



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

## DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA DELEGATO

Ai sensi della Determinazione Direttoriale n. DPH004/13 del 22.01.2020

### n. 1 del 25.05.2021

**OGGETTO: IMMOBILIARE NADIA SrL c/ Comune di Vasto.** D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 e s.m.i.; L.R. 3.03.1999, n.11 e s.m.i. - TAR Abruzzo, Sezione Staccata di Pescara, Sentenza n. 424/2012; Ordinanza n. 13/2020. Determinazione Direttoriale n. DPH004/13 del 22.01.2020 (D.D. n. DPC/257 del 10.12.2020) – Fg. Mappa n. 25, part. n.5654-870. **Adozione parametri attuativi per la ripianificazione giurisdizionale dell'area in ottemperanza a sentenza. (LR 18/1983 Art.10). Atto di ripianificazione dell'area oggetto di ricorso.**

### IL COMMISSARIO AD ACTA

*Sentenza n. 424/2012; Ordinanza n. 13/2020*

L'anno **2021** il giorno **25** del mese di **maggio**, la sottoscritta **Dott.ssa Iris Flacco** nata a Pescara (PE) il 12/05/1955 (C.F. FLCRSI55E52E056Y), ivi residente in via Pisacane, 62 domiciliata per le funzioni in via Catullo, n. 2 - 65127 Pescara, giusta nomina con **Determinazione Direttoriale n. DPC/257 del 10.12.2020;**

**PREMESSO** che con **Sentenza n. 424/2012** il TAR Abruzzo, Sezione Staccata di Pescara, accertava l'intervenuta decadenza - per l'inutile decorso del termine quinquennale di efficacia - del vincolo espropriativo (Scuola media di progetto) impresso dal Comune di Vasto con **Delibera di C.C. n. 10 del 28.03.2001**, di approvazione del P.R.G., sul lotto di terreno di proprietà della istante Società IMMOBILIARE NADIA Srl, sito in Località Frutteto della zona Nord dell'abitato di Vasto, censito in Catasto al **Foglio n. 25 con i mappali n. 5654-870** e dichiarava l'illegittimità del silenzio serbato dallo stesso sull'istanza di (ri) pianificazione presentata da essa istante;

**PREMESSO** altresì che il vigente Piano Regolatore Generale (d'ora in poi PRG) è stato definitivamente approvato definitivamente con **Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2001;**

**RICHIAMATO** il **D.P.R. 8 giugno 2001, n.327** del, cd. Testo Unico degli espropri, ed in particolare l'**art. 9** che stabilisce che: "*omissis... il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. ... 3. Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*", con l'effetto che decorso inutilmente tale termine quinquennale il vincolo decade e l'Amministrazione ha l'onere di definire la nuova disciplina urbanistica dell'area;

**RICHIAMATA**, inoltre, la L.R. n.11/1999, in particolare l'art. 44, comma 1-quinquies ai sensi del quale, decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione e previa diffida ad adempiere alla definizione della nuova disciplina urbanistica inviata dal proprietario dell'area al Comune, il relativo procedimento deve concludersi entro un anno;

**CONSIDERATO** che in data 21 aprile 2011 la Ditta ha esperito la procedura di cui alla richiamata normativa regionale, provvedendo in primis all'inoltro al Municipio di opportuna diffida ad adempiere nei termini e modi previsti dalla legge per la rinormazione dell'area di sua proprietà;

**CONSIDERATO** che con la sopracitata sentenza, il TAR Abruzzo, Sezione Staccata di Pescara, ordinava al Comune di Vasto di provvedere alla ridefinizione dell'assetto urbanistico di detto lotto di terreno entro il termine di gg. 90, nominando contestualmente - per l'ipotesi di persistente inerzia del Comune - il Presidente della Provincia di Chieti quale Commissario ad acta, con il compito di provvedere in via sostitutiva, anche a mezzo di suo delegato, a tutti i necessari adempimenti;



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

**RICHIAMATA** l'Ordinanza n. 13 del TAR Abruzzo, Sezione 1, Pescara, sul ricorso n. 273 del 2012 – n. 00254/2019 REG.PROV.COLL. resa in data 10.01.2020, pubblicata il successivo 13.01.2020, di accertamento dell'illegittimità del silenzio-inadempimento serbato dal Comune di Vasto sull'istanza di riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della Immobiliare Nadia s.r.l. e di conseguente declaratoria dell'obbligo di provvedere sulla stessa;

**DATO ATTO** che con la predetta Ordinanza n. 13/2020 il TAR Abruzzo, Sezione Staccata di Pescara nominava quale Commissario ad acta per l'esecuzione dell'anzidetta sentenza n. 424/2012 di accertamento della illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Vasto sull'istanza di riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della Società IMMOBILIARE NADIA S.r.l. (posta nell'abitato di detto Comune e censita in Catasto al Fg. n. 25 con i mappali 5654-870) e del conseguente obbligo di provvedere sulla stessa, il Direttore del Dipartimento Territorio - Ambiente della Regione Abruzzo, con facoltà di delega al Dirigente di Servizio più idoneo tra quelli in servizio;

**PRESO ATTO** dell'avvenuto esercizio della facoltà di delega da parte del Commissario ad acta, in favore del Dirigente p.t. del Servizio regionale ritenuto più idoneo al fine, Dott. Franco Gerardini, giusta determinazione direttoriale n. DPH004/13 del 22.01.2020;

**RICHIAMATO** il **Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 10.09.2020** avente ad oggetto: *“IMMOBILIARE NADIA Srl c/ Comune di Vasto. D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 e s.m.i.; L.R. 3.03.1999, n.11 e s.m.i. - TAR Abruzzo, Sezione Staccata di Pescara, Sentenza n. 424/2012; Ordinanza n. 13/2020. Determinazione Direttoriale n. DPH004/13 del 22.01.2020 – Costituzione e insediamento dell'Ufficio del Commissario ad acta”* con il quale si è provveduto alla costituzione e al conseguente insediamento dell'Ufficio del Commissario ad acta per l'organizzazione e per lo svolgimento delle operazioni relative alla corretta e regolare esecuzione di tutti gli adempimenti tecnico-amministrativi e di legge, ai sensi di quanto statuito dal TAR Abruzzo - Sezione Staccata di Pescara, con sentenza n. 424/2012 e successive Ordinanze, nominando a tali fini e sino al termine di tutti gli adempimenti di legge e attività tecnico-amministrative necessari e sufficienti ad ottemperare a tutto quanto disposto dall'On.le Tribunale adito, l'Avv. Roberta Ranieri, con funzione di supporto giuridico all'Ufficio del Commissario ad acta; l' Ing. Luca Iagnemma, con funzione di supporto tecnico all'Ufficio del Commissario ad acta;

**VISTA** la **Determinazione Direttoriale n. DPC/257 del 10.12.2020** con la quale il Direttore del Dipartimento Territorio – Ambiente -nell'esercizio della soprarichiamata facoltà di delega- provvedeva all'assegnazione dell'incarico in sostituzione del precedente delegato dott. Franco Gerardini (**D.D. n. DPH004/13 del 22.01.2020**), collocato in quiescenza nelle more della definizione del presente procedimento, in favore della Dott.ssa Iris Flacco, nella qualità di Commissario ad acta delegato, per l'espletamento delle funzioni di Commissario ad acta ai fini dell'adempimento dell'Ordinanza TAR Abruzzo, Sezione 1, Pescara n. 13, riferita alla **Immobiliare Nadia Srl**, in particolare in funzione delle attività di ri-pianificazione dell'area di proprietà della stessa società ricorrente;

**CONSIDERATO** che la Regione Abruzzo intende adempiere correttamente e puntualmente a tutti gli obblighi di cui alla sentenza n. **424/2012** e persegue l'obiettivo di dare esecuzione all'**Ordinanza n. 13/2020**, garantendo di provvedere in via sostitutiva rispetto al silenzio inadempimento serbato dal Comune di Vasto sull'istanza di riqualificazione urbanistica dell'area di proprietà della Immobiliare Nadia srl nei tempi più congrui in rapporto alle procedure di legge previste per la predetta attività, assicurando un uso efficiente di tutte le risorse e i mezzi a disposizione;

**EVIDENZIATO** che in conseguenza dell'emergenza sanitaria da COVID-19, ancora in corso e prorogata a tutti gli effetti legge, si registrano impedimenti oggettivi a svolgere regolarmente le attività di carattere tecnico-amministrativo, come disposto con appositi provvedimenti normativi e regolamentari (Leggi, DPCM, Ordinanze... etc.);

**PRESO ATTO** che con **Ordinanza n. 171/2021** del TAR Abruzzo – Sezione 1, Pescara resa in data 06.03.2020 e pubblicata il 18/04/2020, in accoglimento dell'istanza di proroga avanzata dal Commissario



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

delegato in data **21/02/2020** è stata concessa la proroga richiesta, fissando al **31.07.2021** il termine per l'esecuzione dell'incarico commissariale, per gli adempimenti necessari ai fini dell'esecuzione dell'Ordinanza sul ricorso n. 273 del 2012 – n. 00254/2019 REG.PROV.COLL. a fronte della ritenuta necessità di disporre di tempi più congrui in rapporto alle procedure di legge previste per l'attività di ripianificazione dell'area di proprietà dell'anzidetta Società;

**CONSIDERATO** che l'On. Tribunale adito a mezzo delle soprarichiamate pronunce ha riconosciuto il nocumento arrecato a danno della Società proprietaria dell'area di che trattasi, in relazione all'inerzia perpetrata dal Comune di Vasto ed ha altresì ribadito il conseguente diritto alla regolamentazione urbanistica di detta area in favore della Ditta proprietaria;

**RICHIAMATO** ogni altro atto, contributo o documento agli atti, comunque collegato, connesso e/o presupposto al presente procedimento qui da intendersi integralmente riportato;

**CONSIDERATO** che le particelle oggetto di “*rinormazione giurisdizionale*” urbanistica non necessitano di parere preventivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 del Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. n.380/2001 poiché risulta già acquisito in sede di pianificazione generale sul PRG approvato definitivamente con **Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2001** ed in considerazione del fatto che le aree dove sarà possibile realizzare le volumetrie sono rimaste invariate;

**RITENUTO** alla luce di quanto sopra rappresentato, di dover provvedere con celerità ai sensi di quanto statuito dal TAR Abruzzo, Sezione Staccata di Pescara, con sentenza n. 424/2012 e successiva Ordinanza n. 13/2020 all'approvazione della proposta di variante parziale al vigente PRGR, al fine di svolgere tutti gli adempimenti di legge e attività tecnico-amministrative, necessari e sufficienti alla ridefinizione, in sostituzione del Comune di Vasto e nel termine fissato, della disciplina urbanistica dell'area di proprietà della ditta IMMOBILIARE NADIA S.r.l. - interessata dal vincolo dichiarato decaduto - con l'attribuzione di una nuova disciplina urbanistico-edilizia, ai sensi di quanto disposto e statuito dall'Organo Giudicante, affinché non si registrino penalizzazioni a danno dell'impresa ricorrente e si attuino tutti gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dalla vigente normativa sull'area di interesse, gravata nel vigente piano regolatore da vincoli inibitori dell'iniziativa privata;

**PRESO ATTO** dell'opportunità di adottare quale miglior criterio utile all'indifferibile rinormazione giurisdizionale dell'area di proprietà della ditta IMMOBILIARE NADIA S.r.l. interessata da vincoli espropriativi decaduti, in sostituzione del Comune di Vasto e nel termine fissato, quello dell'omogeneità di disciplina urbanistica alla stregua delle zone omogenee adiacenti e conformi al contesto urbanistico-edilizio in cui è ubicata la predetta area, in quanto coerente ed in linea con consolidate determinazioni assunte dalle Amministrazioni coinvolte per le sopracitate analoghe aree;

**PRESO ATTO** della Convenzione n.10392/2013 sottoscritta tra il Comune e la Ditta e della determinazione dirigenziale n.943 del 30.10.2017 del Comune di Vasto – settore urbanistica e servizi avente ad oggetto: “*Comparto n. 2 del comprensorio K2 – Realizzazione opere di urbanizzazione – Convenzione n. 10392 del 30.10.2013 – Ditta Immobiliare Nadia Srl – Approvazione contabilità finale*”, a mezzo della quale risulta integralmente approvata la determinazione predisposta dal Responsabile del Procedimento ove si attesta la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle relative spese, eseguite dalla Ditta in adempimento alle obbligazioni di cui alla precitata Convenzione;

**RILEVATO** che l'area in argomento, di proprietà della ditta Nadia Immobiliare srl, sita in località Frutteto del Comune di VASTO e distinta in catasto al fg. mappa n. 25, part.lla n.5654-870, ricade all'interno del comparto n. 2 del comprensorio K2 e che parte di detto terreno risulta interessato da vincolo espropriativo, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n.10/2001 (PRG vigente), decaduto per decorso del termine di legge con conseguente concretizzazione dell'esigenza di una nuova pianificazione urbanistica dell'area in argomento divenuta priva di classificazione urbanistica;



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

**CONSIDERATO** che la zonizzazione del vigente P.R.G. è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 28/03/2001 e nell'ambito di cui alla proprietà della ditta IMMOBILIARE NADIA srl non ha subito varianti;

**CONSIDERATA** la Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G. così come modificata dalla specifica variante, adottata con D.C.C. n° 87 del 23/10/2007 ed approvata con D.C.C. n° 23 del 25/03/2013;

**DATO ATTO** che il terreno di proprietà della ditta IMMOBILIARE NADIA srl, censito in Catasto al Fg. n. 25 part. I.le n. 5654 e 870, al N.C.T. del Comune di Vasto, risulta, nel vigente P.R.G., destinato ad "Area a standards – scuole medie" per la realizzazione degli standards prescritti all'art. 3 del DM 1444/68 nonché, ai sensi della LR 29/88, per la riserva del 20% per strutture di carattere religioso;

**CONSIDERATO** che il terreno di proprietà della ditta IMMOBILIARE NADIA srl e oggetto di ripianificazione è confinate a Nord con terreno censito in Catasto al Fg. n. 25 part. 5771 e ad EST con il terreno censito in Catasto al Fg. n. 25 part. 869 destinato dal vigente P.R.G. ad "Area a standards – scuole medie";

**CONSIDERATA** la relazione tecnico-urbanistica sintetica sullo stato dei luoghi redatta dal Comune di Vasto in data 22/09/2020, a cura del dirigente del Settore IV –Urbanistica E Servizi, con la quale è stato descritto lo stato di attuazione e di previsione del vigente PRG;

**CONSIDERATA** la relazione della ditta Nadia Immobiliare Srl di contributo e osservazione alla relazione sintetica sullo stato dei luoghi del Settore IV –Urbanistica E Servizi del Comune di Vasto;

**CONSIDERATO** che la zona nella quale ricade l'area in argomento risulta essere in corso di trasformazione e completamento oltre che essere dotata delle opere di urbanizzazione primaria;

**RITENUTO** di definire, in conformità alla normazione delle adiacenti aree nonché in considerazione delle avvenute lottizzazioni e relative urbanizzazioni primarie e secondarie realizzate, i seguenti parametri urbanistici di ripianificazione per l'area di proprietà della ditta IMMOBILIARE NADIA srl, censito in Catasto al Fg. n. 25 part. I.le n. 5654 e 870, del Comune di Vasto:

Unità minima d'intervento UM: coincidente con la proprietà oggetto di ripianificazione;

Modalità di attuazione: Intervento diretto;

**Superficie Territoriale ST** = Superficie della proprietà oggetto di ripianificazione;

**Superficie per opere di urbanizzazione:** secondaria U2 di cessione gratuita all'Amministrazione in misura del 35% della ST.

La porzione di area da cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere effettuata a mezzo di Atto unilaterale d'obbligo o strumento equivalente; ogni spesa derivante dalla cessione e dell'atto d'obbligo sarà interamente a carico della ditta.

L'amministrazione può deliberare di monetizzare in maniera sostitutiva la cessione delle superfici in cessione gratuita per le opere di urbanizzazione.

**Superficie Fondiaria SF:** 65% della ST.

**Superficie Utile Netta SUN:** 0,50 mq/mq della SF.

**USI CONSENTITI:**

**Usi principali:** abitazioni private/abitazioni collettive

**Usi complementari:** asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, servizi collettivi: delegazioni, servizi culturali, centri civici, centri sociali e socio sanitari, ambulatori, mercati, servizi religiosi, verde attrezzato, negozi e botteghe, pubblici esercizi, uffici, studi, ambulatori, laboratori artigianali, attrezzature sportive e ricreative, distributori di carburante e servizi-auto;

Usi complementari massimi consentiti 0,30 mq/mq di SUN.



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

## TIPOLOGIE INTERVENTI AMMESSI

Nuova Costruzione, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Recupero e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia.

## SUPERFICIE PARCHEGGI

**Superficie minima per parcheggi di pertinenza** 0,35 mq/mq di SUN.

Minimo un posto auto ogni unità abitativa.

Per le destinazioni d'uso complementari (pubblici esercizi, negozi e botteghe, attrezzature sportive e ricreative) superficie minima a parcheggio 1,00 mq/mq di SUN.

## INDICI

**Indice di utilizzazione del suolo massimo:** 0,50 mq/mq di SF.

**Indice di piantumazione minimo:** n.30 alberi per ettaro.

**Superficie permeabile minima:** 0,15 mq/mq di SF.

## DISTANZE ED ALTEZZE PER L'EDIFICAZIONE

Altezza massima H: 7,5 m;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m;

Distanza minima tra gli edifici: 10 m;

Distanza minima dalle strade quelle stabilite dal DM 1444/1968 ed alle disposizioni del D.lgs 285/1992 e del DPR 495/1992.

E' consentito, previo accordo, stipulato e registrato, tra le proprietà confinanti, la costruzione a confine, fermo restante la distanza minima di 10 m tra gli edifici fuori terra.

L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione degli allacci alle utenze da prevedere già nella fase di progettazione unitamente alla redazione del planivolumetrico.

**DATO ATTO** che per tutto quanto sopra esposto e motivato si ritiene la presente ripianificazione dell' area di proprietà della società Nadia Immobiliare srl, congrua e rispondente al mandato del TAR anche perché non contrasta con il Piano Regolatore comunale vigente approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2001 né con il Piano Paesistico Regionale, poiché l'area di proprietà della IMMOBILIARE NADIA S.r.l. - interessata dal vincolo dichiarato decaduto – ricade all'interno di un perimetro B-4 con conseguente possibilità di attribuzione della relativa disciplina urbanistico-edilizia, ai sensi di quanto disposto e statuito dall'Organo Giudicante ed in conformità con le normative vigenti in materia urbanistico-edilizia e relative procedure tecnico-amministrative ambientali e di trasparenza amministrativa;

**RITENUTO** di procedere successivamente alla adozione del presente atto di ripianificazione alla valutazione di assoggettabilità a VAS, secondo quanto disposto dall'art.12 della parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. al fine di valutare la non significatività dei presumibili effetti ambientali derivanti dall'attuazione delle presenti previsioni, anche in considerazione del vigente PRG di Vasto non già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica;

**PRECISATO** che, secondo consolidato indirizzo giurisprudenziale, all'atto di insediamento del Commissario ad acta si verifica un definitivo trasferimento dei poteri, rimanendo precluso all'Amministrazione ogni margine di ulteriore intervento, ai fini del regolare svolgimento di ogni attività esecutiva e valutazione tecnico amministrativa, finalizzati all'ottemperanza a sentenza e nel rispetto dei criteri ivi stabiliti (cfr. su tutte Cons. St. Sez. V, n. 01975/2014 REG.PROV.COLL., n. 00342/2013 REG.RIC.);

**CONSIDERATO** che, per mezzo del presente provvedimento, in un'ottica di co-pianificazione e progettazione partecipata, di concerto con l'Amministrazione si continuerà il percorso di condivisione e confronto per raccogliere contributi e apporti utili alla redazione del nuovo strumento nell'intento di programmare gli interventi da attuare anche, in una più generale prospettiva di riqualificazione e rigenerazione della città esistente, declinando gli orientamenti per il governo delle trasformazioni del territorio poiché, in sede di revisione del vigente strumento urbanistico generale, l'Amministrazione precedente avrà l'onere di



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

riconsiderare la pianificazione di tutto il territorio di competenza, anche tenendo conto di tutte le varianti parziali medio tempore intercorse, al fine di ridefinire gli ambiti le zonizzazioni e gli indici e parametri di riferimento in armonia con il quadro pianificatorio generale atualizzato;

**RITENUTO** opportuno, per tutte le ragioni sopra esposte, di procedere la preventiva trasmissione della presente proposta di deliberazione, corredata della suddetta documentazione, all'Amministrazione comunale ai fini dell'acquisizione dei pareri di regolarità tecnica e contabile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000 e di ogni altra documentazione utile ai sensi della normativa *ratione materiae* vigente;

**PRECISATO** che non sussiste la necessità di procedere all'espletamento delle procedure di trasparenza di cui alla normativa vigente (LR n. 18/1985 e s.m.i. – art. 35 e D.lgs. 267/2000 e s.m.i. – art. 78), anche in considerazione del fatto che la presente proposta di variante parziale al PRG interessa esclusivamente l'area di proprietà della Ditta ricorrente;

**DATO ATTO** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico dell'amministrazione Comunale ad esclusione degli oneri comunque connessi e conseguenti le statuizioni contenute nei provvedimenti del TAR Abruzzo;

**RITENUTO** di dare mandato ai competenti Uffici comunali di provvedere, nei termini e nelle forme di legge a tutti gli adempimenti amministrativi conseguenti all'adozione del presente provvedimento;

**PRESO ATTO** della compatibilità del Commissario ad acta p.t. ad assumere il presente provvedimento, ai sensi della disciplina *ratione materiae* vigente di cui alla L.R. 12 aprile 1983, n. 18 nonché al T.U.E.L.;

**VISTO** il Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 10.09.2020 avente ad oggetto: "*IMMOBILIARE NADIA SrL c/ Comune di Vasto. D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 e s.m.i.; L.R. 3.03.1999, n.11 e s.m.i. - TAR Abruzzo, Sezione Staccata di Pescara, Sentenza n. 424/2012; Ordinanza n. 13/2020. Determinazione Direttoriale n. DPH004/13 del 22.01.2020 – Costituzione e insediamento dell'Ufficio del Commissario ad acta*".

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n.327 recante: "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*" e s.m.i.;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i. (GU n. 245 del 20-10-2001 - Suppl. Ordinario n. 239);

**VISTA** la L.R. 12/04/1983, n. 18 "*Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo*", nel testo in vigore;

**RITENUTO** di riservarsi l'adozione di ogni altro provvedimento *pro et ut de iure*, per quanto di competenza;

**RICHIAMATO** il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 recante: "*Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa*" e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. 17.10.2005, n. 31 recante: "*Legge regionale 3 marzo 1999, n. 11. Attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112: Individuazione delle funzioni amministrative che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale e conferimento di funzioni e compiti amministrativi agli Enti locali ed alle Autonomie funzionali*" e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. 03.03.1999, n. 11 avente per oggetto "*Attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112: Individuazione delle funzioni amministrative che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale e conferimento di funzioni e compiti amministrativi agli enti locali ed alle autonomie funzionali.*" e s.m.i., ed in particolare l'art. 44, co. 1-quinquies, così come modificato dall'art. 1, comma 2, L.R. 17 ottobre 2005, n. 31;

**RILEVATO** che non risultano elementi ostativi all'emanazione del presente provvedimento;



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

**VISTO** il d.lgs. 18.08.2000, n. 267 “*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*” e s.m.i.;

**VISTA** la Legge 07.08.1990, n. 241 “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*” e s.m.i.;

**VISTO** il d.lgs. 14.03.2013, n. 33 recante: “*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*” e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. 01.10.2013, n. 31, avente per oggetto “*Legge organica in materia di procedimento amministrativo, sviluppo dell'amministrazione digitale e semplificazione del sistema amministrativo regionale e locale e modifiche alle LL.RR. nn. 2/2013 e 20/2013*” e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. 14.09.1999, n. 77 “*Norme in materia di organizzazione e rapporti di lavoro della Regione Abruzzo*” e s.m.i.;

## **DELIBERA**

per le motivazioni espresse in narrativa che qui di seguito si intendono integralmente riportate e trascritte,

1. di **PRENDERE ATTO** delle Sentenze dell'Onorevole Tribunale adito, come in premessa richiamate e qui da intendersi integralmente riportate, che, in accoglimento delle istanze della Ditta, ha dichiarato l'obbligo in capo al Comune di Vasto di provvedere alla “*rinormazione giurisdizionale*” della destinazione d'uso urbanistica dell'area di cui trattasi, in conseguenza della decadenza del vincolo espropriativo, infine nominando il Commissario ad acta affinché, in ottemperanza a quanto sopra, provvedesse, in sostituzione del Comune di Vasto e nel termine fissato, al compimento di tutti gli adempimenti di legge e attività tecnico-amministrative, necessari e sufficienti al fine;
2. di **PRENDERE ATTO** dell'opportunità di adottare quale miglior criterio utile all'indifferibile rinormazione giurisdizionale dell'area di proprietà della ditta Immobiliare Nadia S.r.l. interessata da vincoli espropriativi decaduti, in sostituzione del Comune di Vasto e nel termine fissato, quello dell'omogeneità di disciplina urbanistica alla stregua delle zone omogenee adiacenti e conformi al contesto urbanistico-edilizio in cui è ubicata la predetta area, in quanto coerente ed in linea con consolidate determinazioni assunte dalle Amministrazioni coinvolte per le sopraccitate analoghe aree;
3. di **DEFINIRE** in conformità alla normazione delle adiacenti aree nonché in considerazione delle avvenute lottizzazioni e relative urbanizzazioni primarie e secondarie realizzate, i seguenti parametri urbanistici di ripianificazione per l'area di proprietà della ditta Immobiliare Nadia srl, censito in Catasto al Fg. n. 25 part.lla n. 5654 e 870, del Comune di Vasto:

Unità minima d'intervento UM: coincidente con la proprietà oggetto di ripianificazione;

Modalità di attuazione: Intervento diretto;

**Superficie Territoriale ST** = Superficie della proprietà oggetto di ripianificazione;

**Superficie per opere di urbanizzazione:** secondaria U2 di cessione gratuita all'Amministrazione in misura del 35% della ST.

La porzione di area da cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere effettuata a mezzo di Atto unilaterale d'obbligo o strumento equivalente; ogni spesa derivante dalla cessione e dell'atto d'obbligo sarà interamente a carico della ditta.

L'amministrazione può deliberare di monetizzare in maniera sostitutiva la cessione delle superfici in cessione gratuita per le opere di urbanizzazione.

**Superficie Fondiaria SF:** 65% della ST.

**Superficie Utile Netta SUN:** 0,50 mq/mq della SF.

USI CONSENTITI:



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

**Usi principali:** abitazioni private/abitazioni collettive

**Usi complementari:** asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, servizi collettivi: delegazioni, servizi culturali, centri civici, centri sociali e socio sanitari, ambulatori, mercati, servizi religiosi, verde attrezzato, negozi e botteghe, pubblici esercizi, uffici, studi, ambulatori, laboratori artigianali, attrezzature sportive e ricreative, distributori di carburante e servizi-auto;

Usi complementari massimi consentiti 0,30 mq/mq di SUN.

## TIPOLOGIE INTERVENTI AMMESSI

Nuova Costruzione, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Recupero e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia.

## SUPERFICIE PARCHEGGI

**Superficie minima per parcheggi di pertinenza** 0,35 mq/mq di SUN.

Minimo un posto auto ogni unità abitativa.

Per le destinazioni d'uso complementari (pubblici esercizi, negozi e botteghe, attrezzature sportive e ricreative) superficie minima a parcheggio 1,00 mq/mq di SUN.

## INDICI

**Indice di utilizzazione del suolo massimo:** 0,50 mq/mq di SF.

**Indice di piantumazione minimo:** n.30 alberi per ettaro.

**Superficie permeabile minima:** 0,15 mq/mq di SF.

## DISTANZE ED ALTEZZE PER L'EDIFICAZIONE

Altezza massima H: 7,5 m;

Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m;

Distanza minima tra gli edifici: 10 m;

Distanza minima dalle strade quelle stabilite dal DM 1444/1968 ed alle disposizioni del D.lgs 285/1992 e del DPR 495/1992.

E' consentito, previo accordo, stipulato e registrato, tra le proprietà confinanti, la costruzione a confine, fermo restante la distanza minima di 10 m tra gli edifici fuori terra.

L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione degli allacci alle utenze da prevedere già nella fase di progettazione unitamente alla redazione del planivolumetrico.

4. di **ADOTTARE** i parametri urbanistico-edilizi sopra definiti, in variante parziale di ripianificazione del vigente PRG, in attribuzione all'area di proprietà della Ditta Immobiliare NADIA srl secondo le modalità di intervento diretto;
5. di **PROCEDERE** successivamente alla adozione del presente atto di ripianificazione alla valutazione di assoggettabilità a VAS, secondo quanto disposto dall'art.12 della parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. al fine di valutare la non significatività dei presumibili effetti ambientali derivanti dall'attuazione delle presenti previsioni, tenendo conto che il vigente PRG di Vasto non è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica;
6. di **DARE ATTO** per tutto quanto in premessa, a mezzo del presente provvedimento, della conformità della presente proposta di variante parziale al P.R.G. congrua e rispondente al mandato del TAR anche perché non contrasta con il Piano Regolatore comunale vigente approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2001 né con il Piano Paesistico Regionale, poiché l'area di proprietà della IMMOBILIARE NADIA S.r.l. - interessata dal vincolo dichiarato decaduto – ricade all'interno di un perimetro B-4 con conseguente possibilità di attribuzione della relativa disciplina urbanistico-edilizia, ai sensi di quanto disposto e statuito dall'Organo Giudicante ed in conformità con le normative vigenti in materia urbanistico-edilizia e relative procedure tecnico-amministrative ambientali e di trasparenza amministrativa;



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DEL VASTO

Provincia di Chieti

Piazza Barbacani, 2 – Telefono 0873/3091

Pec: comune.vasto@legalmail.it

7. di **PRECISARE** che le particelle oggetto di “rinormazione giurisdizionale” urbanistica non necessitano di parere preventivo ai sensi e per gli effetti dell’art. 89 del Testo Unico dell’edilizia approvato con D.P.R. n.380/2001 poiché risulta già acquisito in sede di pianificazione generale sul PRG approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2001 ed in considerazione del fatto che le aree dove sarà possibile realizzare le volumetrie sono rimaste invariate;
8. di **DISPORRE** la trasmissione del presente atto all’Amministrazione comunale ai fini dell’acquisizione dei pareri di regolarità tecnica e contabile, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del d.lgs. 267/2000 e di ogni altra documentazione utile ed indispensabile al fine ai sensi della normativa *ratione materiae* vigente e per il buon esito della procedura *de qua*, da trasmettersi entro e non oltre la data del 10 giugno p.v.;
9. di **PRECISARE** altresì che non sussiste la necessità di procedere all’espletamento delle procedure di trasparenza di cui alla normativa vigente (*LR n. 18/1985 e s.m.i. – art. 35 e D.lgs. 267/2000 e s.m.i. – art. 78*), anche in considerazione del fatto che la presente proposta di variante parziale al PRG interessa esclusivamente l’area di proprietà della Ditta ricorrente;
10. di **RISERVARSI** l’adozione di ogni altro provvedimento *pro et ut de iure*, per quanto di competenza;
11. di **REDIGERE** il presente atto in n. 1 originale, di cui viene fatta notifica, ai sensi di legge, al Sindaco del Comune di Vasto (CH) ai fini della presa d’atto del presente provvedimento da parte degli Organi Collegiali competenti, al Comune di Vasto - Ufficio Urbanistica e Bilancio e Ragioneria e al Direttore del Dipartimento Territorio - Ambiente della Regione Abruzzo, ciascuno per il seguito di competenza;
12. di **TRASMETTERE** copia del presente atto all’Organo Giudiziario procedente, al legale rappresentate della Nadia Immobiliare S.r.l., all’Albo Pretorio Comunale, per opportuna conoscenza e per quanto di competenza;
13. di **DISPORRE** la pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale del Municipio di Vasto – Amministrazione trasparente e sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo (B.U.R.A.T.), ai sensi del d.lgs. n.33/2013 e s.m.i. e della L.R. n.12 aprile 1983, n.18;
14. di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma IV, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.

**L’Ufficio del Commissario ad acta**

**D.D. n. 1/2020**

Ing. Luca IAGNEMMA

Avv. Roberta RANIERI

*f.to elettronicamente*

**IL COMMISSARIO AD ACTA**

**D.D. n. DPH004/13 del 22.01.2020**

Dott.ssa Iris FLACCO

*f.to digitalmente*