

**OGGETTO: Controdeduzioni alle Osservazioni al progetto “opere di messa in sicurezza ai fini idraulici dell’area PRUSST 7-93 e modifica planimetrica dell’intervento edilizio a completamento con la realizzazione di edifici commerciali – no food**

Viste ed esaminate le Osservazioni avanzate in riferimento al progetto di cui all’oggetto si controdeduce quanto segue:

#### **ASPETTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI DELL’ASSET**

L’area in argomento era regolamentata urbanisticamente dal Piano Regolatore Territoriale (PRT) del Consorzio Industriale Chieti-Pescara sin dal 1995.

La destinazione d’uso di detta area era produttiva e di commercio all’ingrosso, pertanto NON rientra nelle casistiche di terreni agricoli successivamente trasformati.

Inoltre detta area, in base alle norme sia nazionali che regionali, era sprovvista di vincoli.

In fase successiva, anno 1999, entrava in vigore il Decreto Ministeriale che introduceva il ricorso al PRUSST.

L’area era edificabile, ma la realizzazione del Centro Commerciale all’ingrosso di Città Sant’Angelo (Ibisco) e quello di Chieti Scalo (Il Parco), di fatto rendevano poco appetibile lo sviluppo dell’area.

Utilizzando gli indici previsti dall’allora vigente PRT con la semplice applicazione delle norme e degli indici, era possibile costruire edifici per oltre 100.000 metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

Con l’introduzione del PRUSST, a parità di capacità insediativa, si chiese la trasformazione della destinazione d’uso da Commercio all’ingrosso a Commercio al dettaglio.

Ci furono Delibere regolarmente pubblicate relativamente allo stralcio dell’area dal Consorzio Industriale per essere retrocessa al Comune di Chieti, con approvazione finale da parte del Consiglio Regionale regolarmente pubblicata sul BURA.

La proposta PRUSST, identificata dal Ministero dei Lavori Pubblici con il n. 7-93, riguardava, come detto, solo il passaggio da commercio all'ingrosso a commercio al dettaglio e comportò:

- 1- La partecipazione del Comune di Chieti ad un Bando Pubblico.
- 2- L'approvazione della graduatoria da parte del Consiglio Comunale di Chieti.
- 3- L'approvazione del Comitato PRUSST intersettoriale.
- 4- La sottoscrizione dell'Accordo di Programma specifico da parte della Regione Abruzzo e del Comune di Chieti.
- 5- L'emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale.
- 6- La ratifica del Consiglio Comunale di Chieti dell'Accordo di Programma.
- 7- La pubblicazione dell'Accordo sul BURA.

Ogni atto è stato sottoposto a regolare pubblicazione.

Tutti questi passaggi amministrativi/urbanistici hanno comportato il consolidamento della capacità edificatoria esistente con la sola modifica di destinazione d'uso, come già detto, da commercio all'ingrosso a commercio al dettaglio.

Per essere ancora più espliciti se avessimo avanzato richiesta dei Permessi per la realizzazione di capannoni industriali o per il Commercio all'ingrosso, non avremmo avuto alcuna difficoltà, oltre al fatto che non avremmo nemmeno contribuito all'arricchimento delle casse della Tesoreria del comune di Chieti.

E' il caso di specificare che l'utilizzo dell'area, così come destinata all'origine dal PRT non comportava alcun onere aggiuntivo essendo gli standard urbanistici del PRT ubicati e verificati all'interno dell'intera area di competenza, riguardante l'area da Manoppello – Pescara e che la trasformazione a PRUSST con il corrispondente cambio di destinazione, ha comportato un onere economico a carico del Proponente, valutabile all'epoca in dieci miliardi di lire, dedicati alla realizzazione di opere da cedere gratuitamente al comune di Chieti.

Al termine della procedura sopra richiamata, il Programma Edilizio approvato con "Atto Unico Autorizzativo n. 66/2002 – comune di Chieti" prevedeva la realizzazione di complessivi 92.000 metri quadrati di superfici lorde di pavimento, da destinare al commercio al dettaglio, uffici, alberghi, ecc., così ripartiti:

quadrati di superfici lorde di pavimento, da destinare al commercio al dettaglio, uffici, alberghi, ecc., così ripartiti:

- a- La realizzazione della struttura commerciale con annessa multisala e servizi di ristorazione per circa mq. 61.500 (Centro Commerciale MEGALO')
- b- Ulteriore complesso commerciale (Parco Commerciale MIRO') per gli ultimi mq. 30.500.

Nel realizzare il primo lotto (MEGALO') sono state anticipate e costruite tutte le opere di urbanizzazione, i sottoservizi e gli standard necessari per l'intero intervento (mq. 92.000).

Per avviare i lavori di completamento (Parco MIRO'), essendo intervenute nel frattempo nuove discipline in materia di Impatto Ambientale e di sicurezza idraulica, sono stati richiesti i pareri di competenza, talchè con Giudizio n. 1925 del 10 aprile 2012, il Comitato VIA, esprimeva parere favorevole, già considerando l'effetto cumulo con la struttura già realizzata di MEGALO', a condizione di ottenere preliminarmente alla realizzazione di ogni opera, il parere favorevole del Genio Civile e dell'Autorità di Bacino.

Di conseguenza, ottenuti i sopra richiamati pareri favorevoli, i Comuni di Chieti e di Cepagatti, rilasciavano i Permessi di Costruire per l'intervento di completamento e il proponente dava l'avvio ai lavori senza ulteriori indugi.

I lavori, appena iniziati, venivano sospesi in data 17.01.2014 con Ordinanza del Genio Civile di Pescara prot. n. RA/16333 (che seguiva la precedente Ordinanza Prot. RA/312705 del 12.12.2013) che imponeva la presentazione di un progetto di messa in sicurezza idraulica e la sottoscrizione di una Convenzione con il Centro Funzionale d'Abruzzo e l'acquisto di una strumentazione da porre nel fiume Pescara per misurare la portata in caso di piena.

Lo studio di controparte che voleva dimostrare la mancata sicurezza idraulica si basava su altimetrie alterate o comunque sbagliate concludendo che in caso di esondabilità con tempo di ritorno a 200 anni, l'acqua poteva arrivare a quota 32,00 e poiché la zona di intervento su cui poggiava Megalo' era a quota 29,80 il rischio idraulico era evidente. D'effetto i Permessi di Costruire venivano "congelati" in attesa di adempiere a quanto richiesto con le Ordinanze.

Dai rilievi successivi ufficiali, effettuati direttamente dalla Regione, si constatava che l'area era posizionata a metri 32,20 e pertanto la stessa non rientrava nelle dichiarate condizioni di pericolosità



e la Delibera di Giunta Regionale n. 408 del 29.06.2016 nell'allegato "E" riporta un valore di portata del fiume Pescara di 970 metri/sec. e non 1340 come asserito erroneamente nella relazione della controparte.

I lavori sono stati sospesi tenendo a base una relazione i cui dati sono successivamente stati smentiti quali l'altezza dell'attuale piazzale e la portata massima con tempo di ritorno a 200 anni.

L'osservazione al PSDA aveva eliminato l'ulteriore tratto d'argine e le controdeduzioni tecniche, a seguito del sopralluogo dei tecnici e della verifica per la simulazione idraulica effettuata dalla Società che aveva redatto il Piano PSDA, avevano accertato che l'area era perfettamente in sicurezza, tuttavia si accettava di realizzare l'opera richiesta.

Le indagini giudiziarie dimostreranno in seguito, i reali motivi dell'accanimento volto ad ostacolare la realizzazione di un'opera regolarmente approvata, in presenza di Permessi a Costruire regolarmente rilasciati, con le relative opere di urbanizzazione convenzionali già eseguite e oneri comunali assolti.

Tale scriteriato comportamento ha certamente arrecato nocumento alla Società proponente che è stata posta in condizioni di fallimento.

## **ESAME DELLA PRATICA**

Si presentano al Comitato VIA le opere di messa in sicurezza, così come imposte ed approvate dagli organi competenti in materia.

Il nuovo Proponente che ha rilevato la proprietà dei terreni interessati dalla procedura di cui alla presente pratica, nello sviluppo del nuovo programma ha inteso ridurre il peso edilizio e i potenziali metri quadrati edificatori pari a mq. 30.500 proponendo la riduzione delle superfici assentite a 24.000 metri quadrati circa.

Viceversa, se detta nuova idea progettuale non dovesse essere accolta, la Società ritornerà sic et simpliciter al progetto originario immediatamente e legittimamente eseguibile, poiché autorizzato in forza di titoli abilitativi vigenti.

## CONCLUSIONI

Si ritiene che l'attuale proposta sia migliorativa sotto tutti i punti di vista.

In primis, con l'avvio del progetto si appalteranno immediatamente i lavori relativi alla messa in sicurezza dell'argine Pescara a favore anche delle realtà preesistenti; successivamente si darà seguito alla costruzione dei manufatti edilizi in riduzione della capacità edificatoria prevista, andando ad incrementare l'offerta già consolidata del Centro Commerciale Megalo'.

Chiaramente l'aggregazione di più operatori specializzati della G.D.O. all'interno del Comparto PRUSST, di nuova edificazione, sarà propedeutica al rilancio dei consumi, poiché si creerà un distretto dello shopping molto attrattivo ed esclusivo per i consumatori.

E' doveroso infine segnalare che in una realtà in forte declino economico ed occupazionale, l'investimento proposto, non potrà che avere delle ricadute positive per l'intera società civile ed economica.

Infatti, oltre ai contributi che le attività di costruzione porteranno alle casse dei produttori/fornitori di prodotti e servizi locali, occorre segnalare il forte impatto finanziario che l'intervento apporterà alle casse del Comune di Chieti e di Cepagatti (l'entrata tributaria per il Comune di Chieti attualmente è di oltre 1 milione di Euro/anno) nonché l'incremento del livello occupazionale di almeno 450 unità che si aggiungeranno alle oltre 1200 unità già impiegate presso il C.C. Megalo'.

Forse è il caso di chiedersi se, anziché edificare il C.C. Megalo' avessimo realizzato capannoni industriali, possibili in base al PRT del Consorzio Industriale, di uguale superficie, oggi quale risultato ambientale, economico e sociale avremmo avuto?

Non è difficile dare risposte a questa domanda in modo corretto e sereno se non ci sono pregiudizi o interessi di parte.

Chieti, 02.11.2016

Il Proponente

SILE COSTRUZIONI SRL

  
SILE COSTRUZIONI s.r.l.  
Via S. Pietro n. 5  
24030 BARZANA (BG)

Il Tecnico

Ing. Domenico Merlino

  
