

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la seguente proposta di deliberazione sottoposta alla propria approvazione;

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 19.7.2007, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12.4.1983, n. 18 e ss.mm.ii., la variante generale al P.R.G. vigente nel Comune di Giulianova;
- con tale variante l'area dell'estensione di mq 1.010 - di pertinenza dell'Hotel Cristallo - veniva mutata di destinazione urbanistica da zona G1 - *Attrezzature Private di Interesse Pubblico*, a zona F6 - *Verde Privato Vincolato*;
- d'altra parte anche la destinazione urbanistica dell'area su cui è ubicato l'Hotel Revel dell'estensione di mq 360,00 era stata modificata da zona B2 a zona E5.15 - *Disciplina delle attività ricettive aventi destinazione alberghiera*, con la variante specifica definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 30.6.2006;
- le società cui fanno capo le relative strutture alberghiere, cioè la "Hotel Cristallo S.r.l." per l'Hotel Cristallo e la "Perseo di Angelo Casaccia & C. S.a.s." per l'Hotel Revel, hanno impugnato gli atti di adozione della predetta variante generale al P.R.G. innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo, sede di L'Aquila con i ricorsi n. 538/2007 e n. 539/2007;
- le predette due società, ciascuna nell'interesse della rispettiva attività alberghiera, hanno inoltrato le osservazioni n. 97 e n. 98 con le quali contestavano le descritte modifiche urbanistiche operate dal Comune di Giulianova;
- il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.10, comma 5, della L.R. 18/1983 e ss.mm.ii, con la successiva deliberazione n. 56 del 25.11.2009, esecutiva ai sensi di legge, accoglieva l'osservazione n. 98 relativa all'Hotel Revel, ripristinando la destinazione urbanistica di zona B2, mentre definiva nei termini seguenti le questioni, oggettivamente più complesse, relative all'Hotel Cristallo:
 - a) quanto all'osservazione n. 97 *"si respinge la richiesta di ripristinare per l'area oggetto di osservazione la destinazione del PRG vigente con riserva di un approfondito studio di dettaglio per la valutazione delle istanze riguardanti la sistemazione dell'attuale struttura ricettiva ed esigenze di potenziamento della stessa già rappresentate, demandando ad appositi e separati atti per l'assetto definitivo ed armonico del compendio immobiliare attiguo l'area oggetto della osservazione. Nel contempo si accoglie parzialmente l'osservazione formulata in via subordinata consentendosi nel verde privato la realizzazione di impianti ricreativi superficiali, compreso una piscina scoperta, senza manufatti di qualsiasi genere, nonché la realizzazione di pertinenze nei piani completamente interrati, da destinarsi a parcheggio a servizio della struttura ricettiva esistente al pari di tutte le zone F6"*;
 - b) quanto al contenzioso in atto presso il TAR L'Aquila, il Consiglio Comunale formula il seguente indirizzo alla Giunta *"perseguire la definizione transattiva della controversia predetta attraverso la concessione dell'ampliamento della sala ristorante verso Est, occupando l'interna porzione attualmente destinata a viabilità pubblica ed eventuale piccola striscia verde del giardino prospiciente, con contestuale cessione al Comune di parte dell'area di proprietà della Società Cristallo, individuata immediatamente a nord, oggetto dell'osservazione n. 97 alla variante al P.R.G., parte della quale da destinare a parcheggio lungo via Milano e parte per ampliare il marciapiede sul lato Est verso il Lungomare (per portarlo alle stesse dimensioni di quello esistente a sud)"*;
- con deliberazione n. 7 del 20.2.2013, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente la variante generale al PRG vigente;
- le due società hanno impugnato innanzi all'adito TAR anche le deliberazioni n. 56 del 25.11.2009 e n. 7 del 20.2.2013 con motivi aggiunti ad ambedue i ricorsi nn. 538/2007 e 539/2007;
- il Comune di Giulianova si è costituito innanzi al TAR Abruzzo contro entrambi i ricorsi ed il contenzioso è tuttora in atto;

- è in animo del Comune di Giulianova e delle due società definire il contenzioso in via transattiva e, per mettere in atto la conciliazione come ipotizzata dal Consiglio Comunale nella deliberazione n. 56 sopra citata, è stato predisposto lo schema di transazione ed i suoi allegati che, già sottoscritto dalle società ricorrenti e dai suoi legali, è stato acquisito al protocollo generale il 3.2.2014 al n. 5084;
- il suddetto schema di transazione viene allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- per quanto riguarda le ricordate procedure giudiziarie, il TAR AQ ha esaminato i ricorsi in varie udienze, nell'ultima delle quali (8 gennaio 2014) i Giudici hanno preso atto della concreta possibilità che la controversia trovi soluzione transattiva: ma allo scopo hanno concesso un termine definitivo relativamente breve, cioè solo fino al 9 luglio 2014;

CONSIDERATO che la transazione ha i seguenti contenuti:

- la cessione, da parte del Comune previa sdemanializzazione, alla *Hotel Cristallo S.r.l.* dell'area avente superficie di complessivi mq 418 circa, individuata con il colore giallo nella tavola 2 allegata allo schema di transazione (Allegato 1 della presente deliberazione), che - a seguito dell'approvazione definitiva della variante generale al PRG di cui in premesse - ha attualmente destinazione urbanistica di zona E5 per mq 240 circa [per una S.E. (superficie edificabile) ad uso alberghiero di mq 384] e di zona F4 per la restante parte;
- la modifica, attraverso specifica variante urbanistica da adottarsi con la presente deliberazione contestualmente all'approvazione dello schema di transazione, dell'assetto urbanistico della predetta area nel seguente modo:
 - a) zona E5 con isolato 12* alla porzione di area antistante l'attuale Hotel Cristallo per una superficie fondiaria di estensione complessiva di circa mq 295, avente larghezza di mt 10,30 verso est e fino a mt 5,00 dal confine nord, il tutto con la possibilità di realizzare una S.E. ad uso alberghiero per mq 360 (inferiore quindi a quella attualmente realizzabile) ed altezza massima di mt 4,50;
 - b) zona F6 alla restante parte (mq 418 – mq 295 = mq 123);
 il tutto come riportato nella tavola 5 allegata allo schema di transazione (Allegato 1 della presente deliberazione);
- l'autorizzazione ed il consenso alla realizzazione dell'ampliamento del piano terra della struttura alberghiera denominata «*Hotel Cristallo*» sulla porzione di area evidenziata con retino di colore blu nella tavola 6 allegata allo schema di transazione (Allegato 1 della presente deliberazione), con l'assenso espresso a poter costruire a confine rispetto al nuovo limite di proprietà per le parti est e sud, il tutto limitatamente alla realizzazione di un solo piano utile fuori terra;
- l'autorizzazione di un nuovo accesso alla predetta struttura alberghiera (*Hotel Cristallo*) dalla via Milano con la contestuale retrocessione in accesso pedonale di quello attualmente esistente da Lungomare Zara;
- l'autorizzazione alla realizzazione del piano interrato nell'area di proprietà dell'*Hotel Cristallo S.r.l.* nella zona F6 con un'altezza interna di mt 3,50 anziché di mt 2,50;
- la cessione, da parte della *Hotel Cristallo S.r.l.* mediante permuta con l'area di cui sopra di proprietà comunale, dell'area avente superficie di mq 200 circa, individuata nella tavola 2 allegata allo schema di transazione (Allegato 1 della presente deliberazione) con il colore rosa, e con l'obbligo di realizzare l'ampliamento del marciapiede esistente;
- la realizzazione da parte della *Hotel Cristallo S.r.l.* della sistemazione dei marciapiedi esistenti lungo le vie Guicciardini, Gasbarrini (tratto antistante la struttura alberghiera Hotel Cristallo) e Lungomare Zara oltre alla sistemazione a verde della predetta area e della porzione attualmente destinata a sede stradale, il tutto per un importo dei lavori di € 73.700,00;

- la corresponsione al Comune di Giulianova dell'importo di € 50.900,00, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di permuta, ai fini della compensazione specificata nel documento di cui all'allegato " A" allo schema di transazione (Allegato 1 della presente deliberazione);
- l'impegno, con la completa attuazione degli accordi di cui al presente atto, ad abbandonare i precisati giudizi pendenti innanzi al TAR Abruzzo;

CONSIDERATO, altresì, che la cessione dell'area, a titolo di permuta, avente superficie di complessivi mq 418 circa, colorata in giallo nella tavola 2 allegata allo schema di transazione (Allegato 1 della presente deliberazione), attualmente destinata a strada, necessita della previa sdemanializzazione;

ACCERTATO, sulla base della relazione redatta in data 4.2.2014 dal Responsabile del Settore Viabilità e Traffico della IV Area del Comune di Giulianova (Allegato n. 2 alla presente deliberazione parte integrante e sostanziale), che:

- la cessione della predetta porzione di strada non pregiudica ragioni di pubblica utilità in quanto trattasi di breve traversa del Lungomare Zara e di Via Gasbarrini, priva di altri accessi fatta eccezione di quello della struttura ricettiva denominata Hotel Cristallo, con conseguente utilizzo prevalente da parte dei relativi clienti;
- di conseguenza è possibile dichiarare il passaggio del bene al patrimonio disponibile mediante sdemanializzazione, ai sensi dell'articolo 829 del codice civile, per consentire l'alienazione della relativa area, da espletare ai sensi del vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti, approvato con deliberazione consiliare n. 63 del 26/07/2010;

ATTESO che l'art. 35, comma 4, del predetto regolamento prevede la possibilità di ricorrere alla trattativa privata per la cessione ai proprietari confinanti di relitti stradali;

CONSTATATO che, per dare concreta esecuzione alla proposta conciliativa, è necessario autorizzare l'acquisizione da parte del Comune, a parziale permuta della cessione sopra specificata, dell'area indicata nello schema di transazione (Allegato n. 1);

CONSTATATO altresì che è necessario predisporre variante specifica al P.R.G. vigente, finalizzata alla regolarizzazione delle situazioni sopraesposte, per la quale è stato dato mandato all'Area Servizi alla Città ed al Territorio;

ESAMINATA la predetta proposta di variante specifica al P.R.G. vigente, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, costituita da:

-) stralci di planimetria di PRG vigente e modificato (Allegato n. 3 alla presente deliberazione parte integrante e sostanziale);
-) modifica/integrazione alle N.T.A. del P.R.G. vigente (Allegato n. 4 alla presente deliberazione parte integrante e sostanziale);

RILEVATO che detta variante specifica al P.R.G. vigente non contrasta con la pianificazione territoriale sovraordinata (P.R.P. e P.T.P.), come si evince dal parere del Dirigente dell'Area competente, nell'allegata certificazione (Allegato n. 5 alla presente deliberazione parte integrante e sostanziale);

DATO ATTO che il parere del competente Servizio Genio Civile della Regione Abruzzo, di cui all'art. 89 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 (ex art. 13 legge n. 64 del 2.2.1974) è stato acquisito in sede di pianificazione urbanistica generale (variante generale al P.R.G.);

VERIFICATO che, nel caso in esame, poiché la variante specifica da adottarsi si riferisce alla localizzazione di una singola opera, non necessita effettuare la valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 3.4.2006, n. 152 e ss.mm.ii.;

RISCONTRATO che, ai fini della microzonazione sismica, le aree interessate dalla variante ricadono in zona LI - Liquefazione;

TENUTO CONTO che, ai sensi dell'art. 35, comma 5, della L.R. 12.4.1983, n. 18 e ss.mm.ii., preliminarmente all'adozione della presente variante specifica o contestualmente ad essa, il Consiglio Comunale deve accertare la consistenza delle proprietà immobiliari, situate nel territorio comunale, limitatamente ai soli immobili oggetto di variante, appartenenti ai singoli consiglieri comunali, al loro coniuge ed agli ascendenti e discendenti in linea diretta, come risultano dai registri immobiliari ovvero attraverso apposite dichiarazioni sostitutive rese dagli interessati;

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione ed i relativi allegati per l'adozione di variante specifica sono stati preventivamente pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di Giulianova, ai sensi dell'art. 39, comma 1, D.Lgs. 14.3.2013, n. 33;

RITENUTO di poter adottare, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12.4.1983, n. 18 e ss.mm.ii., la variante specifica al P.R.G. vigente come sopra specificato;

FATTO PRESENTE che - per effetto della recente norma di interpretazione autentica di cui all'art. 10-bis, del decreto-legge 8 aprile 2013, n. 35, recante "Disposizioni urgenti per il pagamento dei debiti scaduti della pubblica amministrazione, per il riequilibrio finanziario degli enti territoriali, nonché in materia di versamento di tributi degli enti locali. Disposizioni per il rinnovo del Consiglio di presidenza della giustizia tributaria", convertito, con modificazioni, dalla legge 6 giugno 2013, n. 64 - il divieto di acquisto di immobili di cui all'art. 12 del D.L. n. 98/2011 non si applica alle acquisizioni effettuate a seguito di permuta;

VISTO lo schema di transazione ed i relativi allegati:

- Allegato "A" - Comparazione vantaggi e svantaggi della proposta transattiva;
- Allegato "B" - Cronoprogramma di obblighi e penali per ritardi/inadempienze;
- Tavola 1 - Planimetria stato di fatto;
- Tavola 2 - Individuazione aree oggetto di scambio;
- Tavola 3 - Destinazioni urbanistiche ante approvazione variante generale;
- Tavola 4 - Destinazioni urbanistiche post approvazione variante generale;
- Tavola 5 - Destinazioni urbanistiche post atto di transazione;
- Tavola 6 - Nuovo assetto proprietà e linee di confine post transazione con servitù ed ingombro ampliamento Hotel Cristallo;
- Tavola 7 - Opere di urbanizzazione.

e ritenuto meritevole di approvazione;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, reso dal Dirigente dell'Area Servizi alla Città ed al Territorio, a norma degli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, che, allegato a questo atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile, reso dal Dirigente competente, a norma degli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, sulla proposta di deliberazione, che, allegato a questo atto, ne forma parte integrante e sostanziale;

VISTI la L.R. n. 18 del 12.4.1983 e ss.mm.ii, il D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il D.Lgs. 3.4.2006, n. 152 e ss.mm.ii., lo statuto comunale in vigore e il vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti;

Con voti _____ su consiglieri presenti e votanti n. _____;

DELIBERA

- 1) la premessa e la narrativa formano parte integrante del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 241/1990 e ss.mm.ii.;
- 2) approvare lo schema di transazione tra Comune di Giulianova e società "Hotel Cristallo S.r.l." per l'Hotel Cristallo e "Perseo di Angelo Casaccia & C. S.a.s." per l'Hotel Revel ed i suoi allegati, che vengono allegati alla presente deliberazione, per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1):
 - Allegato "A" - Comparazione vantaggi e svantaggi della proposta transattiva;
 - Allegato "B" - Cronoprogramma di obblighi e penali per ritardi/inadempienze;
 - Tavola 1 - Planimetria stato di fatto;
 - Tavola 2 - Individuazione aree oggetto di scambio;
 - Tavola 3 - Destinazioni urbanistiche ante approvazione variante generale;
 - Tavola 4 - Destinazioni urbanistiche post approvazione variante generale;
 - Tavola 5 - Destinazioni urbanistiche post atto di transazione;
 - Tavola 6 - Nuovo assetto proprietà e linee di confine post transazione con servitù ed ingombro ampliamento Hotel Cristallo;
 - Tavola 7 - Opere di urbanizzazione;
- 3) declassificare e pertanto dismettere dal demanio comunale, ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 9, del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285 e degli artt. 3 e 4 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495, le porzioni di area avente superficie di complessivi mq 418 circa, colorata in giallo nella tavola 2 allegata allo schema di transazione (Allegato 1 della presente deliberazione);
- 4) ascrivere il sedime di area stradale come sopra declassificata e sdemanializzata al patrimonio disponibile dell'Ente;
- 5) disporre la cessione a titolo di permuta, ai sensi dell'art.35, comma 4, del vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti, alla Soc. *Hotel Cristallo S.r.l.* dell'area di proprietà comunale avente superficie di complessivi mq 418 circa, colorata in giallo nella tavola 2 allegata allo schema di transazione (Allegato 1 della presente deliberazione) e l'acquisizione al patrimonio comunale, a titolo di permuta, dell'area di mq 200 circa colorata in rosa nella medesima tavola 2;
- 6) accertare, ai sensi dell'art. 35, comma 5, della L.R. 12.4.1983, n. 18 e ss.mm.ii., preliminarmente all'adozione della variante specifica al P.R.G., con dichiarazione resa al Segretario Generale durante la seduta consiliare, la consistenza patrimoniale dei consiglieri comunali, dei loro coniugi e degli ascendenti e discendenti in linea diretta, limitatamente ai soli immobili interessati dalla variante stessa;

- 7) dare atto che la variante specifica al P.R.G. vigente da adottarsi con il presente atto è conforme sia al Piano Regionale Paesistico (P.R.P.), sia al Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), come si evince dal parere di non contrasto, espresso del Dirigente dell'Area competente, nell'apposita certificazione, che allegata alla presente delibera, (Allegato 5), ne forma parte integrante e sostanziale;
- 8) adottare, ai sensi del vigente art. 10 della L.R. 18/1983, per le motivazioni esplicitate in narrativa, la variante specifica al P.R.G. vigente, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, a firma dell'ing. Maria Angela Mastropietro, Dirigente dell'Area Servizi alla Città ed al Territorio, costituita da:
 -) stralci di planimetria di PRG vigente e modificato (Allegato n. 3)
 -) modifica/integrazione alle N.T.A. del P.R.G. vigente (Allegato n. 4)che si allegano al presente atto come parte integrante e sostanziale;
- 9) specificare che la presente proposta di deliberazione ed i relativi allegati per l'adozione di variante specifica sono stati preventivamente pubblicati sul sito web istituzionale del Comune di Giulianova, ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. n. 33 del 14.3.2013;
- 10) demandare al Dirigente dell'Area Servizi alla Città ed al Territorio l'espletamento di tutti gli atti necessari e conseguenti all'assunzione del presente provvedimento;
- 11) autorizzare sin d'ora il Dirigente dell'Area Servizi alla Città ed al Territorio, competente ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) del D.L. 267/2000, alla sottoscrizione dell'atto di transazione allegato e del relativo atto pubblico di permuta, con ampia facoltà di apportare in essi tutte le indicazioni volte a meglio garantire e tutelare gli interessi dell'Ente;
- 12) esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito, rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata esecutività alla presente;

Con voti _____ su consiglieri presenti e votanti n. _____ ;

DELIBERA

rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.