



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto Nr. 66 C del 30/07/2020

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA SOC. COOP CENTRA ITALIA IN ZONA G1 DEL VIGENTE PRG ADOTTATA CON ATTO DEL COMMISSARIO N. 61 DEL 26.11.2019- CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA DALLA PROVINCIA E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 18/1983

L'anno **duemilaventi**, il giorno **trenta** del mese di **Luglio** alle ore **18:00** nella sala delle adunanze della Residenza Municipale;

Visto il D.P.R. in data 8 luglio 2019, pubblicato in data 25/07/2019, con il quale il Consiglio Comunale di Avezzano è stato sciolto, ed il **Dott. Mauro Passerotti** è stato nominato Commissario Straordinario del Comune di Avezzano, per la provvisoria gestione dell'Ente fino all'insediamento degli organi ordinari, a norma di legge e sono stati conferiti allo stesso i poteri spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta ed al Sindaco;

Presiede il **Commissario Straordinario Dott. Mauro Passerotti**,

Assiste il **Segretario Generale Dott. Giampiero Attili**, ai sensi dell'art. 64 dello Statuto Comunale.



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 del D.L.gvo n. 267/2000, con i poteri della Giunta Comunale;

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, formulata e motivata come nell'allegato "A";

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile – ex. Art. 49 del D.L.gvo n. 267/2000 – relativi alla detta proposta;

Atteso che è stato svolto dal Segretario Generale sulla proposta riportata nell'allegato "A", il controllo di regolarità amministrativa, ex art. 147 bis del D.L.gvo n. 267/2000;

D E L I B E R A

1) Di controdedurre all'osservazione della Provincia acquisita al nostro protocollo con il n. 20691 del 23.04.2020 accogliendola parzialmente e specificando che :

- si allegano al progetto il Certificato sui vincoli a firma del Dirigente del Settore VIII e lo schema di Convenzione;

- è stato effettuato il procedimento di verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. conclusosi con Determina Dirigenziale n. 3 del 27.07.2020, con la quale si è dichiarata la non necessità di assoggettare a V.A.S. la citata variante al Piano Preventivo;

- la variante proposta non varia la configurazione e funzionalità delle aree destinate a standard urbanistici come originariamente approvati da Comune e Provincia e già ceduti al Comune e la loro quantificazione è stata effettuata in fase di adozione alla Variante al Piano come riportato anche nella nota della ditta prot. 29448 del 19.06.2020;



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

- la variante al Piano Preventivo non varia le norme del P.R.G. a meno del rapporto di copertura e riporta disposizioni planovolumetriche, per cui non si ritiene necessaria una integrazione delle norme tecniche del PRG tra l'altro non richieste né allegate neanche al piano preventivo, come originariamente approvato e relativo all'intero complesso commerciale, approvato altresì in variante al PRG ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 18/83;

2) Di approvare ai sensi dell'art. 20 della L.R. 12 aprile 1983 n. 18, la *Variante al Piano di Iniziativa Privata Soc. COOP Centro Italia in zona G1 del vigente PRG* “ adottata con Atto del Commissario Prefettizio n. 61 del 26.11.2019 costituita dai seguenti elaborati

Tav. R – Relazione Illustrativa

Tav. A1 – Inquadramento Territoriale

Tav. A2 – Planimetria di progetto e tipologie edilizie

Tav. A3 – Planovolumetrico e Verifiche Urbanistiche

Schema di convenzione

3) Di dare atto che l'attuazione dell'intervento comporterà le seguenti operazioni anche di natura patrimoniale da effettuarsi prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi agli aventi titolo al momento del rilascio;

a) cessione al Comune della Part.lla n. 1438 del del F. n. 8 di mq. 645;

b) cessione dal Comune alla Soc. COOP Centro Italia della porzione di terreno di mq 645 come identificata negli elaborati progettuali, da identificare catastalmente e corrispondente, al momento, con porzione della part.lla 1351 del F. n.8 ;



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

c) versamento a conguaglio da parte dell'attuatore dell'intervento della somma di € 36.983,00 come differenza di valore dei terreni quantificata dalla Agenzia delle Entrate;

d) sistemazione a carico dell'attuatore dell'intervento dell'area ceduta al Comune e destinata a parcheggio pubblico come sopra identificata previa approvazione del relativo progetto da parte dei competenti settori del Comune.

4) Di specificare, in relazione all'attuazione della variante al piano preventivo che:

a) le autorizzazioni per gli interventi commerciali (incremento superficie di vendita e realizzazione mercatini) saranno verificati nel merito in fase di istruttoria edilizia nonché da parte del SUAP in funzione delle superfici di vendita ammissibili ai sensi della legislazione vigente;

b) la eventuale approvazione della variante al Piano Preventivo non comporta alcuna forma di autorizzazione ad impianti pubblicitari come riportati negli elaborati di progetto per la cui installazione si rimanda a prescrizioni e procedimenti del vigente P.C.I.P.

c) non è possibile, effettuare il "take-away" da aree di proprietà del Comune per cui si prescrive che l'asporto diretto tramite autoveicolo sarà possibile esclusivamente all'interno dell'area ceduta alla Soc. COOP Centro Italia e previa verifica, in fase di istruttoria edilizia, dell'impatto di eventuali file di autoveicoli sulla mobilità interna dell'area a parcheggio pubblico;

d) la nuova sistemazione dei parcheggi e della viabilità interna sulle aree di proprietà del Comune, anche ai lati dell'area oggetto di cessione, verrà verificata in fase di approvazione del relativo progetto;

e) la sagoma dell'edificio come riportata negli elaborati ha solo valore indicativo e lo stesso potrà esser collocato anche diversamente all'interno dell'area oggetto di cessione da parte del Comune in funzione delle successive eventuali verifiche e valutazioni, da effettuarsi in fase di istruttoria edilizia dei progetti di sistemazione dell'area e dell'immobile, di cui ai punti precedenti,



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

f) eventuali variazioni o integrazioni allo schema di convenzione verranno approvate dal Dirigente del Settore VIII o dalla Giunta Comunale in funzione della natura e valenza delle stesse, specificando fin d'ora che l'eventuale variazione dell'importo dei lavori di urbanizzazione, già riportato nello schema di convenzione, a seguito di verifica del relativo computo e progetto esecutivo da parte del settore LL.PP., rappresenta un semplice adeguamento della convenzione.

5) Di dare atto che la cessione alla Soc. COOP Centro Italia della suddetta area corrispondente con porzione della part.lla 1351 del F. n. 8 per mq 645, di cui agli elaborati di progetto, verrà inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del patrimonio Immobiliare per l'anno 2020 considerato che in detto anno avverrà la formale permuta delle aree successivamente all' approvazione del piano preventivo adottato con il presente atto.

6) Di dare atto che la presente proposta di deliberazione non è mero atto di indirizzo e pertanto sulla stessa è richiesto - ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000 sostituito dall'art. 3 comma 1 lettera b) della legge 213 del 2012 - il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, quello del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile.

Inoltre, stante l'urgenza, **DELIBERA** di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. L.gvo 18 agosto 2000, n. 267.



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

**Allegato “A” Alla delibera
del commissario straordinario
avente numero di proposta
Nr. 88 C del 27/07/2020**

SETTORE	Struttura Strategica Speciale - Piano Regolatore Generale - Piano Antenne - Urbanistica e Patrimonio
SERVIZIO	Struttura Strategica Speciale - Piano Regolatore Generale - Piano Antenne - Urbanistica e Patrimonio
PROPONENTE	Mariani Mauro

IL DIRIGENTE

Premesso che:

con Delibera di CC n° 61 del 27.11.2003 è stato approvato un Piano Preventivo di iniziativa privata presentato dalla Soc. COOP Centro Italia cui sono successivamente seguiti realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione e realizzazione del cosiddetto Centro Commerciale “I Marsi”

con nota prot 28110 del 11.06.2018 la soc. C.O.O.P Centro Italia ha trasmesso un’ istanza di variante al suddetto piano Preventivo, successivamente integrata con note prot 51884 del 22.10.2018 e prot. 60419 del 3.12.2018 nella quale, in sintesi si prevede :

a) la Realizzazione del Ristorante Fast Food “Burger King”, a mezzo di proposta di permuta di aree di pari estensione tra quelle già cedute al Comune e quelle rimaste in uso alla società richiedente (superficie mq 645);

b) aumento della superficie di vendita variando parzialmente la destinazione di alcuni magazzini esistenti a superficie commerciale utile per un totale di 373 mq;

c) la realizzazione di un mercatino esterno, con elementi in legno, escluso dal progettista dalle superfici di vendita ma conteggiato nelle altre (Sup. coperta ed edificabile, per un totale di 138,20 mq)



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

la superficie interessata dall'intervento, negli elaborati e nella scheda istruttoria allegate al precedente progetto, risultava pari a 78.635 mq, ma negli elaborati allegati alla proposta di variante si specifica che la superficie reale (determinata con drone e nuovi accatastamenti, allegando visure catastali), è pari a mq 79.248 mq; cautelativamente la variante comunque tiene conto della sola superficie come riportata nel primo progetto approvato, pari a 78.635 mq

Il Progetto di Variante di Piano Preventivo è composto dai seguenti elaborati:

Tav. R – Relazione Illustrativa

Tav. A1 – Inquadramento Territoriale

Tav. A2 – Planimetria di progetto e tipologie edilizie

Tav. A3 – Planovolumetrico e Verifiche Urbanistiche

la permuta richiesta per la realizzazione dell'intervento "Burger King" riguarda la cessione a favore del Comune di un'area collocata nel settore nord-est dell'ambito e destinata originariamente a parcheggio privato, di mq 645, identificata al catasto con la Part.IIa n. 1438 del F. n. 8 a fronte dell'acquisizione di area di eguale estensione collocata sul margine nord est del parcheggio pubblico, come evidenziato negli elaborati di progetto

al fine di valutare il valore delle aree oggetto di cessione al Comune a fronte di quella di cui la Soc. COOP chiede l'acquisizione per la realizzazione dell'intervento "Burger King" il Servizio Patrimonio ha trasmesso, con note prot. 57761 del 20.11.2018 e prot. 13820 del 19.03.2019 richiesta di valutazione delle due aree alla Agenzia delle Entrate;

l'Agenzia delle entrate con note acquisite al nostro protocollo con il n. 25740 del 9.05.2019 e n. 63537 del 18.10.2019 ha trasmesso due distinte perizie in cui analiticamente si giunge alle seguenti valutazioni :

- valore dell'area di proprietà del Comune da cedere alla Soc. COOP Centro Italia al fine della realizzazione dell'intervento "Burger King" : € 137.500,00;



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

- valore dell'area di proprietà della Soc. COOP Centro Italia da cedere al Comune : € 100.517,00

la differenza di valore tra i due terreni in funzione delle suddette perizie è pertanto di € 36.983,00 che la Soc. COOP dovrà versare al Comune al fine di procedere alla permuta di terreni richiesti;

con atto del Commissario Prefettizio n. 61 del 26.11.2019 è stata pertanto adottata la “*Variante al Piano di Iniziativa Privata Soc. COOP Centro Italia in zona G1 del vigente PRG*” composta dagli elaborati sopra elencati;

- a seguito dell'adozione, il suddetto Piano Preventivo è stato depositato presso la Segreteria Generale Comunale, a libera visione del pubblico a partire dal giorno 31.01.2020 e per trenta giorni consecutivi;

- durante i successivi trenta giorni chiunque interessato aveva possibilità di presentare osservazioni in merito alla suddetta variante;

- parallelamente, con nota prot. 5954 del 30.01.2020 la variante al Piano preventivo è stata trasmessa alla Provincia per le competenze di cui al 4° comma dell'art. 20 della L.R. n. 18/83;

Preso atto che :

- non sono state presentate osservazioni da cittadini o altri soggetti interessati come da attestato del Segretario generale prot. 34223 del 16.07.2020 che rettificava precedente attestato prot. 22895 del 11.05.2020 in cui per mero errore materiale si era segnalata la trasmissione di una osservazione;

- con nota del 23.04.2020 acquisita al nostro protocollo con il n. 20691 del 23.04.2020, la Provincia, Settore Territorio ed Urbanistica trasmetteva osservazione al piano nella quale richiedeva :

- Convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della L. N. 1150/1942 con i contenuti minimi indicati all'art. 23 comma 4 della L.R. n. 12.04.1983 n. 18 e ss.mm.ii.;



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

- elaborato grafico relativo alle Norme Tecniche di attuazione adeguato ed aggiornato alla Variante Richiesta;

- la certificazione relativa ai vincoli urbanistici insistenti sull'area a firma del responsabile dell'ufficio tecnico ;

- Conclusione positiva del procedimento di valutazione ambientale Strategica di cui all'art. 12 del D. Lgs n. 152/2006;

- verifica delle aree di cessione di verde pubblico in conformità a quanto previsto nell'art. 3 del DM 1444/1968;

- in data 19.06.2020 veniva trasmessa dai progettisti nota acquisita al protocollo con il n. 29448 nella quale con riferimento all'osservazione della Provincia, si specificava, tra l'altro, che

a) *“la variante al Piano Attuativo non incide in alcun modo sulle NTA del P.R.G. in quanto la modifica del parametro “Rapporto di Copertura” per quanto riconducibile ad un solo punto percentuale , è stata avanzata per gli effetti dell’art. 7 co. 2 L.R. 15 ottobre 2012 n. 49 . E’ insindacabile che tale parametro edilizio non determina “Carichi urbanistici” e non puo’ essere preso per qualificare come “variante al piano regolatore (rectius Norme tecniche di attuazione) lo strumento attuativo proposto”*

b) *la variante al Piano di lottizzazione non incide in alcun modo sulle aree per urbanizzazioni secondarie (DM 1444/1968) peraltro tutte già cedute e nella disponibilità dell’Amministrazione Comunale;*

Preso altresì atto che è stato effettuato il procedimento di verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. conclusosi con Determina Dirigenziale n.3 del 27.07.2020, con la quale si è dichiarata la non necessità di assoggettare a V.A.S. il citato Piano Preventivo;

Vista la certificazione relativa ai vincoli urbanistici del 24.07.2020 del dirigente del Settore VIII°:



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

Preso atto della trasmissione dello schema di Convenzione che viene allegato al presente atto ;

Considerato che ai sensi dell'art. 5 , 13° comma della L. 12 luglio 2001 n. 106 e dell'art. 8 ter della L.R. 15 ottobre 2012 n. 49 i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale sono approvati dalla Giunta Comunale;

Verificato che gli interventi previsti utilizzano residui di diritti edificatori assentiti nell'ambito e che si deroga al solo parametro del Rapporto di Copertura fissato dal vigente P.R.G. per cui l'intervento ricade nella casistica di cui all'art. 20, comma 8 della L.R. 12 aprile 1983 n. 18;

Ritenuto pertanto di poter procedere all'approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 18 aprile 1983 n. 18 della *Variante al Piano di Iniziativa Privata Soc. COOP Centro Italia in zona G1 del vigente PRG* “ adottata con Atto del Commissario Prefettizio n. 61 del 26.11.2019 ;

Viste:

- la L.R. 12 aprile 1983 n. 18 e ss.mm.ii.;

- le note dell' Agenzia delle entrate acquisite al nostro protocollo con il n. 25740 del 9.05.2019 e n. 63537 del 18.10.2019

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto comunale

PROPONE DI DELIBERARE



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

1) Di controdedurre all'osservazione della Provincia acquisita al nostro protocollo con il n. 20691 del 23.04.2020 accogliendola parzialmente e specificando che :

- si allegano al progetto il Certificato sui vincoli a firma del Dirigente del Settore VIII e lo schema di Convenzione;

- è stato effettuato il procedimento di verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. conclusosi con Determina Dirigenziale n. 3 del 27.07.2020, con la quale si è dichiarata la non necessità di assoggettare a V.A.S. la citata variante al Piano Preventivo;

- la variante proposta non varia la configurazione e funzionalità delle aree destinate a standard urbanistici come originariamente approvati da Comune e Provincia e già ceduti al Comune e la loro quantificazione è stata effettuata in fase di adozione alla Variante al Piano come riportato anche nella nota della ditta prot. 29448 del 19.06.2020;

- la variante al Piano Preventivo non varia le norme del P.R.G. a meno del rapporto di copertura e riporta disposizioni planovolumetriche, per cui non si ritiene necessaria una integrazione delle norme tecniche del PRG tra l'altro non richieste né allegate neanche al piano preventivo, come originariamente approvato e relativo all'intero complesso commerciale, approvato altresì in variante al PRG ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 18/83;

2) Di approvare ai sensi dell'art. 20 della L.R. 12 aprile 1983 n. 18, la *Variante al Piano di Iniziativa Privata Soc. COOP Centro Italia in zona GI del vigente PRG* “ adottata con Atto del Commissario Prefettizio n. 61 del 26.11.2019 costituita dai seguenti elaborati

Tav. R – Relazione Illustrativa

Tav. A1 – Inquadramento Territoriale

Tav. A2 – Planimetria di progetto e tipologie edilizie

Tav. A3 – Planovolumetrico e Verifiche Urbanistiche

Schema di convenzione



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

3) Di dare atto che l'attuazione dell'intervento comporterà le seguenti operazioni anche di natura patrimoniale da effettuarsi prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi agli aventi titolo al momento del rilascio;

a) cessione al Comune della Part.IIa n. 1438 del del F. n. 8 di mq. 645;

b) cessione dal Comune alla Soc. COOP Centro Italia della porzione di terreno di mq 645 come identificata negli elaborati progettuali, da identificare catastalmente e corrispondente, al momento, con porzione della part.IIa 1351 del F. n.8 ;

c) versamento a conguaglio da parte dell'attuatore dell'intervento della somma di € 36.983,00 come differenza di valore dei terreni quantificata dalla Agenzia delle Entrate;

d) sistemazione a carico dell'attuatore dell'intervento dell'area ceduta al Comune e destinata a parcheggio pubblico come sopra identificata previa approvazione del relativo progetto da parte dei competenti settori del Comune.

4) Di specificare, in relazione all'attuazione della variante al piano preventivo che:

a) le autorizzazioni per gli interventi commerciali (incremento superficie di vendita e realizzazione mercatini) saranno verificati nel merito in fase di istruttoria edilizia nonché da parte del SUAP in funzione delle superfici di vendita ammissibili ai sensi della legislazione vigente;

b) la eventuale approvazione della variante al Piano Preventivo non comporta alcuna forma di autorizzazione ad impianti pubblicitari come riportati negli elaborati di progetto per la cui installazione si rimanda a prescrizioni e procedimenti del vigente P.C.I.P.



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

c) non è possibile, effettuare il “take-away” da aree di proprietà del Comune per cui si prescrive che l’asporto diretto tramite autoveicolo sarà possibile esclusivamente all’interno dell’area ceduta alla Soc. COOP Centro Italia e previa verifica, in fase di istruttoria edilizia, dell’impatto di eventuali file di autoveicoli sulla mobilità interna dell’area a parcheggio pubblico;

d) la nuova sistemazione dei parcheggi e della viabilità interna sulle aree di proprietà del Comune, anche ai lati dell’area oggetto di cessione, verrà verificata in fase di approvazione del relativo progetto;

e) la sagoma dell’edificio come riportata negli elaborati ha solo valore indicativo e lo stesso potrà esser collocato anche diversamente all’interno dell’area oggetto di cessione da parte del Comune in funzione delle successive eventuali verifiche e valutazioni, da effettuarsi in fase di istruttoria edilizia dei progetti di sistemazione dell’area e dell’immobile, di cui ai punti precedenti,

f) eventuali variazioni o integrazioni allo schema di convenzione verranno approvate dal Dirigente del Settore VIII o dalla Giunta Comunale in funzione della natura e valenza delle stesse, specificando fin d’ora che l’eventuale variazione dell’importo dei lavori di urbanizzazione, già riportato nello schema di convenzione, a seguito di verifica del relativo computo e progetto esecutivo da parte del settore LL.PP., rappresenta un semplice adeguamento della convenzione.

5) Di dare atto che la cessione alla Soc. COOP Centro Italia della suddetta area corrispondente con porzione della part.lla 1351 del F. n. 8 per mq 645, di cui agli elaborati di progetto, verrà inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del patrimonio Immobiliare per l’anno 2020 considerato che in detto anno avverrà la formale permuta delle aree successivamente all’ approvazione del piano preventivo adottato con il presente atto.

6) Di dare atto che la presente proposta di deliberazione non è mero atto di indirizzo e pertanto sulla stessa è richiesto - ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000 sostituito dall’art. 3 comma 1 lettera b) della legge 213 del 2012 - il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell’Ente, quello del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile.



Città di Avezzano

(Provincia dell'Aquila)

Letto, confermato e sottoscritto: (art. 43 -comma 2- Statuto Comunale)

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giampiero Attili

IL COMMISSARIO

Dott. Mauro Passerotti