



# COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile

PROVINCIA DI CHIETI

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

**Seduta del 7 novembre 2011 n. 73**

**OGGETTO: Progetto di variante al permesso di costruire n. 62/09 e successiva D.I.A. dell'01.10.2010. Lotto di intervento n. 1 "ODEON" all'interno del Piano di Recupero Urbanistico Edilizio FM1. Ditta: Edilizia D'Abruzzo s.r.l.**

L'anno **duemilaundici** il giorno **sette** del mese di **novembre** alle ore **19,20** in Ortona, nella sala delle adunanze consiliari, aperta al pubblico, previa comunicazione inviata al Prefetto, agli Assessori e ai Revisori dei conti e notifica, nei termini di legge, di avviso scritto a tutti i componenti, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta ordinaria di 2<sup>a</sup> convocazione.

Sono presenti:

SINDACO: Pres. Ass.

**FRATINO Nicola**

X	
---	--

CONSIGLIERI COMUNALI:

Pres. Ass.

Pres. Ass.

1 - CIERI Paolo	X		11 - GUARRACINO Anna M. Rita	X	
2 - CIERI Tommaso	X		12 - MONTEBELLO Claudio		X
3 - COCCIOLA Ilario	X		13 - MUSA Franco	X	
4 - COLETTI Gianluca	X		14 - PACE Nicola	X	
5 - D'ANCHINI Tommaso		X	15 - PAOLUCCI Massimo		X
6 - DE IURE Domenico		X	16 - PICCINNO Alfonso Tommaso	X	
7 - DE LUTIIS Giuseppina	X		17 - SCHIAZZA Anna Lisa		X
8 - DI CAMPLI Roberto	X		18 - SERAFINI Roberto	X	
9 - DI MARTINO Remo	X		19 - TALONE Felice Giuseppe	X	
10 - D'OTTAVIO Vincenzo		X	20 - TUCCI Rosalia	X	

Consiglieri assegnati

21

Consiglieri in carica

21

Risultando in totale: presenti n. **15** e assenti n. **6** la seduta è valida.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. A) del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000 il Segretario Generale Dott. Angelo Radoccia.

Il Presidente del consiglio dichiara aperta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

Oggetto esaminato quale punto n. 6

Inizio discussione: ore 21.20

Consiglieri intervenuti successivamente alla apertura della seduta: Paolucci

Consiglieri assentatisi successivamente alla apertura della seduta: Guarracino e Cocciola

Consiglieri presenti alla apertura della discussione sull'argomento in esame: 14

Prima dell'inizio della discussione, si allontanano dall'aula i consiglieri Musa e De Lutiis (presenti 12).

Relaziona in merito all'argomento il sindaco. Intervengono quindi il consigliere Serafini, su richiesta di questi e previa autorizzazione del presidente, il dirigente del 3° settore dell'ente, arch. Giordano ed ancora il consigliere Serafini. Il tutto, come da resoconto allegato.

Si dà atto che, nel corso della discussione, si sono allontanati dall'aula i consiglieri Piccinno e Di Campli (presenti 10).

A seguito di che,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO CHE:**

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 76 del 04.06.1996 la Ditta "Odeon di DI ZIO & C. s.a.s." veniva autorizzata alla redazione di un Piano Attuativo in variante al PRG per il recupero urbanistico ed edilizio del comparto edificatorio compreso tra Via Cavour, Vico degli Aranci, Via F. Lavallo, Via Cardinale de Apruzzo, ricadente in Zona FM1;
- con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n° 121 del 03.10.1997 veniva adottato il Piano di Recupero della Zona FM1 sopraccitato che prevedeva la demolizione dell'esistente cinema per il Lotto 1 e la ricostruzione, all'interno del complesso edilizio, di un Cinema Teatro;
- con deliberazione n° 6 del 31.01.2000 si provvedeva a recepire e controdedurre le prescrizioni disposte dall'Amministrazione Provinciale di Chieti con deliberazione del C.P. 5/5 del 02.02.1999;
- successivamente veniva stipulata la convenzione n° 1341 di Rep. del 13.02.2002 con cui la ditta Edilizia D'Abruzzo si assumeva il formale impegno alla realizzazione della sala cinematografica oltre ai parcheggi, con cessione dell'uso della stessa gratuitamente al Comune per ventiquattro volte l'anno;

### **CONSIDERATO CHE:**

- in attuazione delle suddette previsioni, sono stati rilasciati i titoli abilitativi da parte di questo Comune in conformità del Piano Attuativo approvato in variante e precisamente la concessione edilizia n° 83 dell'08.05.2002 e successivi permessi di costruire in variante n° 122/05, n. 62/09 e D.I.A. dell'01.10.2010;
- i lavori sono iniziati in data 02.05.03 e che con successivo permesso di costruire n. 62/09 risultano autorizzati fino al 31.03.2012 per la ultimazione degli stessi;

**VISTA** la deliberazione del Commissario Straordinario n° 126 del 07/06/2007 con la quale veniva approvata, alle condizioni del Comando Provinciale dei VV. FF: del 18/05/2007, prot. 9668 e del servizio di Igiene e Prevenzione Ambientale del 03/04/2007 la proposta di variante presentata dal Ing. Dante Papale, limitatamente al progetto per la realizzazione di due sale cinematografiche polifunzionali;

**VISTO** il progetto di variante al permesso di costruire n° 120/07 per la modifica del sistema di copertura (da terrazzo a botte ribassata) rilasciato alla ditta Edilizia D'Abruzzo S.r.l. con permessi di costruire n° 27/09 del 31/03/2009 e 62/09 del 12/08/2009 in virtù dell'approvazione della delibera di C.C. 26/11/2008, n° 78;

**VISTA** la successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.02.2011 con cui è

stato approvato un progetto di miglioramento della viabilità pedonale su Via Cavour – Vico degli Aranci ed è stato approvato il relativo schema di convenzione nonché rilasciato il relativo permesso di costruire n. 32 del 09.06.2011;

**VISTA** l'istanza presentata dalla ditta EDILIZIA D'ABRUZZO s.r.l. in data 22.07.2011, prot. 15049, finalizzata a un miglioramento della accessibilità del porticato e sua interconnessione con i marciapiedi angolo via Cavour - vico degli Aranci;

**RILEVATO** che le suddette opere risultano in variante rispetto al Piano di Recupero soprarichiamato ed approvato e che per la realizzazione delle stesse necessita specifica autorizzazione previa modifica del relativo schema di convenzione n. 1341 di Rep. del 13.02.2002;

**PRESO ATTO** che tale proposta progettuale prevede quanto segue:

- realizzazione di un porticato al piano terra quale area di interesse comune e passaggio pedonale di uso pubblico previa realizzazione di una gradinata curva articolata tra due fioriere che dal porticato scende verso i marciapiedi, creando tra questi un'area di fusione/raccordo tra l'intero porticato di uso pubblico e i due marciapiede che confluiscono nell'angolo formato da via Cavour e vico Aranci;

**RILEVATO** che tale proposta progettuale comporta:

- la prosecuzione del porticato esistente del mercato coperto dando una linearità di percorso ed una comunicazione diretta tra il porticato e il marciapiede;
- la possibilità ai disabili di percorrere l'intero porticato senza interruzioni o forzati cambiamenti di percorso nella piena fruibilità del bene e nel rispetto delle disposizioni per favorire la eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche;

**CONSIDERATO CHE** l'approvazione della proposta progettuale di cui sopra risulta di competenza dell'organo consiliare, per le motivazioni sopraddette, trattandosi di intervento in variante al primitivo permesso di costruire oggetto di deliberazione consiliare n. 6 del 31.01.2000 ai sensi della art. 2 della Legge 1187/68 e della L.R. 11/99 e s.m.i.;

**VISTO** l'art. 2 della Legge 1187/68;

**VISTA** la L.R. 18/83 nel testo in vigore;

**VISTA** la L.R. 11/99 così come integrata e modificata dalla L.R. 26/00 e L.R. 31/05;

**VISTO** il parere reso dal Dirigente il III° Settore Asset to gestionale del Territorio espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs 18/08/2000, n. 267, come risulta dall'allegata scheda che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano;

## **D E L I B E R A**

1) di approvare l'allegato progetto di variante al permesso di costruire n. 62/09 e successiva D.I.A. dell'01.10.2010 di cui al lotto di intervento n. 1 "ODEON" all'interno del Piano di Recupero Urbanistico Edilizio FM1. Ditta: Edilizia D'Abruzzo s.r.l. consistente nel miglioramento della accessibilità del porticato e sua interconnessione con i marciapiedi angolo Via Cavour e Vico degli Aranci ai sensi della L.R. 11/99 e s.m.i. così come esplicitato dai seguenti elaborati tecnici allegati che costituiscono parte essenziale e sostanziale della presente deliberazione:

- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici,

con le seguenti prescrizioni vincolanti:

- La Ditta Edilizia D'Abruzzo resta vincolata agli obblighi di cui alla convenzione n° 1341 di Rep. del 13.02.2002;

2) di trasmettere copia della presente deliberazione al Dirigente del III Settore per i provvedimenti consequenziali.

Esaurite le operazioni di voto, rientra in aula il consigliere Piccinno (presenti 11).

IL SEGRETARIO  
GENERALE  
F.to **A. RADOCCIA**

IL PRESIDENTE  
F.to **T. CIERI**

IL CONSIGLIERE  
ANZIANO  
F.to **. COLETTI**

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, 16 novembre 2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to **A. RADOCCIA**

---

La suesposta deliberazione diverrà esecutiva il giorno 11.12.2011 ai sensi dell'art. 134 – comma 3 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000.

Ortona, 16 novembre 2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to **A. RADOCCIA**

***Ottavo punto all'O.d.G.: "Progetto di variante al permesso di costruire n. 62/09 e successiva D.I.A. dell'1.10.2010. Lotto di intervento n. 1 "Odeon" all'interno del piano di recupero urbanistico edilizio FMI. Ditta: Edilizia D'Abruzzo s.r.l."***

**PRESIDENTE:**

Relaziona il Sindaco, prego.

**SINDACO:**

Diamo per letta la premessa. (*legge Delibera*) Prima di entrare nella discussione e poi nella discussione di questa Delibera vorrei non stasera, ma urgentemente dobbiamo portare all'attenzione del Consiglio Comunale una proposta di soluzione al discorso cinema Odeon.

Con una certa urgenza, è notorio che si sta seguendo una strada personalmente da me condivisa e praticabile che è quella della situazione alternativa a questo cinema, ma secondo me (parola non chiara) anche da un punto di vista emozionale... per noi ortonesi di una certa età, parliamo del Pinocchietto, adesso... elettorali quindi...

Tu non te lo ricordi Gianlù, ma io e l'Avv. Serafini purtroppo ce lo ricordiamo, vagamente ma ce lo ricordiamo.

Al prossimo Consiglio Comunale dobbiamo affrontare questo discorso, ovviamente non è che bisogna essere d'accordo, però lo dobbiamo portare all'attenzione del Consiglio Comunale, prima della fine di questa

Amministrazione vorrei chiudere il discorso del cinema Odeon nel modo che deciderà il Consiglio Comunale, non lasciare appesa questa situazione, anche l'imprenditore merita una definizione della questione in un senso o in un altro. Noi adesso parliamo di questo argomento che è molto più piccolo del discorso generale del...

**PRESIDENTE:**

Grazie Sindaco. Prego Consigliere Serafini.

**SERAFINI:**

Apprendiamo dal Sindaco di questa iniziativa di cui si è sentito parlare in giro, però di questa idea che è la prima volta che viene ufficializzata questa idea.

È chiaro che bisogna dare una risposta a questo problema, questo palazzo e lasciare sospeso nell'aria quindi una Amministrazione deve avere le idee chiare e deve fare delle scelte.

Adesso non andrà bene a tutti quanti è ovvio, fa parte della scelta politica la capacità di fare le scelte.

Io ritengo che ho sempre valorizzato un'altra ipotesi per quanto riguarda il palazzo Odeon, quello che una sala restasse e fosse di proprietà comunale, che si potesse aprire, che ci fosse una Amministrazione, l'ho detto anche nell'incontro fatto alcuni mesi fa fra i Capigruppo, si potesse ipotizzare una trattativa per arrivare a far sì che la sala più grande diventasse proprietà comunale, che restasse lì anche per questo retaggio che stava lì l'Odeon, si potesse ipotizzare questo accordo con l'imprenditore, l'imprenditore fa la parte sua, cerca di fare il suo guadagno.

Si poteva anche lasciare che in quella sala più piccola restasse di utilizzo residenziale, quindi a quel punto due... e la sala grande alta due piani, cinema per convegni, tante attività interessanti della città di Ortona, diventasse cittadina, di proprietà comunale, una grande ricchezza in pieno centro e il ricordo di quel cinema che ha fatto la storia, poi siamo cresciuti in tanti con il cinema Odeon.

Questa era una soluzione che io ho sempre auspicato essere la migliore dal mio punto di vista.

Il tentativo poi di spostare altrove il cinema l'aveva già fatto l'imprenditore, aveva detto che voleva attrezzare il S. Anna per farci il cinema, l'ex Pinocchietto, adesso dico che comunque non sono soluzioni che collimano in qualche maniera con l'impostazione iniziale e in virtù della quale si è fatta la convenzione.

Quindi snaturiamo quello che è l'accordo che ha fatto la città di Ortona con l'imprenditore, che non è soltanto quello di ridarci 31 giorni l'anno una sala, era quello di dire "io ti faccio costruire, ti facciamo un bel palazzo in pieno centro che altrimenti non puoi costruire per niente" – e se sto sbagliando tecnicamente ditemelo – "ti faccio costruire ma vogliamo che alla città resti una sala nella stessa collocazione", questa era la finalità di quell'accordo, questa impostazione.

Allora perché la comunità deve sempre arrendersi di fronte anche ai legittimi interessi dell'imprenditore, l'imprenditore fa il suo legittimo interesse e noi dovremmo fare il legittimo interesse della collettività.

Adeguarsi troppo, troppo vicini, troppo sensibili a queste sollecitazioni secondo me significa rinunciare al nostro ruolo.

Per quanto riguarda nello specifico la Delibera io vorrei approfittare, se il Presidente del Consiglio me lo consentono, della presenza del Dirigente perché in

sé mi pare una cosa molto modesta pare che qui stiamo parlando del... via Cavour che ci deve fare 3 gradini.

Ma quello che non ho letto nel parere di nessuno e nemmeno della relazione dell'Ing., io vorrei sapere il piano di imposta di questo fabbricato qual era?

Era quello attuale che è 3 gradini più alto dell'angolo di Vico degli Aranci o doveva essere complanare con via Cavour?

Questo fabbricato per quale motivo oggi nasce questa esigenza? Il progetto approvato prevedeva il piano terra esattamente complanare con via Cavour, allora quello che stiamo approvando è un qualcosa di diverso.

I 3 gradini non erano previsti prima perché la galleria aveva lo stesso livello della strada, allora si è alzato di più il fabbricato?

Perché nessuno si è posto questa domanda? Può darsi pure che ci sia una risposta banale però era una domanda ovvia.

Oggi ci si accorge che la galleria sta 3 gradini più alta di quell'angolo, prima no, non era così nel progetto originario approvato dal Comune.

Cosa si è alzato? Si è alzato il piano garage quindi abbiamo fatto 50 cm oltre?

Ma questo lo deve controllare l'Ufficio Tecnico.

Si è alzato tutto il fabbricato di 50 cm perché ha preso quel piano di imposta... quindi abbiamo un palazzo che è più alto di 50 cm.

Può darsi pure che sto dicendo delle corbellerie, però quello sembra una stupidaggine potrebbe implicare delle considerazioni che forse a livello urbanistico e di regolarità tecnica non lo sono.

Mi trovo che in questo carteggio nessuno si è posto questa domanda, mi pare stupida.

Se il Dirigente ci può dire qualcosa di più e se è possibile, se la cosa non è certa mi dà l'impressione su questo prima di approvarlo penso che si possa fare, quindi si potrebbe anche ipotizzare un rinvio di questo punto all'O.d.G.

#### **PRESIDENTE:**

Grazie Consigliere Serafini. Il Dirigente mi dice che è in grado di rispondere subito, prego.

#### **DIRIGENTE:**

La domanda è legittima... il progetto e dico soltanto l'andamento del percorso esterno che portiamo in Consiglio Comunale soltanto perché appaia nello schema di convenzione.

Per quanto riguarda il piano di altezza del fabbricato non ero certo di questa variante, ma comunque in riferimento al progetto iniziale... al mercato coperto perché il fabbricato è basato su 4 altezze come altezze medie abbiamo preso i 4 spigoli del fabbricato... della sede stradale.

Quindi se poi l'impresa... in fase di agibilità e di collaudo... per quanto riguarda la variante è soltanto perché abbiamo autorizzato, al fine di migliorare il percorso dei diversamente abili, all'interno del portico e siccome nello schema di convenzione era prevista una continuità tra il portico del mercato coperto e il portico del palazzo, adesso invece abbiamo... il percorso dei diversamente abili all'interno del portico che viaggia tutto in orizzontale.

Non deve fare la discesa e... la risalita del Vico degli Aranci, ma viaggia tutto a quota come lei giustamente definisce piano terra che è posto alla (parola non chiara) di progetto secondo i nostri rilievi fatti in base all'andamento dell'asfalto che è immutato negli anni.

**PRESIDENTE:**

Grazie. Prego Consigliere Serafini.

**SERAFINI:**

E' una risposta importante, quindi il piano terra con quel livello che oggi richiede 3 gradini è quello originario del progetto, questa è l'affermazione.

Era questa la domanda di fondo perché inizialmente non c'era l'esigenza dei 3 gradini perché era complanare, così ho visto io, invece in realtà era più alto.

**PRESIDENTE:**

Grazie Consigliere Serafini. Se non ci sono altri interventi mettiamo a votazione.

Chi è favorevole? Unanimità.

La Delibera è approvata all'unanimità.