ai sensi dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 recepito all'art. 30 bis L.R. 18/83 e successive modificazioni, venivano istituiti i Programmi integrati di Intervento promossi al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio, ambientale del territorio;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 in data 21 dicembre 2005 veniva approvato il **Documento di Inquadramento, Criteri e regole per la selezione, costruzione, valutazione ed attuazione dei Programmi Integrati di Intervento**, recante la definizione di criteri e regole per la selezione, costruzione valutazione ed attuazione dei Programmi Integrati di Intervento;

Che detto Documento definisce nello specifico:

- I contenuti ed i criteri di ammissibilità delle proposte di Programma integrato;
- Gli ambiti di applicazione ed i criteri di valutazione preferenziali per l'accettazione dei programmi;
- Gli indirizzi urbanistici da perseguire nell'attuazione degli interventi previsti dai Programmi;
- Le procedure di proposizione e approvazione dei Programmi Integrati.

Che in data 18/03/2010 con nota prot. n°15438/VI-03, la ditta Cerino Carlo ha presentato richiesta per l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento **“per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con impianto fotovoltaico su pensilina integrato”** ;

Che l'area oggetto della Proposta di Programma Integrato ricade nella zona di piano D'Accio, a ridosso delle aree del Nuovo centro commerciale Gran Sasso e del nuovo Stadio Comunale ed è delimitata a nord dal costruendo polo Universitario, ad est dal citato centro commerciale, a sud dall'asse viario della superstrada Teramo-A14, mentre confina con altre proprietà pubbliche e private per la restante parte;

Che la medesima area, avente una superficie complessiva di intervento pari a 31.348,00 mq, è individuata in C.T. del comune censuario di Teramo al Fg.78, partt. 1, 187, 188 e 192, 236, 237, 238, 240, 242, 245, 247, 249, 264, 279, 280, 288, 290, 296, 297, 299, 300, di proprietà della ditta proponente;

DATO ATTO

⌘ che la “Proposta preliminare di programma integrato di intervento in loc. Piano D'Accio per la **“Realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con impianto fotovoltaico su pensilina integrato”**”, sottoscritta dal soggetto proponente geom. Carlo Cerino, e redatta dall'arch. Alejandro Bozzi, era costituita dai seguenti elaborati:

ELAB. RC01: Relazione tecnica ed economica sulla fattibilità del programma -
Computo metrico estimativo – Cronoprogramma dei lavori;

Integrazione all' ELAB. RC01: Computo metrico estimativo;

ELAB. DP01: Planimetria di Inquadramento territoriale;

Integrazione all' ELAB. DP01: Schema di smaltimento acque reflue a servizio del nuovo polo universitario;

ELAB. DP02: Stralci cartografici piani comunali e sovracomunali;

ELAB. DP03: Documentazione fotografica e stato di fatto;

ELAB. DP04: Opere di urbanizzazione primaria – infrastrutture di uso pubblico – sottoservizi tecnologici esistenti;

ELAB. DP05: Planivolumetrico e logiche insediative;

ELAB. DAP01: Tipologie edilizie e logiche insediative;

e risultava coerente con gli indirizzi del **Documento di Inquadramento Criteri e regole per la selezione, costruzione, valutazione ed attuazione dei Programmi Integrati di Intervento**, , in quanto rivestiva le condizioni di interesse e di convenienza urbanistica per la Pubblica Amministrazione;

che la Proposta preliminare di programma integrato di intervento in oggetto, così come sopra costituita e formulata, comportava effetti di variante sostanziale al P.R.G. vigente, e che pertanto la citata deliberazione costituiva avvio del procedimento di variante al P.R.G. ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 L.R. n°18/1983 s.m.i.;

ATTESO

⌘ Che, secondo le risultanze di quanto sopra esposto, con deliberazione **G.C. n°318 del 18/06/2010** fu approvato il **protocollo preliminare di intesa** formulato con nota prot.33969 VI-03 del 16/06/2010 dal soggetto proponente, propedeutico alla presentazione della **“Proposta definitiva di programma integrato di intervento”** in oggetto, nel quale sono state recepite le pattuizioni e le disposizioni integrative sopra menzionate;

- ⌘ Che con nota prot. 37561-VI-03 del 05/07/2010 il soggetto proponente, geom. Carlo Cerino, ha consegnato la “Proposta definitiva di programma integrato di intervento in loc. Piano D’Accio per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con impianto fotovoltaico su pensilina integrato”;
- ⌘ Che con deliberazione di **C.C. n. 52 del 15.07.2010**, preso atto delle risultanze della proposta del Programma Integrato di Intervento Pianificazione Territoriale del 4° Settore a firma del Dirigente, adottando il **Programma Integrato di Intervento in loc. Piano D’Accio per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con impianto fotovoltaico su pensilina integrato**” proposto dalla ditta Cerino Carlo, ha dato avvio al procedimento di approvazione mediante avviso da pubblicare all’Albo Pretorio, manifesti murali, stampa locale e portale del Comune di Teramo , per la durata di 30 gg;
- ⌘ che detto avviso, ai sensi e per gli effetti dell’art.21 della L.R. n°18/1983, fu pubblicato in data 29 luglio 2010 i suddetti termini maturarono in data 27 agosto 2010;
- ⌘ che alla data del 27 settembre 2010 pervenne **una osservazione** da parte dell’Università degli Studi di Teramo con prot. n. 46146 del 25.08.2010, come attestato dalla Segreteria Generale con propria nota prot. 53350 del 01/10/2010;
- ⌘ che in data 24.08.2010 prot. n, 46088, la Provincia di Teramo comunicò l’avvio del procedimento con decorrenza 03.08.2010 da concludersi entro il tempo massimo di 120 gg. ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990 e s.m.i.;

TENUTO CONTO

- ⌘ che in data **09/06/1999** fu sottoscritto tra la Regione Abruzzo, la Provincia di Teramo, il Comune di Teramo e l’Università degli Studi di Teramo **l’accordo di programma per la realizzazione del Nuovo Polo Scientifico Universitario Di Piano D’accio**;
- ⌘ che nel suddetto accordo di programma, e precisamente all’art.8, il Comune si impegnò a garantire la fruibilità e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione ed in particolare:
 - una idonea strada di collegamento per l’accesso alla struttura o eventualmente a migliorare ed ampliare quella esistente che si presti ad essere utilizzata a tale fine;
 - il prolungamento della rete idrica e fognante;
- ⌘ che a seguito degli intercorsi colloqui tra il Comune e l’Università degli Studi di Teramo, secondo gli esiti delle conferenze preliminari dei servizi effettuate con i soggetti gestori ed erogatori dei pubblici servizi (ATO, Ruzzo Reti, Provincia), furono più volte ribaditi i reciproci impegni circa l’adeguamento delle opere infrastrutturali primarie, nonché i termini temporali entro i quali garantire la piena funzionalità delle stesse, fissati al 16/07/2010, stante l’imminente realizzazione del primo lotto funzionale del polo universitario costituito dalla Facoltà di Agraria;

CONSIDERATO

- ⌘ Che la proposta progettuale di cui sopra, oltre alle infrastrutture strettamente necessarie al funzionamento dell’insediamento, perseguiva l’interesse pubblico generale mediante la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse primario ed improcastinabili, consistenti:
 1. la realizzazione del tratto stradale di accesso al Nuovo Polo Universitario in relazione alle necessità manifestate dall’Università degli Studi di Teramo;
 2. la realizzazione della rete di smaltimento delle acque reflue provvisoria mediante stazione di sollevamento, in relazione alle necessità manifestate dall’Università degli Studi di Teramo legate all’imminente realizzazione del Nuovo Polo Universitario;
 3. la realizzazione della rete di smaltimento delle acque reflue dalla stazione di sollevamento al punto di allaccio, in relazione alla futura rete fognaria principale di competenza dell’ATO di Teramo per il convogliamento delle stesse al depuratore di Fiumicino;

- ⌘ Che, parimenti, a fronte di quanto offerto, nell'ottica dell'integrazione di funzioni e della dotazione di spazi ed attrezzature di servizio di interesse generale, finalizzate allo sviluppo ed al sostegno della ricettività dell'intero territorio comunale, la proponente si riservava la realizzazione di una struttura alberghiera di mc 22.821,00 e struttura a destinazione commerciale di mc. 552, per complessivi mc 23.373,00 con annesso impianto fotovoltaico integrato di potenza pari a 990 kW, sviluppato su una superficie di 7.191,00 mq;
- ⌘ Che con provvedimento della Regione Abruzzo prot. n° RA/218448 del 17/11/2010 è stata rilasciata l'Autorizzazione Generalizzata alla costruzione ed all'esercizio dell'impianto fotovoltaico della potenza di 992,875 Kwp;
- ⌘ Che la proposta tecnico-economica formulata dal soggetto proponente prevedeva una cessione in controvalore a favore dell'Amministrazione comunale pari ad € 521.178,69;
- ⌘ Che i costi degli interventi infrastrutturali, da realizzare a scomputo totale dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione pari ad € 110.879,97, salvo più precisa determinazione in sede di stesura del progetto esecutivo degli stessi, trovano adeguata capienza nelle disponibilità che il soggetto attuatore corrisponde al Comune a titolo di corrispettivo;
- ⌘ Che con Provvedimento del Dirigente IV Settore n°1729 del 29/07/2010 fu indetta la Conferenza dei Servizi decisoria per l'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta ed ogni altro atto di assenso degli Enti competenti finalizzati all'approvazione definitiva della proposta in oggetto;
- ⌘ Che con Provvedimento del Dirigente IV Settore n°2153RG del 20/09/2010, preso atto delle risultanze della citata Conferenza dei Servizi decisoria, si stabilì che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 ter comma 9 Legge n°241/1990 nel testo vigente, il medesimo sostituisce a tutti gli effetti giuridici ogni autorizzazione, concessione, nulla-osta, atto di assenso, comunque denominati relativi all'approvazione definitiva della proposta in oggetto;
- ⌘ Che la Provincia di Teramo con nota prot. n. 284726 del 28/09/2010, acquisita al protocollo comunale n.52536 del 28/09/2010, rimise il proprio parere favorevole di compatibilità dei contenuti del P.I.I. con il P.T.P. con Provvedimento Dirigenziale n. 1643 del 28.09.2010, ed il parere S.U.P. quale parte integrante e sostanziale del medesimo atto, contenente prescrizioni ed osservazioni, rilievi ed annotazioni ai sensi dell'art. 20 comma 5 del D.lgvo 167/2000;
- ⌘ Che infine, a seguito delle risultanze di cui sopra, Il Responsabile Unico del Procedimento, effettuò il controllo della proposta in oggetto rimessa in duplice copia dalla proponente ditta Geom. Carlo Cerino, così come modificata ed integrata dalle prescrizioni e dai rilievi formulati dagli Enti ed Uffici ai sensi e per gli effetti della citata Conferenza dei Servizi;
- ⌘ Che in riferimento all'osservazione pervenuta con prot. n. 46146 del 25/08/2010 dell'Università degli Studi di Teramo, come attestato dalla Segreteria Generale con propria nota prot. 53350 del 01/10/2010, il R.U.P. ritenne la stessa NON PERTINENTE poiché le indicazioni tecniche in merito agli allacci degli impianti sono già state recepite in sede di stesura della proposta definitiva esaminata in conferenza dei servizi;
- ⌘ Che in riferimento alle prescrizioni ed osservazioni pervenute con prot. n. 284726 del 28/09/2010 contenute nel suddetto P.D. n. 1643 del 28.09.2010 a firma del Dirigente del V Settore della Provincia di Teramo, il R.U.P. ritenne le stesse:
 1. NON PERTINENTE per quanto attiene la prescrizione relativa alle aree destinate da precedenti atti dell'Amministrazione a mattatoio ed a stabulari a servizio del polo veterinario universitario, poiché le medesime non sono ricomprese nel P.I.I. in oggetto e non costituiscono aree di cessione in quanto la prima già di proprietà del Comune e la seconda, originariamente ricompresa nell'Accordo di Programma tra Regione, Provincia, Comune ed Università, di proprietà di Comune e Provincia;
 2. NON PERTINENTE per quanto attiene la viabilità indicata come "sistema di mobilità a tre strade con rotatoria", poiché la stessa non è ricompresa nel P.I.I. ma costituisce una previsione in corso di definizione nella programmazione dell'Amministrazione posta come riferimento vincolante per il proponente del P.I.I.;
 3. FAVOREVOLE per i restanti rilievi ed annotazioni di cui al parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio della Provincia di Teramo espresso con P.D. n. 120 del 27.09.2010 ed ai punti 2,3,4,5,6,7,

provvedendo alla verifica ed eventuale conseguente adeguamento degli atti progettuali in sede di definitiva approvazione;

RILEVATO

Che la proposta definitiva, così come sopra riformulata e costituita, fu giudicata coerente con gli indirizzi del **Documento di Inquadramento Criteri e regole per la selezione, costruzione, valutazione ed attuazione dei Programmi Integrati di Intervento**, approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 81 in data 21 dicembre 2005, e rivestiva le condizioni di interesse e di convenienza urbanistica per la Pubblica Amministrazione;

Che la proposta definitiva in oggetto fu giudicata coerente con i contenuti e le previsioni della **“Proposta preliminare di programma integrato di intervento”** approvata con la deliberazione G.C. n°277/2010;

Che la proposta definitiva in oggetto fu giudicata coerente con i contenuti e le pattuizioni del **“Protocollo preliminare di intesa”** così come approvato con la deliberazione G.C. n°318/2010, sottoscritto in data 01/07/2010 tra le parti ed integrato con successivo atto del 09/07/2010;

Che la suddetta Proposta di Programma Integrato di Intervento fu giudicata coerente e compatibile con la programmazione e pianificazione comunale in atto, comportando, ai soli fini urbanistici, effetti di variante sostanziale al P.R.G. vigente sia per quanto concerne le destinazioni d'uso che per alcuni parametri urbanistici ed edilizi fondamentali, prevedendo, rispetto alle vigenti NTA di riferimento, le seguenti modifiche:

1. Zone terziarie, commerciali e di servizio di nuovo impianto - **zona D56 Attività ricettivo di tipo alberghiero ed extra alberghiero** (art. IX.6 NTA);
Hmax=21,50 mt;
VL=0.5 con minimo 10,00 mt
2. Zone terziarie, commerciali e di servizio di nuovo impianto - **zona D52 Centri commerciali e centri commerciali integrati** (art. IX.6 NTA);
VL=0.5 con minimo 10,00 mt;

Il Consiglio Comunale con Delibera n° 76 del 22/10/2010 approvò il Piano Integrato d'Intervento redatto dall'Arch. Alejandro Bozzi, sull'area avente una superficie complessiva pari a 31.348,00 mq, individuata in C.T. del comune censuario di Teramo al Fg.78, partt. 1, 187, 188 e 192, 236, 237, 238, 240, 242, 245, 247, 249, 264, 279, 280, 288, 290, 296, 297, 299, 300;

Che nella sopracitata Delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 22/10/2010 veniva approvato un Volume Complessivo Edificabile **di mc 23.373,00** così ripartito:

A) Zone Terziarie, Commerciali e di Servizio di Nuovo Impianto – Zona D56 Attività Ricettiva di Tipo Alberghiero ed Extra Alberghiero (Art. IX.6 NTA PRG Vigente)

VOLUME DIREZIONALE TERZIARIO MC 22.821,00;

HMAX (altezza massima) = M 21,50;

VL (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00;

B) Zone Terziarie, Commerciali e di Servizio di Nuovo Impianto – Zona D52 Centri Commerciali e Centri Commerciali Integrati (Art. IX.6 NTA PRG Vigente)

VOLUME COMMERCIALE mc 552,00;

HMAX (altezza massima) = M 14,50;

VL (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00 o in aderenza;

Che con **istanza prot. n° 4355 del 27/01/2015** e successiva nota integrativa prot. n° 6204 del 05/02/2015 i soggetti Attuatori del programma Green Tourism srl e Cerino Carlo hanno presentato **istanza di Variante al Piano Integrato di Intervento** in parola, motivando la richiesta per: “a) crisi economico finanziaria che ha colpito e continua a colpire duramente il

settore ricettivo di tipo alberghiero ed extralberghiero in Italia; b) della dichiarata finanziabilità bancaria (che garantirebbe ai soggetti attuatori di riprendere il progetto d'impresa) a condizione di una rimodulazione dei parametri edilizi e non urbanistici fissati dal Piano Integrato di Intervento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 76/2010”;

Che con nota integrativa **prot n° 6204 del 05/02/2015** il progettista, Arch. Alejandro BOZZI, **ha asseverato che la nuova distribuzione delle destinazioni d'uso non comportano l'incremento del carico urbanistico** qualificante il Piano Integrato di Intervento;

Che la proposta di Variante consiste in una rimodulazione delle volumetrie e più specificatamente la Zona D56 (destinata all'attività ricettiva di tipo alberghiero ed extra alberghiero) viene ridotta in favore di quella della Zona D52 (destinata all'attività commerciale) rimanendo invariato il Volume complessivo dell'intervento, come meglio evidenziato nelle sottostanti tabelle;

P.I.I. APPROVATO (D.C.C. 76/2010)	VOLUME	INDICI
Zone Terziarie, Commerciali e di Servizio di Nuovo Impianto – Zona D56 Attività Ricettiva di Tipo Alberghiero ed Extra Alberghiero.	VOLUME DIREZIONALE TERZIARIO MC 22.821,00	HMAX (altezza massima) = M 21,50; VL (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00;
Zone Terziarie, Commerciali e di Servizio di Nuovo Impianto – Zona D52 Centri Commerciali e Centri Commerciali Integrati	VOLUME COMMERCIALE mc 552,00;	HMAX (altezza massima) = M 14,50; VL (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00 o in aderenza;
TOTALE VOLUME	MC 23.373,00	

P.I.I. IN VARIANTE	VOLUME	INDICI
Zone Terziarie, Commerciali e di Servizio di Nuovo Impianto – Zona D56 Attività Ricettiva di Tipo Alberghiero ed Extra Alberghiero	VOLUME DIREZIONALE TERZIARIO MC 9.349,20	HMAX (altezza massima) = M 21,50; VL (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00;
Zone Terziarie, Commerciali e di Servizio di Nuovo Impianto – Zona D52 Centri Commerciali e Centri Commerciali Integrati	VOLUME COMMERCIALE mc 14.023,80	HMAX (altezza massima) = M 14,50; VL (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00 o in aderenza;
TOTALE VOLUME	MC 23.373,00	

Si riporta di seguito un quadro di confronto tra gli investimenti riportati nella Relazione Economica di Fattibilità allegato al Piano Integrato di Intervento approvato in Consiglio Comunale con delibera n° 76 del 2010 e quello proposto in variante:

P.I.I. APPROVATO (D.C.C. 76/2010)

COSTO TOTALE OPERE PREVISTE PER INTERVENTI DI URB. PRIMARIA € **521.178,69**

P.I.I. IN VARIANTE

COSTO TOTALE OPERE PREVISTE PER INTERVENTI DI URB. PRIMARIA € **738.080,57**

Che la variazione richiesta, non comportando un aumento del carico urbanistico, non può essere considerata una variante al PRG, ai sensi dell'articolo 20 comma 8 bis della Legge Regionale n° 18/1983, e pertanto la competenza dell'approvazione è della Giunta Comunale;

Che a fronte dell'accoglimento della proposta di Variante i soggetti attuatori proponevano un incremento delle opere di urbanizzazione già previste nel P.I.I. originario e in particolare: a) Realizzazione di collettore principale e opere di protezione (gabbionate) per lo scarico di acque bianche sul fiume Tordino; b) Realizzazione di rete principale di raccolta e smaltimento acque nere; c) Realizzazione rete principale acque nere di collegamento al collettore fognario di competenza A.T.O. 5 Teramano; d) Realizzazione (prolungamento) della rete di approvvigionamento idrico; e) Realizzazione di tratto stradale di delimitazione dell'area di proprietà comunale in misto granulare stabilizzato, opere per un importo complessivo di € 216.901,88, salvo maggiori importi da quantificare in sede di validazione del progetto definitivo – esecutivo;

che la richiesta di Variante veniva sottoscritta dai proponenti Green Tourism Abruzzo srl e geom. Carlo Cerino, e redatta dall'arch. Alejandro Bozzi era costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione Economica di Fattibilità;
- 2) Allegato A Piano Integrato di Intervento Approvato – Modello di organizzazione dello spazio-;
- 3) Allegato B Proposta di Variante al Piano Integrato di Intervento – Modello di organizzazione dello spazio-;
- 4) Allegato C Planimetria Generale Opere Infrastrutturali Primarie di Interesse Pubblico Generale di Piano Integrato di Intervento Approvato e Aggiuntive del Piano Integrato di Intervento di Variante;

che con nota protocollo n° 17399 del 10/04/2015 l'attuatore ha dichiarato che “Il singolo insediamento commerciale non supera i mq 2.500 di superficie di vendita”;

che le ulteriori urbanizzazioni proposte migliorano l'area di proprietà comunale limitrofa distinta in Catasto al foglio 78 particelle nn. 232 e 263 di mq 6.013 e l'altra area limitrofa di proprietà indivisa tra Comune di Teramo e Provincia di Teramo distinta in Catasto al foglio 78 particelle nn. 202, 204, 206, 233, 235, 239, 241, 244, 246 e 248 di mq 13.263;

che entrambe le predette aree di cui al punto precedente sono state urbanisticamente trasformate con l'ultima Variante Generale al PRG e attualmente hanno una destinazione D52 Centri Commerciali e Centri Commerciali Integrati;

che appare però opportuno servire le suddette aree di proprietà pubblica singolarmente per proprietà attesa anche la dimensione delle stesse;

che con **delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.04.2015** è stata ritenuta accoglibile la proposta di variante, rinviando all'Organo Giuntale l'approvazione definitiva, composta dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione Economica di Fattibilità (prot. 14269 del 23/03/2015);
- 2) Allegato A Piano Integrato di Intervento Approvato – Modello di organizzazione dello spazio – (prot. 4355 del 27/01/2015);
- 3) Allegato B Proposta di Variante al Piano Integrato di Intervento – Modello di organizzazione dello spazio- (prot. 4355 del 27/01/2015);
- 4) Allegato C Planimetria Generale Opere Infrastrutturali Primarie di Interesse Pubblico Generale di Piano Integrato di Intervento Approvato e Aggiuntive del Piano Integrato di Intervento di Variante (prot. 4355 del 27/01/2015);

che nella sopracitata **delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30.04.2015** si sono stabiliti le seguenti prescrizioni che di seguito si riportano:

1. **Di doversi adeguare** le urbanizzazioni proposte con la realizzazione di sottoservizi che servano singolarmente le aree di proprietà comunale distinte in Catasto al foglio 78

particelle nn. 232 e 263 e quelle in comproprietà tra l'amministrazione Comunale e la Provincia di Teramo distinte in Catasto al foglio 78 particelle nn. 202, 204, 206, 233, 235, 239, 241, 244, 246 e 248;

2. **Di meglio definire** in sede di approvazione definitiva e formalizzare con apposito atto aggiuntivo le aree di cessione e di renderle, quelle per spazi pubblici attrezzati, accorpate;
3. **Di demandare** alla Giunta Comunale l'approvazione definitiva della Variante al Piano Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n°18/1983 articolo 20 comma 8 bis, a seguito della Validazione della Progettazione Definitiva delle opere di urbanizzazione adeguata alle precedenti prescrizioni;
4. **Di derogare per la struttura commerciale**, ai sensi dell'articolo 24 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Commerciale al limite della superficie di vendita in esso previsto, ponendolo fino a mq 2.500 per singolo insediamento commerciale;
5. **Di stabilire nell'atto aggiuntivo** una tempistica precisa per la realizzazione degli edifici privati con l'obbligo di doversi realizzare prima l'edificio ricettivo e successivamente quello commerciale;
6. **Di doversi valutare** nel Quadro Tecnico Economico dell'opera anche il ricavo derivante dall'impianto fotovoltaico, fino alla realizzazione dell'edificio ricettivo, ed eventualmente incrementare di conseguenza, le opere di urbanizzazione da individuarsi in sede di approvazione definitiva del P.I.I. in oggetto.
7. **Di prevedere** opportune misure cautelative in ordine alla eventuale mancata realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che degli interventi edilizi di proprietà privata;
8. **Di confermare** il limite massimo temporale per l'attuazione del P.I.I. come stabilito nella convenzione originaria;

CONSIDERATO CHE

con nota n. 33784 del 28.05.2019 la Società proponente trasmetteva il quadro tecnico economico – finanziario sull'andamento della gestione del P.I.I. emarginato, con il quale si è evidenziata la situazione sostanzialmente negativa dell'attività.

a seguito di diversi colloqui intercorsi ed esplicite richieste del dirigente dell'Area 7, con nota n. 27544 del 07.05.2021 la Società proponente, individuava la somma di € 71.865.00 quale risultato economico derivante dall'impianto fotovoltaico, da porre quindi a base del riequilibrio economico richiesto con la succitata delibera consiliare.

con nota del 13 maggio 2021 il dirigente dell'Area 7, a chiarimento della stima del suddetto risultato economico, chiedeva un dettaglio analitico delle spese sostenute per servizi, ammortamenti e oneri diversi;

con nota n. 35009 del 10.06.2021 la Società proponente trasmetteva:

- dichiarazione del dottore commercialista Marco Roberti della corretta estrazione dai libri contabili della Società e l'attestazione circa la coincidenza delle cifre trasmesse con quelle esposte nei bilanci e approvati e depositati;
- precisazioni della Green Tourism Abruzzo srl sulle voci voci di spesa;
- dettaglio delle voci di spesa dal 2011 al 2019.

valutata globalmente la documentazione trasmessa, si è individuata la somma del risultato economico da porre base del riequilibrio economico con un incremento delle opere pubbliche da prevedere all'interno della Variante al P.I.I. è di € 50.000,00;

con nota pec n. 39511 del 29.06.2021 la Società proponente, ha accolto la richiesta del riequilibrio economico, con l'incremento delle opere di urbanizzazione di € 50.000,00, riportato anche nello schema di atto aggiuntivo;

la Società proponente, ha manifestato la necessità di prorogare il termine ultimo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione al 17 giugno 2029 come rappresentato nella richiesta di proroga pervenuta PEC 62045 DEL 15.10.2021, e comunque di queste opere dovrà essere fatto apposito progetto e rilasciato il P. di C.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

con nota n. 43441 del 16.07.2021 e successive note 62045 del 15.10.2021 e 67805 del 11.11.2021 (con la quale si integrano e sostituiscono tutti gli elaborati grafici), la Società proponente Green Tourism Abruzzo srl e Geom. Carlo Cerino, ha provveduto a trasmettere la variante al P.I.I. approvata con D.C.C. n. 35 del 30.04.2015 composto dai seguenti elaborati materialmente allegati alla presente:

1. RC01_ RELAZIONE TECNICA;
2. DP01_ STRALCI CARTOGRAFICI COMUNALI E SOVRACOMUNALI - IMMAGINE SATELLITARE;
3. DP02_ PLANIMETRIA GENERALE DI SINTESI: DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE FISSATE DALLA VARIANTE AL P.I.I. - OPERE PUBBLICHE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE NEL P.I.I. PRINCIPALE E DI VARIANTE - LINEA DI MASSIMO INGOMBRO AI FINI EDIFICABILI;
4. DP03_ AREE DI CESSIONE - STANDARD QUALITATIVO PRIVATO DI USO PUBBLICO - SCHEMA DI FRAZIONAMENTO - SERVITÙ PERMANENTE GRATUITA;
5. DAP01_ TIPOLOGIA EDILIZIA INDICATIVA "A" - CONCEPT VIRTUALI;
6. DAP02_ TIPOLOGIA EDILIZIA INDICATIVA "B" - CONCEPT VIRTUALI;
7. SCHEMA DI ATTO AGGIUNTIVO ;
8. RICHIESTA DI PROROGA AL PII

Le destinazioni urbanistiche risultanti dalla proposta di variante sono le seguenti :

ST - (superficie territoriale) = **mq 31.348,00**

SF - (superficie fondiaria complessiva) = **mq 31.348,00**

così di seguito suddivisa:

Superficie fondiaria (SF) su cui insiste l'impianto Fv = mq 21.222,00

Superficie fondiaria (SF) edificabile = **mq 10.126,00**

VC - (volume edificabile) = **mc 23.373,00**

Zona D56 - Attività ricettiva di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:

- VC - (volume edificabile) - **minimo = mc 9.349,20 - massimo = mc 22.821,00**
- Hmax - (altezza massima) = m 21,50
- VL - (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00

Zona D52 - Centri commerciali e centri commerciali integrati:

- VC - (volume edificabile) - **minimo = mc 552,00 - massimo = mc 14.023,80**
- Hmax - (altezza massima) = m 14,50
- VL - (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00 o in aderenza

Standard a parcheggio privato di uso pubblico = **mq 3.072,00**

Dato atto, ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/1990 e dell'art. 1, comma 9, lett. e) della legge n. 190/2012, della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti del Responsabile del Procedimento e del titolare dell'ufficio;

Dato atto che il Dirigente dell'Area 7 ha personalmente verificato il rispetto dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto e ai Regolamenti comunali;

Acquisito il parere favorevole del Dirigente dell'Area 7, Arch. Gianni Cimini, in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i., come riportato e inserito in calce all'atto;

Acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i., in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come riportato e inserito in calce all'atto;

Richiamata la Legge del 17 febbraio 1992 n° 179;

VISTO/A

il T.U.EE.LL. di cui al D.Lgs n°267/2000 nel testo vigente;

la Legge n°1150/42 nel testo in vigore;

la Legge n°241/90 nel testo in vigore;

la L.R. n°18/83 nel testo in vigore;

il D.P.R. n°380/01 nel testo in vigore.

per quanto sopra esposto nella parte narrativa del presente provvedimento, che ne costituisce motivazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241 del 7.8.1990 e che si intende qui confermato ed integralmente riportato e trascritto,

Ritenuta, pertanto, da parte della Giunta ammissibile e procedibile la proposta medesima;

Con voti unanimi e favorevoli resi a seguito di appello nominale nei modi di legge;

DELIBERA

- DI DARE ATTO che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- DI APPROVARE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 comma 8 bis della L.R. 18/1983 la "VARIANTE AL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) APPROVATO CON D.C.C. N. 76 del 22.10.2010 – in Località Piano D'Accio del Comune di Teramo, per la realizzazione di edifici privati per attività ricettiva alberghiera e commerciale con impianto fotovoltaico integrato su pensilina" proposto dalle Ditte Green Tourism e Cerino Carlo, con nota n. 43441 del 16.07.2021 e note 62045 del 15.10.2021 e 67805 del 11.11.2021 (con la quale si integrano e sostituiscono tutti gli elaborati grafici), composto dai seguenti elaborati:

- 1.RC01_ RELAZIONE TECNICA;
2. DP01_ STRALCI CARTOGRAFICI COMUNALI E SOVRACOMUNALI - IMMAGINE SATELLITARE;
3. DP02_ PLANIMETRIA GENERALE DI SINTESI: DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE FISSATE DALLA VARIANTE AL P.I.I. - OPERE PUBBLICHE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE NEL P.I.I. PRINCIPALE E DI VARIANTE - LINEA DI MASSIMO INGOMBRO AI FINI EDIFICABILI;
4. DP03_ AREE DI CESSIONE - STANDARD QUALITATIVO PRIVATO DI USO PUBBLICO - SCHEMA DI FRAZIONAMENTO - SERVITÙ PERMANENTE GRATUITA;
5. DAP01_ TIPOLOGIA EDILIZIA INDICATIVA "A" - CONCEPT VIRTUALI;
6. DAP02_ TIPOLOGIA EDILIZIA INDICATIVA "B" - CONCEPT VIRTUALI;
7. SCHEMA DI ATTO AGGIUNTIVO sottoscritto dai soggetti attuatori per accettazione preventiva;
8. RICHIESTA DI PROROGA AL PII

Le cui destinazioni urbanistiche risultanti dalla proposta di variante sono le seguenti :

ST - (superficie territoriale) = mq 31.348,00

SF - (superficie fondiaria complessiva) = mq 31.348,00

così di seguito suddivisa:

Superficie fondiaria (SF) su cui insiste l'impianto Fv = mq 21.222,00

Superficie fondiaria (SF) edificabile = mq 10.126,00

VC - (volume edificabile) = mc 23.373,00

Zona D56 - Attività ricettiva di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:

- VC - (volume edificabile) - **minimo = mc 9.349,20 - massimo = mc 22.821,00**

- Hmax - (altezza massima) = m 21,50

- VL - (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00

Zona D52 - Centri commerciali e centri commerciali integrati:

- VC - (volume edificabile) - **minimo = mc 552,00 - massimo = mc 14.023,80**

- Hmax - (altezza massima) = m 14,50

- VL - (indice di visuale libera) = 0,5 con un minimo di m 10,00 o in aderenza

Standard a parcheggio privato di uso pubblico = mq 3.072,00

- **DI APPROVARE** lo schema di atto aggiuntivo, sottoscritto dai proponenti per accettazione preventiva delle condizioni in esso contenute;

- **DI ACCETTARE** la richiesta avanzata dalle Ditte Green Tourism e Cerino Carlo con nota pec 62045 del 15.10.2021 e prorogare il termine ultimo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione al 17 giugno 2029;

- **DI CONFERMARE** quanto stabilito con deliberazione di consiglio comunale n.35 del 30.04.2015, una tempistica precisa per la realizzazione degli edifici privati con l'obbligo di doversi realizzare prima l'edificio ricettivo e successivamente quello commerciale;

- **DI DARE ATTO** che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, che dovranno comprendere anche quelle aggiuntive, di cui con nota pec 39511 del 29.06.2021 la Società proponente, ha accolto la richiesta del riequilibrio economico per un incremento di € 50.000,00, e dovrà essere presentato apposito progetto esecutivo e rilasciato il P. di C. come per legge, il quale dovrà essere completo di tutte le necessarie autorizzazioni;

- **DI DARE ATTO** che prima della sottoscrizione dell'Atto Aggiuntivo dovrà essere versata la somma di € 500,00 per diritti di segreteria, come stabilito con DGC n.216 del 12.05.2005;

- **DI DARE MANDATO** al dirigente dell'Area 7 alla sottoscrizione dell'atto aggiuntivo e alla formalizzazione di tutti gli atti necessari e conseguenti;

- **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione ha rilevanza ai fini contabili in quanto presuppone un incremento patrimoniale delle opere di urbanizzazione;

- **DI PUBBLICARE** il presente atto sul sito istituzionale della Città di Teramo.

_INDI, la Giunta Comunale, con separata ed unanime votazione favorevole, resa a seguito di appello nominale;

DELIBERA

- **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi del IV comma dell'art. 134 del T.U.E.L. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i..

PARERE DI REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Il Responsabile del Procedimento, accertata la regolarità amministrativa nella fase preventiva della formazione della proposta n.ro 2437 del 15/11/2021, esprime parere **FAVOREVOLE**

Parere firmato dal Responsabile del Procedimento **DI SABATINO STEFANIA** in data 15/11/2021.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Dirigente ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 2437 del 15/11/2021 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **CIMINI GIANNI** in data 18/11/2021

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Dirigente dell'area Economico Finanziaria, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile della Proposta n.ro 2437 del 15/11/2021 esprime parere: **FAVOREVOLE**

Parere firmato dal Dirigente COZZI DANIELA in data 18/11/2021.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
Dott. D'ALBERTO GIANGUIDO

Il Segretario Generale
Dott.ssa MARINI DANIELA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 2999

Il 25/11/2021 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Giunta N.ro 334 del 19/11/2021 con oggetto: **APPROVAZIONE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 20 COMMA 8 BIS DELLA L.R. 18/1983 - "VARIANTE AL P.I.I. APPROVATO CON D.C.C. N. 76 DEL 22.10.2010- DITTE GREEN TOURISM E CERINO CARLO IN LOCALITÀ PIANO D'ACCIO DEL COMUNE DI TERAMO,**

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da Dott.ssa MARINI DANIELA il 25/11/2021.