



## COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 43 DEL 16/10/2019

**OGGETTO:** ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (ART. 30 bis L.R. 18/83 E S.M.I.) PROPOSTO DALLA SOC. AMADEUS IMMOBILIARE S.N.C. IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE

L'anno duemiladiciannove, addì sedici, del mese di Ottobre alle ore 18:03, nella Sala delle Adunanze Consiliari, ubicata presso la Sede Municipale di Piazza Marconi, n. 24, si è riunito il Consiglio Comunale sessione straordinaria pubblica di prima convocazione, del quale all'appello risultano:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	FERRI LORENZO	SI
CONSIGLIERE	BELLISARIO ADRIANA	SI
CONSIGLIERE	DI ROSARIO CRISTIAN	SI
CONSIGLIERE	DI STEFANO CRISTINA	SI
CONSIGLIERE	DI FEBO PARIDE	SI
CONSIGLIERE	ANSELMI ANGELO	SI
CONSIGLIERE	FALONE MASSIMILIANO	SI
CONSIGLIERE	EPIFANI SANDRO	SI
CONSIGLIERE	TATONE CLAUDIA	SI
CONSIGLIERE	DI GIANDOMENICO PIERINO	SI
CONSIGLIERE	DI CLEMENTE CESARE	SI
CONSIGLIERE	GAUDIELLO ALESSIO	SI
CONSIGLIERE	MATTIOLI MATTEO	SI

Presenti n° 13 Assenti n° 0

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267. **il Segretario Generale Dott. DI EUGENIO LUCA.**

Assume la Presidenza **ANSELMI ANGELO**, il quale riconosciuta legale l'adunanza per l'intervento di N. 13 Consiglieri sui 13 assegnati al Comune, dichiara, aperta la seduta, che è pubblica, ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- Il Comune di Cappelle sul Tavo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 07.04.2014 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BURA n. 13 del 23.04.2004;
- le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G. del Comune di Cappelle sul Tavo sono state modificate prima con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 27.11.2008 e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 20/12/2017 e le relative modifiche sono divenute efficaci con le relative pubblicazioni degli avvisi sul BURA (di cui l'ultima avvenuta il 24.01.2018)
- con delibera di Giunta Comunale n. 76 del 27.07.2010 è stato approvato il Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) per l'ambito di intervento "C" di una zona di espansione C1 come definita dalla Tav. C3A del vigente PRG proposto dalla ditta Amadeus Immobiliare Snc di Amadio e Di Federico con sede in Cappelle sul Tavo (Pe) e successivamente con deliberazione di G.C. n. 98 del del 12.12.2018 è stata approvata la variante alle opere di urbanizzazione primaria del PUE con assetto con assetto urbanistico rimasto pressoché invariato consistendo la modificazione in spostamento e riconteggio degli standard a cessione aree sostanzialmente invariata, per cui non si è ritenuto necessario procedere a nuova convenzione rimanendo tra l'altro invariati gli importi economici;
- Le opere di urbanizzazione primaria sono state già realizzate a cura e spese della ditta proponente in virtù di Convenzione per notaio Michele Albergo di Pescara del 28.140.20110 Rep. n. 34559/16316 e successivi atti autorizzativi riguardanti sia le opere di urbanizzazione primaria sia (alcuni di essi) solamente gli edifici residenziali e commerciali, per come appresso elencati: Permesso di Costruire n. 37 del 11.11.2010, e successivamente I seguenti titoli autorizzativi per come appresso: PdC n. 22 del 03.01.2011; PdC n 40 del 04.12.2012; SCIA prot. 11217 del 23.11.2015; PdC n. 6 del 24.03.2017; SCIA Alternativa prot. n. 6519 del 11.08.2017 ed in ultimo il Permesso di Costruire n. 1 del 25.01.2019 (prot. n. 933 del 25.01.2019) riguardante la lieve variazione delle sole opere di urbanizzazione;
- Le suddette opere di urbanizzazione primaria , realizzate a carico del soggetto attuatore ed a parziale scapito degli oneri dovuti, sono state ultimate e collaudate come risulta da atto di Collaudo tecnico

amministrativo in data 31.05.2019 per il quale si è proceduto con determinazione del Responsabile del settore III n. 180 del 30.07.2019 alla presa d'atto ed approvazione amministrativa;

#### **PREMESSO ALTRESI' :**

- Che la Società **Amadeus Immobiliare S.n.c.** - P.I. 01735740681 -con sede in Cappelle sul Tavo (Pe) in via Carducci, 129 - con con nota acquisita agli atti in data 23.02.2018 prot. n. 1905, ha proposto ai sensi dell'art. 33bis della L.R. 18/83 e s.m.i. un progetto riguardante "Programma integrato di intervento riguardante un complesso di opere sia di interesse del Comune di Cappelle sul Tavo, sia di interesse della soc. Proponente, da realizzarsi a margine della S.P. 4 bis – variante sotto Cappelle" redatto dall'Arch. Maria Filomena Maggio , da realizzare nel territorio del Comune di Cappelle sul Tavo in adiacenza della S.P. 4 bis (variante sotto cappelle) su terreni in parte di proprietà del proponente ed in parte su terreni ceduti bonariamente e gratuitamente a questo Comune;
- Che successivamente la stessa soc. Amadeus Immobiliare Snc ha provveduto alla sostituzione degli elaborati prima con nota del 30.05.2018 prot. n. 5111 e successivamente , in ultimo, con nota acquisita agli atti dell'Ente in data 13.07.2018 con prot. n. 6806, per cui la Proposta di P.I.I. risulta composta in ultimo dai seguenti elaborati progettuali - redatti sempre dall'Arch. Maria Filomena Maggio iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brindisi col n. 398- e per come appresso elencati :
  - Relazione Generale – Norme Tecniche;
  - Quadro Economico Finanziario Con allegato computo metrico;
  - Schema di convenzione;
  - Tav. 01 – Stralcio degli strumenti di pianificazione;
  - Tav. 02 - Stralcio planimetria catastale con dati intestatari
  - Tav. 03 – Planimetria su base satellitare;
  - Tav. 04 – Zonizzazione di progetto;
  - Tav. 05 – Planimetria stato di fatto e di progetto;
  - Tav. 06 – Planimetria generale di progetto;
  - Tav. 07 – Sezione di progetto;
- Che la Commissione edilizia comunale si è espressa nel merito prima con parere del 18.04.2018 – Verbale n. 2 – e successivamente con **parere favorevole con delle condizioni** in data 07.08.2018 ,di cui al Verbale n. 5 che qui si intendono integralmente richiamate per farne parte integrante e sostanziale anche se non materialmente trascritte;

- Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 10.09.2018 la Giunta Comunale ha dichiarato il proprio interesse al *“Programma integrato di intervento riguardante un complesso di opere sia di interesse del Comune di Cappelle sul Tavo , sia di interesse della soc. proponente , da realizzarsi a margine della S.P. 4 bis – Variante sotto Cappelle”* proposto dalla soc. Amadeus Immobiliare Snc – P.I. 01735740681 con sede in Cappelle sul Tavo alla via Carducci, 129 per l’attuazione ai sensi dell’art. 33 bis della L.R. 18/83 e ss.mm.ii.;
- Che con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 29.10.2018 anche il Consiglio Comunale ha preso atto del Programma integrato di intervento di che trattasi ivi inclusa la necessità di variante la vigente Piano Regolatore Generale;
- che nelle delibera sopra citate, è espressamente stabilito che *“le opere saranno integralmente finanziate con capitali privati senza alcun onere per il comune di Cappelle sul Tavo eccezion fatta per la messa in disponibilità delle aree per la realizzazione del marciapiede tra via Magazzino ed il Cimitero comunale”*;
- con determinazione del Responsabile del Settore III n. 57 del 19.03.2019 è stato conferito all’Arch. Sabrina Albanese , relativamente al Piano Integrato di Intervento di che trattasi , incarico professionale per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

#### **VISTO CHE:**

- l’Arch. Sabrina Albanese, come sopra appositamente incaricata da questo Ente, ha redatto gli elaborati di Screening per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 12 del D.Lgvo 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.;
- con nota prot. n. 4884 del 20.05.2019 (del Settore III) , relativamente al *“Programma Integrato di Intervento (art. 30 bis L.R. 18/83 e s.m.i.)* proposto mdalla ditta Amadeus Immobiliare Snc in variante localizzata al P.R.G. ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e della L.R. 18/83 e s.m.i.” è stata convocata la Conferenza dei servizi decisoria ex art. 14, c.2, della Legge 241/1990 ss.mm.ii., in forma semplificata asincrona, per l’acquisizione dei relativi pareri; con allegati alla stessa gli elaborati tecnici progettuali oltre che la VAS ;
- in data 04.09.2019 con la determinazione del Responsabile del Settore III n. 200 si è stabilita la conclusione positiva della Conferenza dei servizi decisoria ai sensi di art. 14 c. 2 L. 241/1990 s.m.i., , relativamente al Programma

Integrato di Intervento proposto dalla ditta Amadeus Immobiliare Snc e di che trattasi, che sostituisce ad ogni effetto di legge tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati;

- la determinazione citata n. 200 del 04.09.2019 nonché specifico avviso pubblico di avvenuta conclusione positiva della Conferenza dei servi decisoria ex art. 14, c. 2, legge n. 241/1990 ss.mm.ii. sono stati pubblicati sia all'Albo pretorio (web) del Comune che sul sito internet ufficiale dell'Ente [www.cappellesultavo.gov.it](http://www.cappellesultavo.gov.it);

#### **VERIFICATO CHE:**

- i contenuti del progetto relativo al Programma Integrato di Intervento presentato al Comune di Cappelle sul Tavo (come in ultimo venutosi a costituire con gli elaborati sopra citati prot. n. 6806 del 13.07.2018) dalla Soc. Amadeus Immobiliare Snc di Amadio e Di Federico e di che trattasi, viene formulata in variante puntuale allo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) con:
  - trasformazione di un'area agricola in zona di espansione C1; La rinominazione del comparto già attuato con denominazione che passerà da da "C1" a C1a" configurando in tal modo un nuovo perimetro di comparto C1 comprendente i due sub compart;
  - Attribuzione al sub comparto C1a di una volumetria aggiuntiva di 0,4 mc/mq che non potrà dar luogo ad alcuna nuova edificazione indipendente, su nuova superficie fondiaria, ma potrà trovare uso nella trasformazione di volumi già realizzati o nella integrazione di volumi esistenti, senza cambiamento di tipologia edilizia o incremento della superficie complessiva di comparto.
  - Realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico a servizio degli spazi commerciali già realizzati dal Proponente con l'attuazione del P.U.E in zona C1 e la sistemazione delle superfici a verde privato;
  - Realizzazione di un marciapiede di collegamento tra la via Magazzino ed il cimitero comunale della larghezza costante non inferiore a ml. 2 per una superficie di circa 334 mq, comprensiva di opere di raccolta delle acque pluviali e predisposizione impianto con pozzetti, plinti e cavidotti per la pubblica illuminazione (non sono previsti i pali e le armature stradali);
- Che complessivamente l'intervento così per come formulato nel quadro economico finanziario prevede un costo complessivo a carico del proponente di € 238.430,00 e tenendo in considerazione anche l'incremento di valore dell'area, che è trasformata da zona agricola a C1 e

quindi a parcheggio e verde, si può indicativamente stabilire che la convenienza netta per il privato è di € 68.650,00 mentre quella pubblica è di € 53.440,00 (che corrisponde al costo del marciapiede) per cui si può quantificare nel 77% la convenienza pubblica e nel 22 % circa la convenienza privata;

**VISTA** ed esaminata, ora, la proposta complessiva di Accordo di Programma inclusi gli elaborati, presentata dalla società Proponente sopra meglio generalizzata, e riscontrato che il P.I.I. proposto :

- modifica in minima parte l'assetto territoriale senza alterarne le logiche e i rapporti dimensionali, si propone con sostanziale rafforzamento dell'impianto di funzioni e servizi per le attività commerciali.
- genera una ulteriore dotazione di servizi di uso pubblico per parcheggio esteso mq. 1423 capace di soddisfare un fabbisogno di standard ben maggiore di quello convenzionalmente prodotto dalla possibilità di insediare nell'intero comparto un ulteriore numero di 8/9 abitanti, corrispondenti alla ulteriore edificabilità prevista (*in funzione dell' 0,4 mc/mq*) di mc. 895;
- si ritiene utile agli interessi dell'Ente per risolvere definitivamente per gli anni a venire il problema della carenza di parcheggi nelle giornate non dedicate ai defunti ed a tutti i santi e anche per consentire ai cittadini di camminare in sicurezza sul marciapiede previsto tra la via Magazzeno ed il cimitero comunale ;

**CONSIDERATO** che per l'attuazione dell'Accordo di Programma non sono necessarie risorse pubbliche, ma solamente la disponibilità di aree per una superficie di mq. 334 necessarie per il marciapiede che sono già nella disponibilità di questo Ente in quanto già ceduti gratuitamente ed anticipatamente dai sigg. Mazziotti - titolare dei diritti reali -, con apposite dichiarazioni di cessione già in atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, subordinati solamente alla stipula materiale dell'atto pubblico che, in considerazione del fatto che le aree sono già state frazionate, verrà redatto a brevissimo termine dal Notaio incaricato dott. Michele Albergo di Pescara;

**ATTESO CHE** ai sensi della L.R. 18/83 e ss.mm.ii. si rende necessario procedere alla adozione di puntuale variante urbanistica per il Programma Integrato di Intervento di che trattasi prodotto ai sensi dell'art. 30 bis della stessa citata disposizione legislativa, stabilendo sin da adesso che si seguirà per l'approvazione lo stesso procedimento di approvazione previsto dalla citata legge per i piani attuativi e nello specifico gli artt. 20 e 21

**VISTI** gli elaborati tecnici progettuali e la Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. (Verifica Ambientale Strategica) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgvo 03.04.2006 n. 152 e s.m.i., nonché gli atti della Conferenza dei Servizi incluso i pareri espressi dagli Enti/Gestori di servizi pubblici coinvolti, tutti richiamati nella determinazione n. 200

del 04.09.2019 (Reg. Gen. N. 499 del 04.09.2019);

**VISTO** il parere favorevole con condizioni espresso dalla Commissione edilizia Comunale con verbale n. 5 del 07.08.2018;

**RITENUTO**, atteso l'interesse e convenienza pubblica, di dover procedere all'adozione di variante localizzata al Piano del vigente PRG - come sopra approvato - indispensabile per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento di cui agli elaborati progettuali in premessa indicati;

**RICHIAMATI :**

- L'art. 30 bis della L.R. n. 18/83 e ss.mm.ii. per quanto riguarda i Programmi Integrati di Intervento;
- l'art. 20 e 21 della L.R. n. 18/83 e ss.mm.ii. riguardanti il procedimento di approvazione dei piani attuativi e che attribuisce al Consiglio Comunale il compito di provvedere alla loro adozione e approvazione;
- l'art. 35 comma 5 della L.R. 18/83 e ss.mm.ii., il quale stabilisce che nel caso di specifiche varianti, l'accertamento del Consiglio Comunale in relazione alle norme sulla trasparenza amministrativa è limitato ai soli immobili oggetto della variante stessa che nella fattispecie sono in parte della soc. proponente ed in parte ceduti al Comune di Cappelle sul Tavo comunale;

**DATO ATTO che :**

- sulla presente proposta di deliberazione il Responsabile del Settore III - Arch. Giuseppe Spoleti - ha espresso, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs. 267/2000, parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- sulla presente proposta di deliberazione il Responsabile del Settore Finanziario ha espresso, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs. 267/2000, parere favorevole di regolarità contabile;

**VISTI :**

- il vigente P.R.G. e relative N.T.A.
- il D.Lgvo 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.
- la L.R. 18/83 e ss.mm.ii. ed in particolare gli artt. 30 bis, 21 e 20;
- il DPR 380/01 e s.m.i.
- il D.Lgvo 18 agosto 200 n. 267.

- lo Statuto comunale,

Con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 4 (Di Giandomenico, Di Clemente, Mattioli, Gaudiello), contrari n. 0 legalmente espressi.

## DELIBERA

1) **DI APPROVARE** la premessa parte integrante e sostanziale della delibera de qua

2) **Di stabilire**, che essendo le aree interessate dalla variante urbanistica specifica per l'attuazione del Programma integrato di intervento proposto dalla Soc. Amadeus Immobiliare snc di Amadio e Di Federico - *presentato ai sensi dell'art. 30 bis della L.R. 18/83 e s.m.i.* -, da realizzarsi a margine della S.P. 4 bis - variante sotto Cappelle, sono di proprietà esclusiva del proponente ed in parte sono state concesse gratuitamente al Comune di Cappelle sul Tavo, **non è necessario procedere** - in relazione alle norme sulla trasparenza amministrativa di cui all'art. 35 comma 5 della L.U.R.A. n. 18/83 e ss.mm.i. - **all'accertamento delle consistenze degli immobiliari appartenenti ai singoli consiglieri.**

3) **Di prendere atto dell'esito positivo della Conferenza di Servizi** ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L. 241/90 s.m.i. di cui alla determina del settore III n. 200 del 04.09.2019 che viene subordinata comunque al rispetto delle prescrizioni contenute nei singoli pareri della Amministrazioni coinvolte, dai quali si rileva sostanzialmente che non è necessario sottoporre il procedimento a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

4) **di adottare**, siccome adotta, ai sensi dell'art. 21 comma 1, della L.R. 12 aprile 1983, n. 18 "Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo" *il Programma Integrato di Intervento presentato ai sensi dell'art. 30 bis della L.R. 18/83 e s.m.i. dalla soc. Amadeus Immobiliare snc di Amadio e Di Federico* P.I. 01735740681 -con sede in Cappelle sul Tavo (Pe) in via Carducci, 129,, comportante variante specifica al vigente Piano Regolatore Generale, composto dai seguenti elaborati depositati agli atti del Comune:

- Relazione Generale - Norme Tecniche;
- Quadro Economico Finanziario Con allegato computo metrico;
- Schema di convenzione;
- Tav. 01 - Stralcio degli strumenti di pianificazione;
- Tav. 02 - Stralcio planimetria catastale con dati intestatari

- Tav. 03 – Planimetria su base satellitare;
- Tav. 04 – Zonizzazione di progetto;
- Tav. 05 – Planimetria stato di fatto e di progetto;
- Tav. 06 – Planimetria generale di progetto;
- Tav. 07 – Sezione di progetto;
- Screening per la verifica di assoggettabilità a VAS

**5)di dare atto** che, nei termini previsti, ai sensi dell'art. 20, comma 2, della L.R. n. 18/1983 e s.m.i., la deliberazione di adozione della variante specifica e puntuale al Piano Regolatore Generale per la realizzazione del Programma Integrato di Intervento di che trattasi - così adottata -, unitamente a tutti gli elaborati sopra indicati, sarà depositata nella Segreteria Comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della massima trasparenza e della presentazione delle osservazioni nei successivi trenta giorni.

**6)Di comunicare** tale deposito verrà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio on-line, sul sito internet del Comune Cappelle sul Tavo [www.cappellesultavo.gov.it](http://www.cappellesultavo.gov.it), con manifesti murali in luoghi pubblici, nonché pubblicato sulla stampa locale.

**7)di dare atto** che dovranno essere attivate tutte le procedure conseguenti l'adozione del presente atto in conformità alla L.R. 18/83.

**8) di dare atto** che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 14/03/2013, n.33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» gli elaborati tecnici allegati e la presente deliberazione sono pubblicati sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente" – "pianificazione e governo del territorio".

**9)di dichiarare** la presente deliberazione, con separata votazione con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 4 (Di Giandomenico, Di Clemente, Mattioli, Gaudiello), contrari n. 0 legalmente espressi, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 – 4° comma - del D.Lg. n.267/2000

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 655 del 12/09/2019 esprime parere FAVOREVOLE.

Parere firmato dal Responsabile Arch. SPOLETI GIUSEPPE in data 14/10/2019.

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta n.ro 655 del 12/09/2019 esprime parere FAVOREVOLE.

Parere firmato dal Responsabile del Settore Dott.ssa DI COSTANZO CATIA in data 14/10/2019.

---

**APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

**Presidente**  
**ANSELMI ANGELO**

**Segretario Generale**  
**Dott. DI EUGENIO LUCA**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che copia della presente delibera è stata affissa sul sito web del Comune di Cappelle sul Tavo all'Albo Pretorio online del Comune di Cappelle sul Tavo il giorno 23/10/2019 e vi rimarrà quindi giorni consecutivi sino al 07/11/2019, ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000.

**Il Segretario Comunale**  
**Dott. DI EUGENIO LUCA**

**ATTESTATO DI ESECUTIVITA'**

La presente delibera è immediatamente esecutiva dal giorno della deliberazione, perché dichiarata urgente ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

**Il Segretario Comunale**  
**Dott. DI EUGENIO LUCA**