



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 23 DEL 08.02.2010

L'anno **DUEMILADIECI** il giorno **OTTO** del mese di **FEBBRAIO**, alle ore **18,12**, nella consueta sala delle adunanze del Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello nominale risultano:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
<b>BOCCALI WLADIMIRO</b> (Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>21 CARDONE FILIPPO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1 MICCIONI LEONARDO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>22 PAMPANELLI EMILIANO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>2 MIRABASSI ALVARO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>23 FABBRI CARLO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3 LUPATELLI FEDERICO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>24 NERI PIER LUIGI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4 BRUGNONI SIMONA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>25 SBRENNI GIUSEPPE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5 CHIFARI ANTONINO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>26 MONNI MASSIMO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6 BORI TOMMASO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>27 ROMIZI ANDREA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7 CAVALAGLIO PATRIZIA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>28 PRISCO EMANUELE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8 PUCCIARINI CRISTIANO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>29 VALENTINO ROCCO ANTONIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9 ROMA GIUSEPPE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>30 CORRADO GIORGIO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>10 BARGELLI SAURO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>31 CENCI GIUSEPPE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>11 CONSALVI CLAUDIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>32 BALDONI RENZO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>12 MARIUCCI ALESSANDRO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>33 FRONDUTI ARMANDO</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>13 CAPALDINI TIZIANA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>34 PERARI MASSIMO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>35 CASTORI CARLO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>15 MARIUCCINI NICOLA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>36 FELICIONI MICHELANGELO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>16 MEARINI FRANCESCO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>37 VARASANO LEONARDO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>17 BRANDA VALERIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>38 COZZARI MAURO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>18 CATRANA MARIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>39 NUMERINI OTELLO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>19 SEGAZZI SILVANO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>40 BELLEZZA TERESA</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>20 ZECCA STELVIO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Accertata la validità dell'adunanza in **PRIMA** convocazione, il **PRESIDENTE** Dr. **MARIUCCI ALESSANDRO** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE** Dr. **FRANCESCO DI MASSA**.

Sono designati scrutatori i Signori Consiglieri

La seduta è **PUBBLICA CON VOTAZIONE PALESE**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della G.C. n. 12 del 21.01.2010 relazionata dall'assessore Valeria Cardinali;

Premesso che:

- con atto consiliare n. 83 del 24/6/02 è stato approvato, ai sensi della L.R. 1/97, il nuovo Piano regolatore generale del Comune di Perugia, composto da una parte strutturale ed una parte operativa;

- l'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 disciplina l'ipotesi di progetti relativi ad impianti produttivi che risultino in contrasto con lo strumento urbanistico; ferma restando la conformità del progetto alle norme in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, nonché l'inesistenza nello strumento urbanistico di aree destinate a quello specifico insediamento, ovvero l'insufficienza delle aree esistenti, l'art. 5 citato prevede che possa essere, motivatamente, convocata una conferenza di servizi per l'eventuale adozione di un'apposita variante urbanistica;

- il procedimento previsto dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 ha lo scopo di rendere

PROT. n.	del
Codice Archiv.ne	
Allegati	VARI (in apposito registro)

### OGGETTO:

**APPROVAZIONE VARIANTE AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 5 DEL DPR 447/98 E S.M.I., RELATIVA ALL'ISTANZA SUAP 120/08 DI ANTOGNOLLA S.P.A.; REVOCA DEL PIANO DI RECUPERO PER LA ZONA A-SV19 ED APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI PER I COMPARTI INTERESSATI.**

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **02.03.2010**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **12.03.2010**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal **02.03.2010** al **16.03.2010** senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO: dal al

**PERUGIA, li 18.03.2010**  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott. Francesco Di Massa**  
 F.to F. Di Massa

concretamente realizzabili iniziative imprenditoriali non conformi allo strumento urbanistico, nella consapevolezza che la promozione dello sviluppo economico del territorio è un obiettivo da perseguire anche con gli strumenti della pianificazione urbanistica; si tratta quindi di uno strumento che consente di soddisfare l'interesse pubblico allo sviluppo economico connesso ad un dato progetto imprenditoriale, nel giusto equilibrio con le esigenze di assetto del territorio;

- con atto consiliare n. 69 del 21/4/08 sono stati approvati i criteri urbanistici e direttive per la procedibilità delle varianti al PRG ex art. 5 D.P.R. 447/98 e s.m.i., che disciplinano il relativo procedimento e prevedono in particolare che l'avvio del procedimento di variante al PRG ex art. 5 D.P.R. 447/98 sia subordinato ad una specifica e preventiva valutazione positiva del Consiglio comunale, chiamato ad esprimere l'interesse dell'Amministrazione comunale a modificare lo strumento urbanistico al fine di assentire il nuovo insediamento produttivo ad esso non conforme, tenendo conto degli interessi pubblici coinvolti, tra cui prioritariamente quello del corretto uso del territorio, nonché delle concrete esigenze di sviluppo dell'impresa;

Rilevato che

- con istanza Suap n. 120/08, ricevuta con prot. 39983 del 26/2/08, Antognolla S.p.A. ha richiesto l'autorizzazione a realizzare un nuovo insediamento produttivo in località Antognolla, consistente in un "resort" turistico che contiene un insieme complesso ed articolato di attività ricettive e di servizi tra loro integrati in una gestione unitaria, al fine di proporre un'offerta turistica di elevata qualità che si rivolge ad un target internazionale di massimo livello;

- il progetto presentato da Antognolla S.p.A. con l'istanza Suap 120/08 prevede in particolare la realizzazione delle strutture necessarie ad esercitare un complesso di attività turistiche ricettive e di servizi per lo sport ed il benessere, gestite unitariamente (resort), composto da:

a. un albergo 5 stelle lusso dotato di 111 camere, di cui 36 camere (con ristorante) nel castello e nel borgo medievale di Antognolla e 75 camere in un complesso di nuovi edifici indipendenti, strutturato come un "borgo umbro";

b. un'attività ricettiva extralberghiera composta da 72 appartamenti articolati in 4 "borghi umbri";

c. un'attività di centro benessere (SPA), centro congressi e ristorazione;

d. un'attività sportiva (golf 18 buche) con caratteristiche tecniche e paesaggistiche di massimo rilievo;

- l'intervento progettato ricade all'interno di un'estesa area rurale collinare (566 ha) di elevato pregio ambientale e storico culturale, situata topograficamente nella zona nord del territorio comunale, a confine con il Comune di Umbertide, nella valle tra le pendici nord del monte Tezio e le pendici sud del monte Gudiolo e del monte Massarello, dominata dalla presenza del castello di Antognolla;

- nell'area interessata dal progetto sono presenti strutture oggetto di precedenti interventi e precisamente:

a. un campo da golf realizzato in zona urbanistica Fe\*\* in base alla Concessione edilizia n. 1899 del 25/8/94;

b. il castello ed il borgo di Antognolla, di origini medievali, oggetto di precedenti interventi per il consolidamento, il restauro ed il cambio d'uso, realizzati in base al piano di recupero relativo alla zona urbanistica "A SV19" (approvato con delibera C.C. n. 69/99) ed alla relativa Concessione edilizia n. 1662 del 17/11/00 e successive variazioni;

c. un edificio parzialmente interrato ("beauty farm") realizzato nella zona urbanistica "A SV19", per il quale è stata approvata, con delibera C.C. n. 107 del 9/6/08, come consentito dall'art. 17 della L.R. 21/04, una variante al piano di recupero vigente; per detto immobile, l'istanza in esame (Suap 120/08) prevede ulteriori interventi non conformi al piano di recupero sopra citato;

- l'intervento in esame interessa, direttamente o indirettamente, diverse zone urbanistiche, classificate nel Piano regolatore generale come: "A SV19" (castello e annessi), "Fe\*\*" (campo da golf), "Apet" (ambiti di promozione economica e turistica denominati Pavia, Piantoni, Monticelli e Momigliano) ed Apes (ambiti di promozione economica e sociale), ol-

tre ad altre zone ricadenti nell'area destinata al resort, ma non direttamente interessate dagli edifici in progetto, destinate ad Rn, EPA, B e Ba;

- il progetto presentato con istanza Suap n. 120/08 per la realizzazione del nuovo insediamento turistico prevede in sintesi i seguenti interventi edificatori, alcuni dei quali sono stati però adeguati, integrati o eliminati a seguito delle successive valutazioni istruttorie:

a. realizzazione di una nuova cucina interrata nell'area del castello (ricadente nel comparto "A SV19" del vigente PRG), a servizio dell'attività di ristorazione, per una S.U.C. richiesta, in aggiunta a quella prevista dal PRG ed a quella esistente, di 440 mq (l'intervento è stato successivamente eliminato dal progetto a seguito delle relative valutazioni istruttorie);

b. riqualificazione dell'edificio seminterrato (ex "beauty farm") recentemente costruito a nord del castello (ricadente nel comparto "A SV19") e del casolare adiacente (Casanova), da destinare a reception, centro benessere, centro congressi, ristorante, per una volumetria richiesta, in aggiunta a quella prevista dal Piano di Recupero (e quindi dal PRG) ed a quella esistente, di 3.717 mc;

c. realizzazione di un "borgo umbro", composto da piccoli edifici tra loro combinati, destinato ad integrare gli spazi disponibili all'interno del castello e dell'ex "beauty farm" per l'esercizio dell'attività ricettiva di tipo alberghiera (ricadente in parte nel comparto "A SV19" ed in parte in zona Apes), per una volumetria richiesta, in aggiunta a quella prevista dal PRG ed a quella esistente, di 18.945 mc;

d. realizzazione di n. 4 "borghi umbri" all'interno dei 4 comparti Apet indicati nella cartografia di PRG parte strutturale da destinare ad attività ricettiva extralberghiera, per una volumetria richiesta, in aggiunta a quella prevista dal PRG ed a quella esistente, di 42.986 mc;

e. altre opere minori ed accessorie, in particolare nel comparto Fe\*\*: club house, parcheggi, impianti tecnologici, etc.;

Rilevato pertanto che:

- l'intervento proposto risultava complessivamente in contrasto con il vigente PRG parte strutturale e con il Piano di recupero relativo all'area del Castello; in particolare non risultava conforme: - all'art. 21 (Ambiti di promozione economica e sociale, Apes) e 21bis (Ambiti di promozione economica e turistica, Apet); - all'art. 41 (Zone con carattere storico artistico e/o di particolare pregio ambientale A); - all'art. 67 (Aree ed attrezzature per lo sport, Fe) del Testo unico delle norme di attuazione del P.R.G.;

- per quanto riguarda gli interventi richiesti in zone B e Ba, in contrasto con l'art. 27 del TUNA (Boschi e boschi di particolare interesse ambientale), con nota prot. 224645 del 20/11/08 è stato richiesto alla Comunità montana competente di verificare l'esistenza, la consistenza e la perimetrazione delle zone boscate nelle aree interessate dagli interventi; la Comunità montana si è successivamente espressa sulle zone boscate con note prot. 16785 del 27/1/09, prot. 20304 del 2/2/09 e prot. 57676 del 30/3/09, individuandone l'attuale effettiva perimetrazione, che ha richiesto le conseguenti modifiche progettuali;

Dato atto che:

- con nota prot. 68132 del 4/4/08 è stato chiesto ad Antognolla S.p.A. di produrre la documentazione progettuale di dettaglio, necessaria per avviare la valutazione del progetto;

- con nota ricevuta con prot. 108439 del 6/6/08 Antognolla S.p.A. ha presentato il progetto dell'intervento, che è stato sottoposto all'esame degli uffici comunali competenti e della ASL, anche con specifiche riunioni istruttorie, al fine di valutarne la completezza e la correttezza;

- con la stessa nota prot. 108439 del 6/6/08 Antognolla S.p.A. ha presentato la documentazione prevista dall'art. 13bis del Regolamento Suap ed in particolare l'autocertificazione asseverata, relativa tra l'altro al possesso del titolo di legittimazione a richiedere il permesso di costruire, e la relazione illustrativa del piano di sviluppo aziendale;

- con nota prot. 164087 del 2/9/08 è stata comunicata ad Antognolla S.p.A. la valutazione di non conformità al Piano regolatore generale e sono stati richiesti i documenti progettuali integrativi necessari per la valutazione;

- con nota prot. 167881 del 8/9/08 Antognolla S.p.A. ha prodotto la documentazione integrativa richiesta;

Atteso che, in base alle verifiche istruttorie preliminari sul progetto presentato è stato dato atto che:

- non esistono altre aree sul territorio comunale nelle quali il progetto proposto possa essere realizzato in conformità al Piano regolatore generale vigente e che quindi risulta soddisfatto il requisito richiesto dall'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. per l'eventuale avviamento di un procedimento di variante urbanistica; si tratta peraltro di un progetto che può realizzarsi solo nell'area individuata, in ragione dell'utilizzo previsto del preesistente castello, dell'edificio ex beauty farm e della struttura sportiva di elevato pregio e dimensioni dedicata a campo da golf;

- il progetto risulta localizzato in un contesto territoriale sottoposto al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, art. 136, apposto con decreto del Ministero dei beni culturali ed ambientali del 21/6/77, nonché prossimo ad un'area con vincolo S.I.C. (Sito di interesse comunitario), apposto dal Piano urbanistico territoriale della Regione Umbria (art. 13, L.R. 27/00 e s.m.i.); alcune aree ricadenti all'interno dell'area interessata dal progetto sono poi classificate come aree di particolare interesse naturalistico ambientale (L.R. 52/83, art. 6), zone sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23), zone a moderato rischio di alluvionamento, e limitatamente all'area del castello, zona di interesse archeologico (D.Lgs. 42/04, art. 142 lett. m);

- per le caratteristiche della zona e per la tipologia dell'intervento proposto e dell'attività imprenditoriale prevista il progetto è stato sottoposto ai procedimenti di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di Valutazione di incidenza, di competenza regionale, a norma del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. recentemente novellato dal D.Lgs. 4/08 (allegato IV, punto 8, lettera a);

- in base alla disciplina del citato D.Lgs. 152/06, art. 6, comma 2, lettera a, la proposta di variante urbanistica necessaria per la conformità del progetto è stata sottoposta ai procedimenti previsti per la Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ed in particolare alla verifica di assoggettabilità, di competenza regionale;

Atteso inoltre che l'intervento proposto:

- risulta in linea con i principi generali del PRG ed in particolare con il principio n. 3 (identità dei luoghi e delle comunità) che testualmente recita: "Le condizioni storico-culturali, socio-insediative, e morfologico-ambientali del territorio sono assunte come "matrici dei luoghi" che informano lo sviluppo e la funzione economica delle risorse."; il progetto Antognolla è caratterizzato dal rispetto e dalla valorizzazione della "matrice" storico-culturale, socio-insediativa, e morfologico-ambientale del territorio in cui si insedia;

- risulta in linea con gli obiettivi generali del PRG ed in particolare con l'obiettivo n. 1 che testualmente recita "Valorizzare le identità dell'intero territorio comunale e delle sue singole parti, quale risorsa fondamentale di sviluppo socio-economico."; il progetto Antognolla valorizza l'identità e le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e monumentali del territorio in cui si insedia, come risorsa fondamentale per l'avvio di una nuova attività imprenditoriale che produce rilevanti effetti di sviluppo economico;

- risulta compatibile con le caratteristiche dell'Unità di paesaggio 1N "Monte Tezio" definita dal PRG parte strutturale che indica tra gli elementi di pregio "i versanti boscati del Tezio e dei rilievi circostanti, i castelli ed i casali fortificati, i percorsi storici del Tezio"; si tratta infatti di elementi valorizzati dal progetto Antognolla; risulta inoltre compatibile con

gli obiettivi del PRG per l'Unità di paesaggio 1N ed in particolare con l'obiettivo di "Recupero del patrimonio edilizio storico, da effettuare con tecniche e forme che assicurino anche il rispetto degli elementi paesaggistici locali";

- valorizza la vocazione dell'area verso un utilizzo turistico e sportivo d'alto livello, compatibile con il pregio naturalistico, paesaggistico e monumentale del contesto territoriale ove ricade, come peraltro già indicato dal vigente PRG, visto che quest'ultimo assegna già ad alcune zone interessate dal progetto la funzione di "ambiti di promozione economica e turistica" (APET) ed ad altre zone interessate dal progetto la funzione di "ambiti di promozione economica e sociale" (APES);

Dato atto che:

- secondo quanto richiesto dall'art. 13bis del Regolamento Suap è stata presentata la Relazione illustrativa del piano di sviluppo aziendale, al fine di consentire al Consiglio comunale di apprezzare le esigenze imprenditoriali e l'impatto della nuova attività sullo sviluppo economico della zona, da contemperare con l'interesse pubblico ad un assetto ordinato ed ad un corretto uso del territorio;

- la Relazione presentata è stata redatta da un dottore commercialista e sottoscritta dal medesimo unitamente al legale rappresentante di Antognolla S.p.A., come previsto dal Regolamento Suap citato, e contiene la sintesi delle strategie imprenditoriali indicate dalla società canadese Four Seasons Hotels & Resorts, che Antognolla S.p.A. dichiara essere il futuro gestore della struttura di sua proprietà in base ad un rapporto contrattuale già in essere, per un nuovo "Golf & SPA Resort" a Perugia;

- l'attività in progetto prevede un complesso di attività turistiche ricettive e di servizi per lo sport ed il benessere, gestite unitariamente da Four Seasons Hotels & Resorts;

- Four Seasons Hotels & Resorts è un operatore turistico internazionale con 81 attività in sedi prestigiose in tutto il mondo (34 paesi), specializzato in strutture turistiche integrate (Resort) di massimo livello;

- Four Seasons è presente in Italia solamente con due strutture localizzate a Milano e Firenze, ma entrambe in immobili storici situati in zona urbana: la nuova struttura di Antognolla sarebbe quindi l'unico "Golf & SPA Resort" Four Season in Italia, singolare per il contesto paesaggistico ambientale in cui è situato e per l'offerta di servizi sportivi e di benessere, e confrontabile con poche altre alternative estere;

- la Relazione presentata esprime in modo articolato le scelte imprenditoriali del complesso Piano di sviluppo di Antognolla S.p.A., per gli aspetti strategici, commerciali, tecnici ed organizzativi, con le relative conseguenze economiche, finanziarie, patrimoniali ed occupazionali per l'impresa;

- l'attuazione del progetto imprenditoriale comporta benefici e ricadute di interesse generale per lo sviluppo economico e turistico del territorio comunale e regionale, in quanto:

a. le caratteristiche qualitative e la dimensione dell'attività prevista costituiscono elementi capaci di elevare l'attrattività turistica e la notorietà di Perugia e dell'intera regione sul mercato mondiale, con una caratterizzazione coerente con l'immagine turistica del territorio regionale, strettamente legata ai valori ambientali e paesaggistici;

b. la nuova attività costituisce una importante innovazione nel sistema turistico umbro in quanto si rivolge ad un segmento del mercato turistico internazionale che attualmente non trova analoga offerta in Umbria e che quindi produrrà flussi aggiuntivi e complementari ai segmenti tradizionali, contribuendo alla diversificazione ed alla competitività turistica della regione;

c. l'articolazione delle risorse e delle attrattive che compongono il Resort Antognolla vanno a cogliere un importante trend della domanda turistica che si orienta verso chi offre esperienze di vita, emozioni, benessere psicofisico, determinate dalle caratteristiche dell'ambiente e della comunità locale;

d. la tipologia di prodotto turistico offerto converge verso un obiettivo generale della politica regionale che mira alla de-stagionalizzazione dei flussi turistici;

e. la gestione della nuova attività comporta un importante impatto sul reddito e sull'occupazione del territorio nord del comune, notoriamente meno sviluppato - sotto il profilo economico - del territorio sud; prevede in particolare, oltre all'impatto diretto derivante dal rilevante numero di nuovi occupati specializzati per la gestione del Resort (426 unità), anche un impatto indiretto per il necessario acquisto di prodotti e servizi sul territorio locale;

Considerato che:

- a seguito delle verifiche preliminari sopra indicate e secondo le direttive di cui alla delibera C.C. n. 69/08, con delibera n. 235 del 17/11/08 il Consiglio comunale si è espresso favorevolmente, per i motivi descritti in dettaglio nella delibera, sui seguenti aspetti:

a. in merito all'avvio del procedimento di variante al Piano regolatore generale ex art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e s.m.i., necessaria per consentire la realizzazione di un resort turistico in località Antognolla in base al progetto presentato da Antognolla S.p.A. con istanza Suap 120/08, dando mandato al dirigente del Suap dott. Silvio Cipriani di indire e convocare la conferenza di servizi di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 ed al dirigente del Settore Governo e sviluppo del territorio e dell'economia Ing. Enrico Antinoro di presiedere le sedute della suddetta conferenza di servizi e di esprimere in seno alla stessa le posizioni del Comune di Perugia;

b. sulla proposta di monetizzazione degli standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico, fatta salva la necessità di reperire all'interno dell'area dell'intervento almeno un'area per parcheggio pubblico, con n. 15 posti auto, da dislocare in corrispondenza della strada provinciale n. 169, con specifico adeguamento del progetto presentato;

c. in merito alla rinuncia alla servitù pubblica costituita, con atto a rogito Notaio Brunelli del 12/6/97, sulla viabilità di accesso al castello e sulle aree verdi e sui parcheggi previsti nel piano di recupero relativo alla zona "A SV19" approvato con delibera C.C. 69/99 e modificato con delibera C.C. 107/08;

- in attuazione della delibera consiliare n. 235 del 17/11/08 e nel rispetto delle direttive regionali per i procedimenti ambientali di cui al D.Lgs. 152/06 (V.I.A. e V.A.S.) in caso di varianti Suap, di cui alla delibera G.R. 383/08, con D.D. 24.13 n. 63 del 4/12/08 il dirigente del Suap ha indetto la conferenza di servizi di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98 con il seguente articolato oggetto:

a. valutazione di conformità del progetto alle norme ambientali, con particolare riferimento alla verifica di assoggettabilità del progetto alla Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ed all'eventuale procedimento di V.I.A., di cui al D.Lgs. 152/06, integrato con il procedimento di Valutazione ambientale strategica per l'eventuale variante al Piano regolatore generale necessaria alla conformità del progetto;

b. valutazione di conformità del progetto alle norme sanitarie e di sicurezza sul lavoro;

c. verifica di assoggettabilità della variante alla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ed eventuale procedimento V.A.S., di cui al D.Lgs. 152/06, per la variante al Piano regolatore generale necessaria alla conformità del progetto, integrato con il procedimento per la Valutazione di impatto ambientale, secondo le disposizioni regionali;

d. adozione della variante al Piano regolatore generale necessaria alla conformità urbanistica del progetto;

- la conferenza di servizi si è svolta nelle riunioni del 14/1/09, del 11/5/09, del 26/5/09 e del 24/11/09, ciascuna convocata con specifico invito a tutti gli enti interessati; della convocazione delle riunioni è stato dato pubblico avviso, come richiesto dall'art. 5 del D.P.R. 447/98; della convocazione delle riunioni è stata data diretta informazione ai portatori di interessi che ne hanno fatto richiesta; di ciascuna riunione è stato redatto il relativo verbale, che si allega al presente atto;

- i lavori della conferenza di servizi si sono svolti secondo quanto previsto dal D.P.R. 447/98, dalla L.R. 11/05, dalla delibera G.R. 383/08 e dalla L. 241/90 ed in particolare:

a. nella riunione del 14/1/09:

- è stato presentato il progetto per la realizzazione del resort turistico in località Antognolla, dal punto di vista imprenditoriale ed architettonico;
- è stato comunicato che, con nota ricevuta con prot. 245520 del 22/12/08, il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco ha espresso parere favorevole sul progetto, con prescrizioni;
- è stato comunicato l'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) e presentato il relativo *Rapporto preliminare ambientale*, prodotto da Antognolla S.p.A. con nota ricevuta con prot. 244854 del 19/12/08 e trasmesso agli enti competenti per il parere necessario al conseguente provvedimento regionale;
- è stata precisata la necessità di sottoporre il progetto al procedimento di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di Valutazione di incidenza, da esperire successivamente in caso di non assoggettabilità alla V.A.S.;
- è stato precisato che alcune delle aree interessate dal progetto (zone APET, zona A ed eventuale zona IR, in caso di riclassificazione urbanistica), a norma dell'art. 16 della L.R. 31/97 e s.m.i., richiedono piani attuativi da adottare ed approvare contestualmente alla eventuale variante al Piano regolatore generale, secondo quanto previsto dalla delibera G.R. 517/01; è stata quindi richiesta ad Antognolla S.p.A. la presentazione dei documenti progettuali necessari in base alle norme per i piani attuativi;
- è stata richiesta l'ulteriore documentazione necessaria agli enti presenti per esprimere le proprie valutazioni, sia in relazione alla V.A.S. che in relazione alla conformità alle norme sanitarie e di sicurezza sul lavoro (in particolare la relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/05 e la relazione geologica per l'A.R.P.A.);
- i lavori della conferenza sono stati aggiornati ad una successiva riunione da convocare all'esito della valutazione di assoggettabilità alla V.A.S. svolta dalla Regione Umbria;

b. nella riunione del 11/5/09:

- è stato comunicato che, con determinazione dirigenziale n. 1568 del 23/2/09, la Regione Umbria, Servizio Rischio idrogeologico, cave e valutazioni ambientali, ha dichiarato la non assoggettabilità alla V.A.S. della variante urbanistica necessaria per il progetto Antognolla;
- è stato comunicato che, con nota ricevuta con prot. 57676 del 30/3/09, la Comunità montana Trasimeno medio Tevere ha trasmesso la ripermetrazione delle zone boscate dell'area interessata dal progetto Antognolla;
- è stato comunicato che, con nota ricevuta con prot. 90047 del 11/5/09 è pervenuto il parere favorevole sul progetto dell'A.R.P.A. Umbria, con prescrizioni;
- è stato comunicato che, con note ricevute con prot. n. 53909 del 24/3/09 e n. 67912 del 9/4/09, sono stati prodotti i documenti integrativi richiesti in conferenza di servizi, tra cui il particolare quelli relativi ai piani attuativi, e sono state presentate le modifiche al progetto introdotte a seguito della ripermetrazione delle aree boscate prodotta dalla Comunità montana e delle verifiche istruttorie effettuate dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici;
- è stato comunicato che con nota ricevuta con prot. 90044 del 11/5/09, il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco ha confermato il parere favorevole sul progetto, con prescrizioni;

- è stato comunicato che in data 30/3/09 Antognolla S.p.A. ha presentato alla Regione Umbria istanza per la Valutazione di impatto ambientale del progetto;
- è stata presentata la proposta di variante al Piano regolatore generale redatta dall'U.O. Pianificazione urbanistica che tiene conto della ripermetrazione delle zone boscate effettuata dalla Comunità montana nonché delle indicazioni fornite dalla Provincia di Perugia in fase istruttoria; la Regione Umbria ha richiesto un adeguamento relativo alla norma per la zona A-SV19 ed in particolare ha richiesto di eliminare il rinvio al piano di recupero in vigore che contiene previsioni di standard non realizzati ed ora non compatibili con il progetto;
- sono state presentate le proposte di piani attuativi prodotte da Antognolla, relative alle zone Apet ed alla nuova zona Ir individuata dalla variante in esame, con la relativa istruttoria svolta dall'U.O. Pianificazione urbanistica;
- è stato comunicato che, in data 4/5/09, la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, per gli aspetti geologici ed idraulici, sulla proposta di variante al P.R.G. redatta dall'ufficio comunale competente, come richiesto dal D.P.R. 380/01 e della L.R. 11/05, e sulle proposte di piani attuativi prodotte da Antognolla S.p.A., come richiesto dalle LL.RR. 1/04 e 11/05;
- è stata data informazione in merito al procedimento di V.I.A., che comprende la Valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i. e la valutazione sull'area di studio ai sensi della L.R. n. 9/95 (aree naturali protette), il cui esito è riferito in conferenza di servizi, prima della chiusura dei lavori, in base alla D.G.R. 383/08;
- sono stati richiesti, da due portatori di interessi presenti in riunione, chiarimenti sugli aspetti relativi alla viabilità interna al comparto;
- è stata richiesta ad Antognolla S.p.A. la documentazione integrativa necessaria per l'adozione dei piani attuativi in base a quanto osservato dagli interessati ed in particolare per gli aspetti relativi alla viabilità interna al comparto, per la perimetrazione delle aree boscate, per gli aspetti fognari, per gli standard urbanistici, per le prescrizioni della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, nonché lo schema di convenzione urbanistica;
- i lavori della conferenza sono stati aggiornati ad una successiva riunione convocata per il 26/5/09 per l'adozione della variante urbanistica e dei relativi piani attuativi;

c. nella riunione del 26/5/09:

- è stato comunicato che, con nota prot. n. 95213 del 18/5/09, sono stati prodotti i documenti integrativi richiesti in conferenza di servizi nella riunione precedente ed in particolare sono state adeguate le norme dei piani attuativi alle prescrizioni della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ed è stato definito lo schema di convenzione per i piani attuativi;
- è stato acquisito il parere favorevole espresso dalla A.S.L. sul progetto, con specifiche prescrizioni per il rilascio del permesso di costruire;
- sono stati forniti i chiarimenti richiesti nella precedente riunione della conferenza in merito alla viabilità interna al comparto, distinguendo tra la viabilità vicinale declassata e la viabilità carrabile privata, precisando in particolare che il progetto non prevede modifiche di tracciato della viabilità esistente;
- è stato espresso parere favorevole degli enti presenti sull'intenzione di avanzare al Consiglio comunale, contestualmente alla proposta di approvazione della variante di che trattasi, una proposta di revoca del piano di

recupero in vigore per la zona A-SV19, per la parte non attuata; e di conseguentemente di adeguare la tavola di P.R.G. relativa alla zona A-SV19, sopprimendo la prescrizione particolare ivi contenuta che recita *“Per la disciplina urbanistica di questo ambito si rimanda al piano di recupero approvato con delibera del Consiglio comunale n. 69 del 15/4/99.”*, introducendo nella tavola relativa alla zona A-SV19 la seguente prescrizione particolare *“E' consentita ai sensi dell'art. 61 della L.R. 27/00 la monetizzazione degli standard previsti dall'art. 147 del TUNA (parcheggi e verde pubblici); la quota non monetizzata è localizzata nell'area P\* ricadente all'interno dell'impianto golfistico.”* ed altresì inserendo nelle norme relative ai comparti IR ed Fe\*\*, la seguente dicitura: *“I parcheggi privati sono localizzati nell'area P\* ricadente all'interno dell'impianto golfistico.”*;

- è stato acquisito parere favorevole della Provincia di Perugia per gli aspetti fognari, contenente specifiche prescrizioni per il rilascio del permesso di costruire;
- sono state proposte dalla Provincia di Perugia specifiche integrazioni ed adeguamenti alla proposta di variante al P.R.G. per gli aspetti geologici ed idraulici;
- è stato proposto dal Comune di Perugia uno specifico adeguamento delle norme di P.R.G. per inserire prescrizioni relative alla viabilità a servizio dei comparti;
- è stato acquisito il parere favorevole della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria, corredato delle valutazioni delle Soprintendenze di settore, che contiene prescrizioni da recepire nei piani attuativi;
- sono state adottate, sulla scorta dei pareri favorevoli degli enti presenti, la variante al P.R.G., parte strutturale, contenente anche le previsioni di competenza della parte operativa, ed i relativi piani attuativi, aggiornati con gli adeguamenti e le prescrizioni proposti in dettaglio nella riunione dagli enti presenti e dalla nota trasmessa dalla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria;
- è stata rinviata la conclusione dei lavori della conferenza ad una successiva riunione, necessaria per consentire alla Regione di riferire sul provvedimento espresso e motivato relativo alla V.I.A. e quindi, secondo quanto stabilito nella delibera G.R. 383/08, valutare le eventuali prescrizioni espresse nel provvedimento di V.I.A. insieme alle eventuali osservazioni alla variante al P.R.G. ed ai piani attuativi ricevute a seguito della pubblicazione a norma della L.R. 11/05;

d. nella riunione del 24/11/09:

- è stato comunicato che, con prot. 124787 del 2/7/09, è stata pubblicata, con le modalità previste dalla L.R. 11/05, la variante al P.R.G. ed i relativi piani attuativi adottati in conferenza e che non sono pervenute osservazioni od opposizioni nei termini di cui alla L.R. 11/05;
- è stato comunicato che, con D.D. Regione Umbria, Servizio Valutazioni ambientali, n. 9689 del 27/10/09, è stato pronunciato un giudizio favorevole di compatibilità ambientale, con prescrizioni, del progetto per la realizzazione di un “resort” turistico in località Antognolla (istanza Suap 120/08), ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., della L.R. 11/98 e della D.G.R. 806/08, comprendente l'esito favorevole della relativa Valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e s.m.i.; è stato comunicato altresì che, tra le prescrizioni indicate nel provvedimento di V.I.A. sopradetto, al punto 29 la Regione Umbria precisa in particolare che risulta necessario effettuare *“... in base a specifici studi di dettaglio sull'effettivo uso del suolo, l'adeguamento del P.R.G. al suddetto art. 36 [del P.T.C.P.] al fine di poter verificare a scala adeguata, in fase di Variante urbanistica, la compatibilità dell'intervento con le disposizioni normative provinciali;”*;

- sono stati presentati, a cura dell'U.O. Pianificazione urbanistica, gli studi richiesti dalla Regione Umbria ed una proposta di integrazione della variante già adottata nella riunione del 26/5/09, composta da una nuova tavola relativa alla perimetrazione delle classi di cui all'art. 36 del P.T.C.P. per l'area interessata dal progetto, dall'integrazione dell'art. 137bis del T.U.N.A. del P.R.G., e da una specifica relazione tecnica contenente i risultati degli studi effettuati e le motivazioni della perimetrazione;
- è stata adottata, sulla scorta dei pareri favorevoli degli enti presenti, l'integrazione alla variante al P.R.G. già adottata nella riunione del 26/5/09 e pubblicata con prot. 124787 del 2/7/09, precisando che l'integrazione adottata sarebbe stata pubblicata con le modalità di cui alla L.R. 11/05;
- è stato precisato che, nel caso in cui non fossero pervenute osservazioni sull'integrazione adottata, la variante adottata, comprensiva delle integrazioni adottate in questa riunione, ed i relativi piani attuativi, sarebbe stata sottoposta al Consiglio comunale per la definitiva approvazione;
- sono stati dichiarati conclusi i lavori della conferenza di servizi indetta ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 per l'adozione della variante al P.R.G., parte strutturale, contenente anche le previsioni di competenza della parte operativa, ed i relativi piani attuativi per le zone urbanistiche interessate dal progetto di cui all'istanza Suap 120/08, per la realizzazione di un resort turistico in località Antognolla;

- successivamente alla chiusura dei lavori della conferenza di servizi è stata pubblicata, con le modalità di cui alla L.R. 11/05, l'integrazione alla variante al P.R.G. adottata nella riunione del 24/11/09 e non sono pervenute osservazioni nei termini di legge;

Considerato altresì che, sulla scorta degli atti sopra descritti e per le motivazioni citate, risulta necessario sottoporre al Consiglio comunale:

- l'approvazione della variante al P.R.G., parte strutturale, contenente anche le previsioni di competenza della parte operativa, adottata nella riunione della conferenza di servizi del 26/5/09, così come integrata nella riunione della conferenza di servizi del 24/11/09, composta dalle tavole di P.R.G. che descrivono la perimetrazione delle zone, nello stralcio delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. che contiene le norme modificate e nella relazione tecnica contenente i risultati degli studi effettuati per la ripermimetrazione delle classi di cui all'art. 36 del P.T.C.P., documenti che sono allegati a far parte integrante e sostanziale di questa delibera;

- l'approvazione dei piani attuativi per le zone Apet, Ir e P\* comprese nell'area interessata dal progetto Antognolla, adottati nella riunione della conferenza di servizi del 26/5/09, consistenti nelle relative tavole, nelle norme tecniche di attuazione e nello schema di convenzione urbanistica, [adeguato alle integrazioni urbanistiche adottate nella riunione della conferenza di servizi del 24/11/09](#), documenti che sono allegati a far parte integrante e sostanziale di questa delibera;

- la revoca del piano di recupero in vigore per la zona A-SV19, approvato con delibera C.C. n. 69/99 e modificato con delibera C.C. 107/08, per la parte non attuata;

Visti i pareri favorevoli:

- di regolarità tecnica espresso dal dirigente dell'U.O. Pianificazione urbanistica, arch. Franco Marini;
- di regolarità tecnica espresso dal dirigente dell'U.O. Progettazione urbana, ing. Fabio Ricci;
- di regolarità tecnica espresso dal dirigente dell'U.O. Centri storici, arch. Sergio Asfalti;
- di regolarità tecnica espresso dal dirigente della S.O. Progetti europei e turismo, dr. Silvio Cipriani;

Dato atto del parere favorevole espresso dalla I Commissione consiliare permanente;

Uditi i seguenti interventi e dichiarazioni di voto;

----- OMISSIS -----

Con voti 37 favorevoli, 1 contrario, espressi con sistema di votazione elettronica dai 38 consiglieri presenti e votanti;

#### DELIBERA

Per quanto in premessa

- di prendere atto che a seguito della pubblicazione della variante di che trattasi non sono pervenute osservazioni;
- di approvare la variante al P.R.G., parte strutturale, contenente anche le previsioni di competenza della parte operativa, adottata nella riunione della conferenza di servizi del 26/5/09, così come integrata nella riunione della conferenza di servizi del 24/11/09, composta dalle tavole di P.R.G. che descrivono la perimetrazione delle zone, nello stralcio delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. che contiene le norme modificate e nella relazione tecnica contenente i risultati degli studi effettuati per la ripermetrazione delle classi di cui all'art. 36 del P.T.C.P., documenti che sono allegati a far parte integrante e sostanziale di questa delibera;
- di approvare i piani attuativi per le zone Apet, Ir e P\* comprese nell'area interessata dal progetto Antognolla, adottati nella riunione della conferenza di servizi del 26/5/09, consistenti nelle relative tavole, nelle norme tecniche di attuazione e nello schema di convenzione urbanistica, [adeguato alle integrazioni urbanistiche adottate nella riunione della conferenza di servizi del 24/11/09](#), documenti che sono allegati a far parte integrante e sostanziale di questa delibera;
- di revocare il piano di recupero in vigore per la zona A-SV19, approvato con delibera C.C. n. 69/99 e modificato con delibera C.C. 107/08, per la parte non attuata;
- di dichiarare che il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata a carico del Bilancio comunale per l'anno 2010 né per il triennio 2010/2012;

---

Escono dall'aula i Consiglieri Cenci, Baldoni, Felicioni.

I presenti sono 35.

---

Indi, attesa l'urgenza su proposta del Presidente con 33 voti favorevoli, 2 astenuti espressi con sistema di votazione elettronica dai 35 Consiglieri presenti e votanti, dichiara l'atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.LGS. 267/2000.



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### N. 280 DEL 26.07.2012

L'anno **DUEMILADODICI** il giorno **VENTISEI** del mese di **LUGLIO**, nel Palazzo dei Priori, convocata nelle forme e nei termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale alla quale risultano:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
<b>BOCCALI WLADIMIRO</b>	<b>Sindaco</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>6 LIBERATI ILIO</b>	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 ARCUDI NILO	V.Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7 LOMURNO GIUSEPPE	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 CARDINALI VALERIA	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	8 MERCATI LIVIA	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3 CERNICCHI ANDREA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9 PESARESI LORENA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 CICCONE ROBERTO	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10 TARANTINI GIOVANNI	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5 FERRANTI MONIA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, **IL SINDACO** Sig. **WLADIMIRO BOCCALI** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE** Dr. **LAURA CESARINI**.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con istanza Suap n. 120/08, ricevuta con prot. 39983 del 26.02.08, Antognolla S.p.A. ha richiesto l'autorizzazione a realizzare un nuovo insediamento produttivo in località Antognolla, consistente in un "resort" turistico che contiene un insieme complesso ed articolato di attività ricettive e di servizi tra loro integrate in una gestione unitaria al fine di comporre un'offerta turistica di elevate dimensioni e qualità che si rivolge ad un target internazionale di massimo livello;
- il progetto presentato da Antognolla S.p.A. con l'istanza Suap 120/08 prevede in particolare la realizzazione delle strutture necessarie ad esercitare un complesso di attività turistiche ricettive e di servizi per lo sport ed il benessere, gestite unitariamente (resort), composto in particolare da:

1. un albergo 5 stelle lusso dotato di 111 camere, di cui 36 camere (con ristorante) nel castello e nel borgo medievale di Antognolla e 75 camere in un complesso di nuovi edifici indipendenti, strutturato come un "borgo umbro";
2. un'attività ricettiva extralberghiera composta da 72 appartamenti articolati in 4 "borghi umbri";
- c. un'attività di centro benessere (SPA), centro congressi e ristorazione;
3. un'attività sportiva (golf 18 buche) con caratteristiche tecniche e paesaggistiche di massimo rilievo;

- l'intervento progettato interessa un'estesa area rurale collinare (566 ha) di elevato pregio ambientale e storico culturale in località Antognolla, situata topograficamente nella zona nord del territorio comunale, a confine con il Comune di

PROT. n. _____ del _____	
Codice Archiv.ne	
Documenti non allegati	-----
<b>Allegati</b>	<b>N. 2</b> (in apposito registro)

### OGGETTO:

**AUTORIZZAZIONE ALLA MONETIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO E DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI STANDARD RICADENTI ALL'INTERNO DELL'AREA DEL PROGETTO ANTOGNOLLA APPROVATO CON PIANO ATTUATIVO DDCC N. 23/10.**

- Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267
- Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **07.09.2012**
- Trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari (art.125 D.Lgs. 18.08.2000 n.267) il **07.09.2012**
- Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **17.09.2012**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:  
dal **07.09.2012** al **21.09.2012**  
senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:  
dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

**PERUGIA, li 24.09.2012**

**IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE**

**Dott.ssa Laura Cesarini**

F.to L. Cesarini

Umbertide, nella valle tra le pendici nord del monte Tezio e le pendici sud del monte Gudiolo e del monte Massarello, caratterizzato dalla presenza del castello medievale di Antognolla;

- l'intervento in esame interessa, direttamente o indirettamente, diverse zone urbanistiche, classificate nel Piano regolatore generale come: "A SV19" (castello e annessi), "Fe\*\*" (campo da golf), "Apet" (ambiti di promozione economica e turistica denominati Pavia, Piantoni, Monticelli e Momigliano) ed Apes (ambiti di promozione economica e sociale), oltre ad altre zone ricadenti nell'area destinata al resort, ma non direttamente interessate dagli edifici in progetto, destinate ad Rn, EPA, B e Ba;

- con delibera n. 235 del 17.11.08 il Consiglio Comunale, in conformità ai criteri urbanistici e alle direttive per la procedibilità delle varianti al PRG ex art 5 D.P.R. 447/98 e s.m.i. approvati con atto consiliare n. 69 del 21.04.2008, si è espresso positivamente sui seguenti aspetti:

1. in merito all'avvio del procedimento di variante al Piano regolatore generale ex art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e s.m.i., necessaria per consentire la realizzazione di un resort turistico in località Antognolla in base al progetto presentato da Antognolla S.p.A. con istanza Suap 120/08, dando mandato al dirigente del Suap dott. Silvio Cipriani di indire e convocare la conferenza di servizi di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 ed al dirigente del Settore Governo e sviluppo del territorio e dell'economia Ing. Enrico Antinoro di presiedere le sedute della suddetta conferenza di servizi e di esprimere in seno alla stessa le posizioni del Comune di Perugia;

2. sulla proposta di monetizzazione degli standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico, fatta salva la necessità di reperire all'interno dell'area dell'intervento almeno un'area per parcheggio pubblico, con n. 15 posti auto, da dislocare in corrispondenza della strada provinciale n. 169;

3. in merito alla rinuncia alla servitù pubblica costituita, con atto a rogito Notaio Brunelli del 12/6/97, sulla viabilità di accesso al castello e sulle aree verdi e sui parcheggi previsti nel piano di recupero relativo alla zona "A SV19" approvato con delibera C.C. 69/99 e modificato con delibera C.C. 107/08;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 23 dell'08.02.2010 si è provveduto:

1. ad approvare, ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e s.m.i., la variante al PRG, parte strutturale, contenente anche le previsioni di competenza della parte operativa, relativa all'istanza SUAP 120/08;

2. ad approvare i piani attuativi per le zone Apet, Ir e P\* comprese nell'area interessata dal progetto Antognolla;

3. a revocare il piano di recupero in vigore per la zona A-SV19, approvato con delibera di C.C. n. 69/99 e modificato con delibera C.C. 107/08, per la parte non attuata e conseguentemente è stata adeguata la tavola di PRG relativa alla zona A-SV19 introducendo nella stessa la seguente prescrizione "è consentita ai sensi dell'art. 61 della L.R. 27/00 la monetizzazione degli standard previsti dall'art. 147 del TUNA (parcheggi e verde pubblico); la quota non monetizzata è localizzata nell'area P\* ricadente all'interno dell'impianto golfistico";

- con la medesima delibera di Consiglio Comunale n. 23/2010, in relazione all'approvazione dei piani attuativi relativi alle zone Apet, Ir e P\* comprese nell'area interessata dal progetto Antognolla, è stata accolta la proposta di monetizzazione della quota pari al 50% del verde e dei parcheggi pubblici di standard previsti per legge in conformità all'art. 147 del TUNA, così come riportato nella tavola n. AR18\_PB e all'art. 7 dello schema di convenzione urbanistica, allegati alla medesima deliberazione n. 23/2010 ed è stata contestualmente disciplinata nel richiamato schema di convenzione (art. 6) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti esclusivamente nel residuo 50% dei parcheggi pubblici di standard e delle aree verdi pubbliche di standard;

- ad oggi non si è ancora proceduto tra il Comune di Perugia e la società Antognolla s.p.a alla stipula della convenzione urbanistica approvata con la richiamata deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010, disciplinante i rapporti tra le parti in ordine alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria afferenti i piani attuativi relativi alle zone Apet, Ir e P\*;

PRESO ATTO che:

- con istanza protocollo n. 108388 del 12.07.2012 la società Antognolla S.p.A. ha chiesto, con riferimento ai suddetti piani attuativi per le zone Apet, Ir e P\* comprese nell'area interessata dal progetto Antognolla, di poter monetizzare tutte le aree di verde pubblico e tutti i parcheggi pubblici di standard di cui all'art. 147 del TUNA, ricadenti all'interno dell'area di progetto, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 61 comma 7 della L.R. n. 27 del 24.03.2000 ed in conformità a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 235/2008, come da tavole allegate, e di poter trasformare le stesse aree in aree di verde privato e in aree di parcheggio privato;
- con la medesima istanza la società Antognolla S.p.A. ha altresì dichiarato di voler rinunciare ad una precedente richiesta di variante al suddetto piano attuativo per la realizzazione di un parcheggio interrato, presentata con istanza prot. n. 0028028 del 27.02.2012;

tutto ciò in considerazione del fatto che l'eliminazione di tutti gli standard pubblici all'interno del realizzando resort rappresenta per la Four Seasons Hotels & Resorts, gestore del complesso turistico, condizione essenziale per garantire il conseguimento di un adeguato livello di efficienza gestionale e di sicurezza;

CONSIDERATO che:

- ⌘ il Consiglio Comunale con la richiamata deliberazione n. 235/2008 si è già espresso favorevolmente, per le motivazioni in essa contenute, in merito alla monetizzazione degli standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico ricadenti all'interno dell'area del Progetto Antognolla, fatta salva la necessità di reperire all'interno dell'area dell'intervento almeno un'area per parcheggio pubblico, con n. 15 posti auto, da dislocare in corrispondenza della strada provinciale n. 169;
- ⌘ tutti gli standard previsti all'interno delle aree di progetto sono già stati soddisfatti attraverso la previsione della realizzazione di adeguati servizi ed infrastrutture per tutte le attività esistenti all'interno del Resort e che inoltre gli stessi sono in grado di garantire soluzioni urbanistiche che minimizzano l'impatto ambientale;
- ⌘ la gestione unitaria dell'area, destinata interamente a "Golf & SPA Resort" con gli elevati standard qualitativi previsti da Four Seasons non è compatibile con una fruizione pubblica generalizzata e incontrollata, mentre è prevista una dotazione, qualitativamente e quantitativamente adeguata, di standard privati per gli ospiti del Resort; inoltre ricadendo l'intervento in un ambito extraurbano le esigenze di parcheggio sono riferibili in prevalenza ai fruitori e addetti del Resort, fatta salva la necessità di realizzare un'area per parcheggi pubblici, con n. 15 posti auto, prevista e localizzata nella richiamata deliberazione n. 235/2008;
- ⌘ in ordine alla richiesta di monetizzazione dello standard di verde pubblico si evidenzia che lo stesso non assume un significato apprezzabile in relazione alla localizzazione dell'intervento in un ambito extraurbano caratterizzato da edilizia sparsa di scarsa entità e da un contesto rurale non urbanizzato;

RITENUTA pertanto accoglibile la richiesta, formulata dalla Antognolla S.p.A, di monetizzazione delle aree di verde pubblico e dei parcheggi pubblici di standard ricadenti all'interno dell'area del progetto Antognolla, fatta salva la necessità di reperire all'interno dell'area dell'intervento almeno un'area per parcheggio pubblico, con n. 15 posti auto, da

dislocare in corrispondenza della strada provinciale n. 169, in conformità a quanto previsto nel PRG vigente (TAV 1/7 del PRG);

DATO ATTO che ai sensi del combinato disposto dell'art 61 comma 7 della L.R. 24.03.2000 n. 27 e del art. 61 del Regolamento Edilizio del Comune di Perugia, l'importo totale della monetizzazione del verde pubblico e dei parcheggi pubblici di standard in oggetto è quantificato in euro 973.521,78, come di seguito specificato:

1) VERDE PUBBLICO di Standard complessivo :

APET * n. 1	mq. 879
APET* n. 2	mq. 791
APET* n. 3	mq. 345
APET* n. 4	mq. 256
IR +ampliamento	mq. 758
Centro Servizi	mq. 800
Castello, borgo, ristorante	mq. 201,12

Totale verde mq. 4.030,12 da monetizzare al prezzo unitario di € 60,67 al metro quadro, secondo quanto stabilito dall'art. 61 del Regolamento Edilizio e dalle Determinazioni Dirigenziali del settore Ambiente e Territorio n. 13/2007 e dell'Unità Operativa Patrimonio e servizi Cimiteriali n. 85/2010. Tale importo è comprensivo del costo dell'area (€ 20,67) e di quello di sistemazione (€ 40,00), ed è calcolato come segue:

Mq. 4.030,12 x € 60,67=€ 244.507,38

2) PARCHEGGI PUBBLICI di standard complessivo:

APET n. 1	mq. 1.520
APET n. 2	mq. 1.340
APET n. 3	mq. 660
APET n. 4	mq. 660
IR +ampliamento	mq. 1.460
Centro Servizi	mq. 1.200
Castello, borgo, ristorante	mq. 1320

Totale parcheggi pubblici mq. 8160 da monetizzare al prezzo unitario di € 89,34 al metro quadro, secondo quanto stabilito dall'art. 61 del Regolamento Edilizio e dalle Determinazioni Dirigenziali del settore Ambiente e Territorio n. 13/2007 e dell'Unità Operativa Patrimonio e servizi Cimiteriali n. 85/2010. Tale importo è comprensivo del costo dell'area (€ 20,67) e di quello di sistemazione (€ 68,67), ed è calcolato come segue:

mq. 8160x € 89,34 = € 729.014,40

RITENUTO pertanto, conseguentemente, di procedere alla revoca dello schema di convenzione del piano attuativo allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010, disciplinante esclusivamente i rapporti tra il Comune e Antognolla s.p.a in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti nel verde pubblico di standard e nei parcheggi pubblici di standard, oggetto della suddetta richiesta di monetizzazione;

DATO ATTO che, al fine di garantire la realizzazione dell'area per parcheggio pubblico di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 235/2008, costituita da 15 posti auto da dislocare in corrispondenza della strada provinciale n. 169, si rende necessario che Antognolla S.p.a., prima del provvedimento comunale che autorizza l'attuazione del piano, abbia provveduto:

1. a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo con cui i soggetti attuatori si obbligano a costituire gratuitamente, a favore del Comune di Perugia, conforme vincolo di destinazione e servitù reale perpetua di uso pubblico, da trascriversi nei registri immobiliari, contro l'area di parcheggio pubblico di cui sopra il cui progetto è contenuto nella Tav n. PR03 allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 23/2010;

DATO ATTO altresì che le tavole di progetto, elaborate a seguito dell'istanza di monetizzazione avanzata da Antognolla spa e allegati al presente atto, sono stati esaminati dalla Commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio, la quale ha espresso nel merito, in data 18.07.2012, parere favorevole;

VISTI:

- il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal dirigente della U.O. Urbanistica Dott. Arch. Franco Marini;
- il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal dirigente del Settore Servizi Finanziari dr. Dante De Paolis;

VISTI gli articoli 20 e seguenti della L.R. 22/02/2005, n. 11 e s.m.i;

Con voti unanimi;

### DELIBERA

- di autorizzare, in conformità alla delibera di Consiglio Comunale n. 235/2008 ed ai sensi del combinato disposto dell'art 61 comma 7 della L.R. 24.03.2000 n. 27 e del art. 61 del Regolamento Edilizio del Comune di Perugia, la monetizzazione di tutte le aree di verde pubblico di standard e di tutti i parcheggi pubblici di standard ricadenti all'interno dell'area del progetto Antognolla, a fronte della richiesta formulata da Antognolla s.p.a con nota prot. n. 2012/0108388 del 12.07.2012, che si conserva agli atti, fatta salva la necessità di reperire all'interno dell'area dell'intervento almeno un'area per parcheggio pubblico, con n. 15 posti auto, da dislocare in corrispondenza della strada provinciale n. 169, in conformità a quanto previsto nel PRG vigente (TAV 1/7 del PRG);

- di approvare i seguenti elaborati di progetto, che vanno ad integrare le tavole allegate alla richiamata delibera di Consiglio Comunale n. 23/2010, per la parte relativa al piano attuativo;

\* TAV. AR18\_PP Planimetria Parcheggi e Verde Privato;

\* Allegato n. 2 Prospetto di quantificazione monetizzazione standard;

conseguentemente si intendono modificate in conformità a quanto sopra disposto tutte le tavole allegate alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010;

- di quantificare, ai sensi del combinato disposto dell'art 61 comma 7 della L.R. 24.03.2000 n. 27 e del art. 61 del Regolamento Edilizio del Comune di Perugia, l'importo totale della monetizzazione del verde pubblico e dei parcheggi pubblici di standard in euro 973.521,78, come di seguito specificato:

1) VERDE PUBBLICO di Standard complessivo:

APET * n. 1	mq. 879
APET* n. 2	mq. 791
APET* n. 3	mq. 345
APET* n. 4	mq. 256
IR +ampliamento	mq. 758
Centro Servizi	mq. 800
Castello, borgo, ristorante	mq. 201,12

Totale verde mq. 4.030,12 da monetizzare al prezzo unitario di € 60,67 al metro quadro, secondo quanto stabilito dall'art. 61 del Regolamento Edilizio e dalle Determinazioni Dirigenziali del settore Ambiente e Territorio n. 13/2007 e dell'Unità Operativa Patrimonio e servizi Cimiteriali n. 85/2010. Tale importo è comprensivo del costo dell'area (€ 20,67) e di quello di sistemazione (€ 40,00), ed è calcolato come segue:

Mq. 4.030,12 x € 60,67=€ 244.507,38

2) PARCHEGGI PUBBLICI di standard complessivo:

APET n. 1 mq. 1.520

APET n. 2 mq. 1.340

APET n. 3 mq. 660

APET n. 4 mq. 660

IR +ampliamento mq. 1.460

Centro servizi mq. 1.200

Castello, borgo, ristorante mq. 1320

Totale parcheggi pubblici mq. 8160 da monetizzare al prezzo unitario di € 89,34 al metro quadro, secondo quanto stabilito dall'art. 61 del Regolamento Edilizio e dalle Determinazioni Dirigenziali del settore Ambiente e Territorio n. 13/2007 e dell'Unità Operativa Patrimonio e servizi Cimiteriali n. 85/2010. Tale importo è comprensivo del costo dell'area (€ 20,67) e di quello di sistemazione (€ 68,67), ed è calcolato come segue:

mq. 8160x € 89,34 = € 729.014,40;

- di determinare che l'importo totale della monetizzazione, quantificato come sopra in € 973.521,78 sarà versato da Antognolla spa alla Tesoreria del Comune ai sensi dell'art. 62 comma 5 del Regolamento di Edilizia Comunale, ovvero prima del provvedimento comunale che autorizza l'attuazione del piano, a fronte di formale richiesta avanzata dal Comune alla stessa Antognolla spa, nei termini in essa contenuti e comunque prima del rilascio del primo permesso a costruire pena il mancato rilascio dello stesso permesso, riconoscendo che detto importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dagli attuatori stessi in virtù della mancata cessione e, comunque non inferiore al costo di acquisizione e sistemazione di aree simili;
- di revocare, conseguentemente, lo schema di convenzione allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010, disciplinante i rapporti tra il Comune e Antognolla s.p.a in ordine alla sola realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria consistenti esclusivamente nel verde pubblico di standard e nei parcheggi pubblici di standard oggetto della suddetta autorizzazione alla monetizzazione;
- di revocare il computo metrico estimativo "realizzazione parcheggio e verde pubblico in località Antognolla Comparto P\*\*" allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/2010;
- di stabilire che al fine di garantire la realizzazione dell'area per parcheggio pubblico di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 235/2008, costituita da 15 posti auto da dislocare in corrispondenza della strada provinciale n. 169, prima del provvedimento comunale che autorizza l'attuazione del piano, dovrà essere sottoscritto da Antognolla S.p.a. un atto unilaterale d'obbligo con cui i soggetti attuatori si obbligano a costituire gratuitamente, a favore del Comune di Perugia, conforme vincolo di destinazione e servitù reale perpetua di uso pubblico, da trascriversi nei registri immobiliari, contro l'area di parcheggio pubblico in oggetto il cui progetto è contenuto nella Tav n. PR03 allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 23/2010;

- di stabilire che gli interventi previsti dal piano attuativo dovranno attenersi alle prescrizioni di cui all'art. 137 bis del TUNA del PRG;
- di dare atto che gli allegati al presente atto debitamente sottoscritti dal dirigente competente, saranno pubblicati, ai sensi dell'art. 98 della L.R. n. 8 del 16.09.2011, nel sito istituzionale del Comune di Perugia;
- di confermare, per quanto non modificato dalla presente, le previsioni dei piani attuativi approvate con la suddetta precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 dell'08.02.2010 cui si è fatto riferimento.

-----  
**Entra in aula l'Assessore G. Tarantini ed esce dall'aula l'Assessore M. Ferranti (ore 12,20).**  
-----