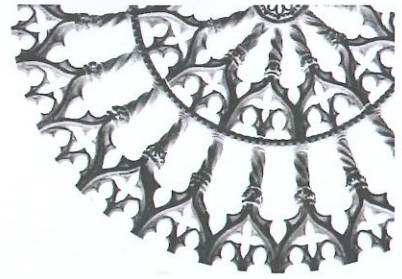




Comune dell'Aquila

Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile,
inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)



DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA

Dott. Lucio Luzzetti	
OGGETTO:	Variante puntuale al P.R.G del Comune di L'Aquila – porzioni di suolo della ditta Biondi allibrate al catasto di Roio (AQ) al Foglio 9 n.ri 881 e 1097 – Tav. 14/3 del P.R.G. vigente ADOZIONE (art. 10, L.R. 18/1983 e s.m.i. e art. 43 L.R. 11/99) (Sentenza T.A.R. Abruzzo – Sez. L'Aquila n. n. 233/2022 ed ordinanza n. 272/2022)
DITTA:	Biondi Evandro

L'anno 2023 il giorno 1 del mese di Agosto

Premesso che:

- con deliberazione n. 162/33 del 6 Luglio 1979, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo (B.U.R.A.) n. 24 del 10 settembre 1979, il Consiglio Regionale della Regione Abruzzo ha approvato il Piano Regolatore Regionale del Comune di L'Aquila, definitivamente entrato in vigore a far data dal 25 ottobre 1979;
- fra le varie zonizzazioni indicate negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale sono state previste zone residenziali di espansione e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, individuati in ottemperanza alle prescrizioni del D.M. 1444/68 oltre ai vincoli derivanti dalle previsioni di viabilità.

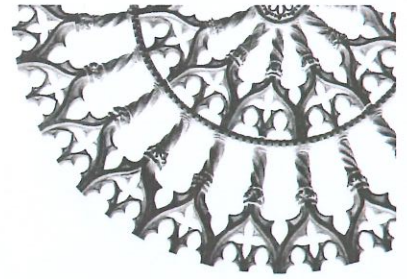
Preso atto che:

- con diffida ad adempiere del 29/3/2011 al Comune di L'Aquila, la ditta Biondi Evandro e Cattivera Fabrizio proponeva istanza volta alla riclassificazione urbanistica di suoli di proprietà, distinti in catasto del Comune censuario di Roio Piano al Foglio 9, particelle 881 e 1097, già aventi destinazione urbanistica a "Zona per servizi pubblici" (art. 30 N.T.A.) e "Zona di espansione di Tipo 2 delle Frazioni" art. 51 N.T.A. del vigente P.R.G. secondo quanto indicato nella medesima diffida, assumendo che il vincolo di destinazione fosse decaduto per decorso del quinquennio di franchigia;
- successivamente, previa rituale notifica all'Ente Locale, la ditta Biondi/Cattivera proponeva ricorso al T.A.R. Abruzzo - L'Aquila il quale, con sentenza n. 697/2012, ordinava al Comune dell'Aquila di provvedere alla definizione dell'istanza;
- il TAR di L'Aquila, dando seguito ad ulteriore istanza della ditta, con sentenza n. 111/2013 nominava Commissario ad acta il Prof. Alfredo Passeri, Associato di Estimo presso l'Università degli Studi Roma Tre;



Comune dell'Aquila

politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile,
inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)

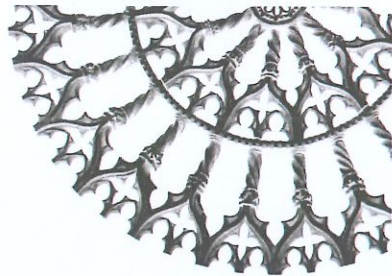


- con deliberazione n° 1 del 6/8/2014 il Commissario provvedeva ad adottare la variante parziale al vigente P.R.G., Variante regolarmente pubblicata sul B.U.R.A. ordinario n° 3 del 21/01/2015;
- accertato che non erano state formulate osservazioni alla deliberazione di adozione, con Deliberazione n. 19 del 13/11/2015 si adottava definitivamente la riforma urbanistica di che trattasi;
- con deliberazione commissariale n. 18 del 6/07/2017 si approvava definitivamente ai sensi dell'Art. 10 della LR 18/1983 la variante suddetta;
- con deliberazione commissariale n. 21 del 21/08/2017, pubblicata sul B.U.R.A. ordinario n. 44 del 08/11/2017, si approvava l'addendum alla deliberazione commissariale n. 18 del 06/07/2017, assegnando alle sole porzioni di suolo già incise da vincolo preordinato all'esproprio delle aree di proprietà dei ricorrenti, censite al Foglio 9 n.ri 881 e 1097 nel Comune censuario di Roio Piano, la nuova destinazione di "Zona residenziale" di cui all'art. 44 N.T.A del PRG., con i seguenti parametri urbanistici:
 - Superficie territoriale = ambito di intervento;
 - L'intervento deve essere proposto e realizzato in modo unitario;
 - Indice di utilizzazione territoriale = (Ut) = 800 (ottocento) mq/Ha;
 - Altezza massima degli edifici mt 7,50 (sette e cinquanta);
 - Rapporto di copertura (Q) = 35% di Sf;
 - Distacchi:
 - mt 5 dai confini;
 - mt 10 tra edifici.
 - altri riferimenti e parametri non modificati di cui alla deliberazione commissariale n.18 del 6/07/2017;
- successivamente, la ditta Evandro Biondi proponeva nuovamente ricorso al T.A.R. Abruzzo - L'Aquila per l'annullamento della delibera del Commissario ad acta n. 18 del 06/07/2017 nonché dell'addendum del 21/08/2017;
- il TAR Abruzzo, con sentenza n. 233/2022, accoglieva il ricorso numero di reg. gen. 482/2017 proposto da Evandro Biondi annullando le suddette deliberazioni commissariali e, con ordinanza 272/2022, nominava Commissario ad Acta il dott. Lucio Luzzetti, Segretario Generale del Comune dell'Aquila, con il compito di dare nuova disciplina urbanistica alle aree di proprietà del ricorrente, in conformità al dictum della sentenza del TAR n. 233/2022.

Verificato che:

- la sentenza TAR n. 233/2022 ha previsto l'annullamento delle delibere suddette di riclassificazione dei suoli di proprietà della ditta Biondi Evandro e Cattivera Fabrizio, distinti in catasto censuario di Roio Piano al Foglio 9 particelle 881 e 1097, con la conseguenza di ripristinare le destinazioni urbanistiche iniziali a "Zona per servizi Pubblici" art. 30 N.T.A. e "Zona di espansione di tipo 2 delle Frazioni" art. 51 N.T.A. del vigente PRG e con la seguente motivazione:
... ..Come rilevato dal Consiglio di Stato con il parere n. 675/2021 in data 13 aprile 2021 la nuova disciplina urbanistica delle aree interessate dalla variante " si espone alle fondate censure dedotte in ricorso, sia sotto il profilo della manifesta sproporzione delle condizioni e dei limiti imposti alla ridottissima edificabilità riconosciuta alle suddette aree, che è tale da inverare la contestazione di un effetto sostanzialmente ablatorio che intacca il nucleo minimo incompressibile

W²



Comune dell'Aquila

Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile,
Inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)

dello jus aedificandi insisto nella proprietà privata, sia sotto il profilo della assoluta atipicità della misura, che si discosta notevolmente e irragionevolmente dai modelli tipici della pianificazione urbanistica, per come stabiliti dalle norme di principio fondamentale della materia declinata nella legislazione nazionale di riferimento (senza peraltro trovare validi riferimenti normativi neppure nella legislazione concorrente regionale)”.

Il Consiglio di Stato ha pertanto ritenuto fondata la violazione dell'art. 9 del d.P.R. n. 327 del 2001 e dell'art. 42 della Costituzione, “ poiché la minima capacità edificatoria riconosciuta sull'area della ricorrente, con un indice di utilizzazione territoriale uguale a 800 mq/ha di “Superficie Utile Lorda” (SUL), ossia 8 mq ogni 100 mq, da concentrare come superficie fondiaria nel 35% della superficie territoriale, lasciando il restante 65% per le opere di urbanizzazione da cedere al Comune da parte del proprietario proponente, supera, a giudizio del Collegio, il limite oltre il quale la misura urbanistica trasmoda in un'espropriazione sostanziale, senza indennizzo, poiché riduce le facoltà edificatorie oltre il nucleo minimo che trova tutela nell'art. 42 della Costituzione, secondo i principi e le norme declinati nel testo unico sulle espropriazioni di cui al d.P.R. n. 327 del 2001”. Per il Consiglio di Stato “si profila fondata anche la censura di sostanziale sviamento della funzione, poiché, in definitiva, emerge come il Comune intimato, scaduti i vincoli espropriativi ab origine imposti sulle predette aree, abbia inteso, mediante l'atipico strumento della variante “perequativa” qui in discussione, conseguire l'obiettivo di acquisire le aree destinate a servizi pubblici evitando i costi degli indennizzi espropriativi, in tal modo, come criticamente rimarcato dalla ricorrente, eludendo l'obbligo di espropriare a titolo oneroso le aree necessarie alla realizzazione degli impianti pubblici (parcheggi, verde pubblico, scuole, chiese, caserme, etc.), che verrebbero in questo modo acquisite gratuitamente al patrimonio comunale sotto forma di cessioni “volontarie” (...). “Risulta evidente che l'Amministrazione ha concepito la variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici qui in discussione come strumento alternativo per conseguire il medesimo risultato, in termini di acquisizione di aree a servizio pubblico, ma senza ricorrere allo strumento espropriativo ed evitando i conseguenti indennizzi”. (...). “la delibera impugnata, lungi dal conseguire effetti perequativi, finisce per concentrare in capo a un ristretto gruppo di cittadini (i proprietari delle zone bianche) un onere (quello di finanziare l'acquisizione delle aree necessarie per le attrezzature pubbliche) che dovrebbe ricadere su tutti i membri della comunità, riguardando opere destinate ad un uso collettivo”.

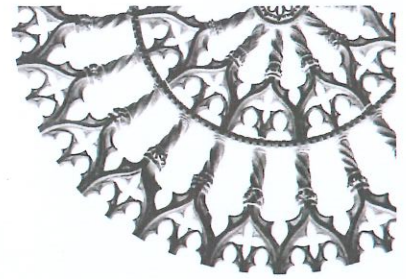
Ebbene alla luce delle su esposte conclusioni a cui è pervenuto il Consiglio di Stato con il parere di cui innanzi, che il Collegio ritiene di condividere integralmente, il ricorso è fondato e merita accoglimento;

- le porzioni di particelle destinate a “Zona di espansione di tipo 2 delle Frazioni” art. 51 N.T.A. del vigente PRG possono essere confermate trattandosi di vincolo conformativo e non preordinato all'espropriazione;
- i terreni oggetto di rinormazione urbanistica, come riportato nella visura storica del catasto, ad oggi, risultano di proprietà solamente della Ditta Evandro Biondi con atto del 03/10/2014 Pubblico Ufficiale Galetta Vincenzo Repertorio n. 125351.

Considerato che:

- l'annullamento delle deliberazioni commissariali comporta il ripristino, per la sola porzione delle particelle, a “Zona per servizi Pubblici” art. 30 N.T.A. e quindi, essendo decorso il termine quinquennale dell'apposizione del vincolo, vige il regime delle aree prive di destinazione urbanistica disciplinato dall'art 9 c.2 del DPR n.327/2001: “Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine,





Comune dell'Aquila

politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile,
inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)

- può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera." Sussiste l'obbligo, da parte del Comune ad attivare, in relazione al bene interessato dal vincolo decaduto, il procedimento di ripianificazione, con l'adozione di variante specifica;
- le indicazioni del parere del Consiglio di Stato n. 675/2021, fatte proprie dal TAR Abruzzo nella sentenza n. 233/2022, comportano la necessaria revisione dei parametri urbanistici previsti dalle suddette deliberazioni commissariali annullate, senza però trascurare l'obbligo di garantire, nei contesti urbani coinvolti, la dotazione effettiva di aree pubbliche e di standard urbanistici del DM 1444/1968, necessaria tra l'altro al dimensionamento complessivo del PRG vigente.

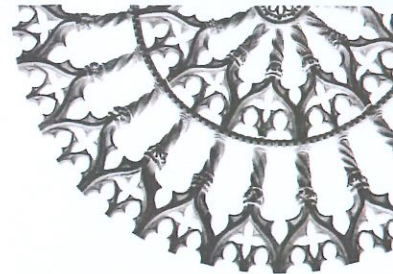
Visto:

- che nella Carta Geomorfologica Regionale afferente i processi gravitativi di versante, il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici di Rilievo Regionale Abruzzesi e del Bacino Interregionale del Fiume Sangro "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" (PAI) non risultano pericolosità;
- che dal Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA) non risultano pericolosità;
- Il Protocollo d'intesa istituzionale redatto ai sensi degli artt. 30.1 e 32 delle N.T.A. del PTCP, siglato il 03/09/2013, tra Provincia dell'Aquila e Comune dell'Aquila avente ad oggetto "Varianti al vigente Piano Regolatore Generale del Comune dell'Aquila per la definizione della destinazione urbanistica delle aree assoggettate a vincoli espropriativi decaduti e Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici";
- Il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" così come definitivamente approvato con D.C.P. n. 62 in data 28/04/2004 ed il quadro della formazione urbanistica comunale nonché la normativa di settore;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n° 138/2015 di approvazione della "Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici";
- Il parere favorevole reso dal Servizio Genio Civile Regionale di L'Aquila - Ufficio Tecnico, con nota Prot. RR/175715 in data 01/07/2014 ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 (per come modificato dal D.P.R. 380/2001, art. 89);
- che la procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS può ritenersi soddisfatta nella considerazione della totale similitudine della presente variante puntuale con la Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici, approvata dal Consiglio Comunale con proprio atto n° 138/2015;
- il riscontro dell'Ufficio Tutela Paesaggistica con prot. n. 0033679 del 28/03/2022 in cui non sono stati rilevati vincoli di cui alla Parte III del D.Lgs 22/01/2004 n. 42;
- il parere dell'Ufficio Usi Civici del Comune dell'Aquila acquisito con prot. n. 41752 del 20/04/2023, dal quale le particelle interessate non risultano gravate da usi civici;
- che gli uffici comunali hanno predisposto l'elaborato grafico relativo alla variante al P.R.G. costituito dallo stralcio della tavola 14/3 del P.R.G. recante la nuova destinazione d'uso delle porzioni delle particelle incise da vincoli preespropriativi (Zona per servizi pubblici – art. 30 N.T.A.) delle ditte ricorrenti n. 881 e n. 1097 del Foglio 9 del Comune Censuario di Roio Piano.



Comune dell'Aquila

Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile,
clusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)



Dato atto che il sottoscritto Commissario Ad Acta è compatibile nell'assunzione del presente provvedimento, ai sensi e per l'effetto sia dell'art. 35 della L.R. 12 Aprile 1983, n° 18 e s.m.i. che dell'art. 78 del D.Lgs 18 Agosto 2000, n° 267 e s.m.i..

Viste:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- la legge 19 novembre 1968 n. 1187;
- il D.M. 1444/68;
- la Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- la Legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 e s.m.i.;
- la Legge regionale 3 marzo 1999, n. 11;
- il P.R.G. del Comune di L'Aquila così come approvato definitivamente con D.C.R. n. 162/33 in data 6 luglio 1979;
- il P.T.C.P. così come approvato definitivamente con D.C.P. n. 62 in data 28/04/2004;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. 327/2001;
- il D.P.R. 380/2001.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Dott. Lucio Luzzetti, Commissario Ad Acta, come in premessa nominato, in ordine alla istanza proposta dalla Ditta Biondi Evandro, così

DELIBERA

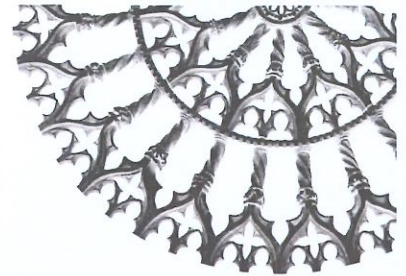
- 1) Di prendere atto:
 - della diffida Prot. n° 15817 del 29/03/2011 della Ditta Biondi/Cattivera, per la rinormazione urbanistica dei suoli di proprietà censiti in catasto del Comune censuario di Roio Piano al Foglio 9, particella 881 e particella 1097;
 - della sentenza del Tar Abruzzo - L'Aquila n. 111/2013 e della sentenza del Tar Abruzzo - L'Aquila n. 697/2012
 - del ricorso numero di reg. 482 del 2017 proposto da Evandro Biondi per l'annullamento della delibera del Commissario Ad Acta n. 18 del 6 luglio 2017 nonché dell'addendum del 21 agosto 2017;
 - della sentenza del Tar Abruzzo - L'Aquila n. 233/2022 e dell'ordinanza del Tar Abruzzo - L'Aquila n. 272/2022;
 - che non si rappresenta la necessità di provvedere all'espletamento delle procedure di trasparenza, di cui all'art. 35 della L.R. 18/83 nel testo in vigore, in quanto la variante ricade interamente su area di proprietà della richiedente ditta;
- 2) Di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 18/1983 e s.m.i., per le motivazioni evidenziate in narrativa, la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di L'Aquila relativamente alle porzioni di area incise da vincoli preespropriativi censite al catasto di Roio Piano al Foglio 9 n. 881 e n. 1097, appartenenti alla Ditta Biondi secondo quanto illustrato nello stralcio della tavola 14/3 del

V. 5



Comune dell'Aquila

Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile,
inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)



P.R.G., unita alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale come Allegato A, recante la stesura grafica della nuova destinazione d'uso delle descritte porzioni di suolo definita nella "Zona residenziale" secondo il disposto art. 44 delle N.T.A. con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale = St = pari all'intera estensione dell'area destinata allo standard urbanistico così come perimetrata dal Vigente PRG;
- Superficie fondiaria = Sf = 50% Superficie Territoriale;
- Indice di utilizzazione territoriale per intervento privato = Ut = 0,12 mq/mq;
- Rapporto di copertura = Q = 35% di Sf
- Altezza massima = Hmax = 10,50 m
- Indice di Visuale libera = VI = 0,50
- Area di cessione = 50% di St costituita da parcheggi pubblici, verde e viabilità (nel rispetto delle NTA del PRG)
- Strumento attuativo: Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.p.r. 380/01

Nelle costruzioni private sono ammesse, nei limiti dell'indice di utilizzazione, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato;
- studi professionali;
- artigianato di servizio;
- ristorazione;
- turistico ricettive;
- ricettività alberghiera ed alloggi turistici;
- attività direzionali;
- servizi privati;

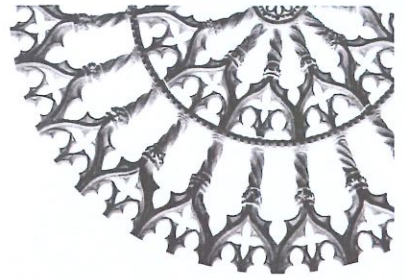
Le destinazioni d'uso delle SUL non residenziali nel loro complesso devono essere inferiori al 50% dell'indice di utilizzazione territoriale ammesso;

Ai fini della coordinazione dell'ubicazione delle aree di cessione, dovrà essere presentata la tavola urbanistico edilizia con rappresentazione, oltre che degli interventi privati, delle aree oggetto di cessione da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione degli allacci alle utenze da prevedere già nella fase di progettazione. In particolare dovrà essere garantita l'accessibilità e dimostrata la capacità di soddisfacimento delle nuove utenze relativamente alla rete idrica e fognaria con l'eventuale realizzazione dei necessari adeguamenti da eseguire a cura e spese degli attuatori unitamente alla realizzazione dell'intervento;

- 3) di dare atto che la presente deliberazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale dell'Ente;
- 4) 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;

 6



Comune dell'Aquila

Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile,
inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)

5) di inviare copia della presente deliberazione:

- alla Segreteria Generale ed al settore Politiche Urbane, PNRR e PNC, Città sostenibile, inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE);
- al Presidente del T.A.R. dell'Abruzzo, sezione di L'Aquila, per conoscenza e per quanto di competenza;
- alla Provincia dell'Aquila;
- all'Albo Pretorio;
- al BURA;
- alla ditta Biondi Evandro.

6) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma IV, del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267



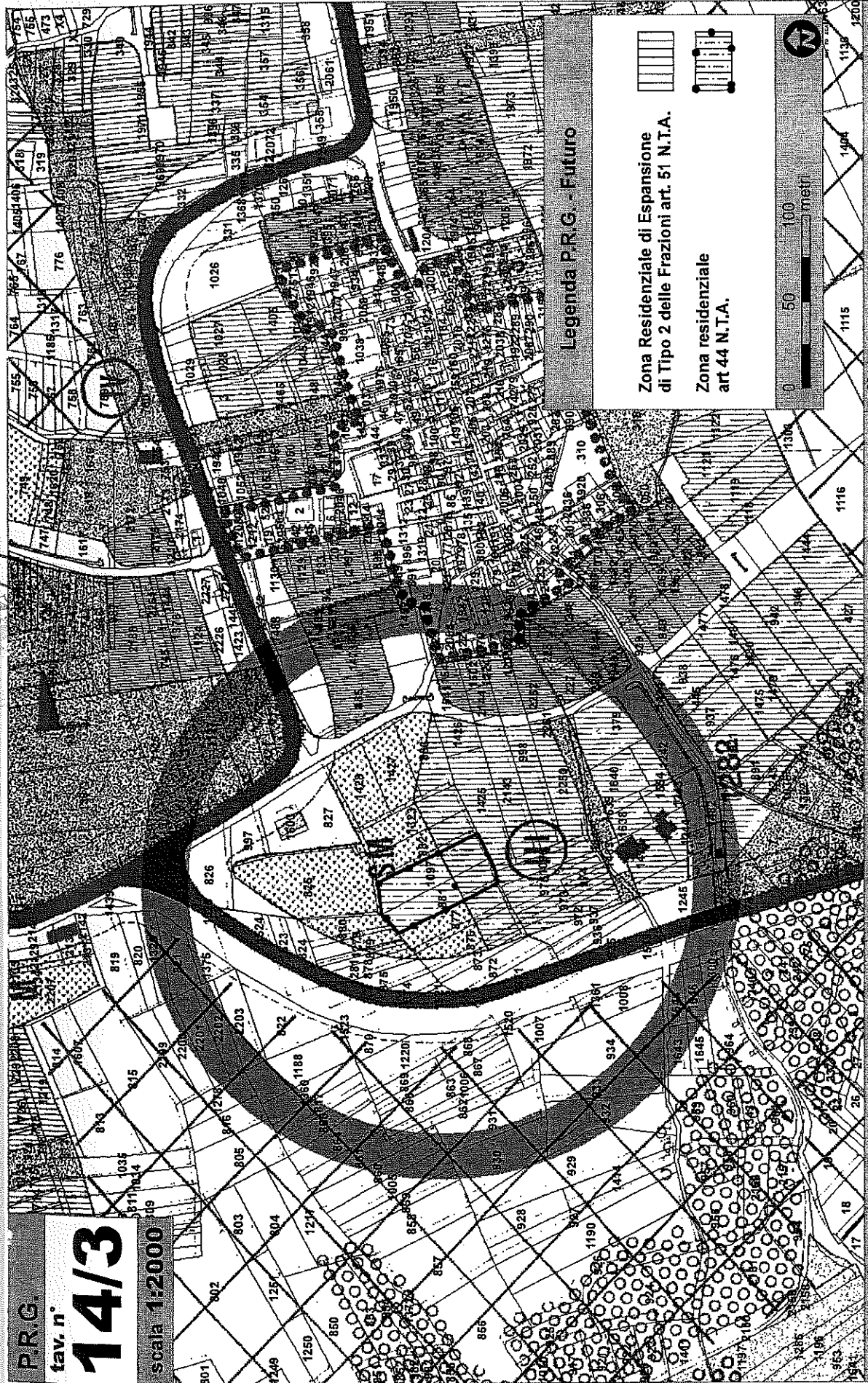
IL COMMISSARIO AD ACTA
Dott. Lucio Luzzetti

PR.G.

fav. n°

14/3

scala 1:2000



Legenda P.R.G. - Futuro

Zona Residenziale di Espansione di Tipo 2 delle Frazioni art. 51 N.T.A.

Zona residenziale art 44 N.T.A.



oggetto

Futuro
 Fl. 9 part 881, 1097
 Tav. P.R.G. 14/3 - Scala 1:2000

COMUNE DI L'AQUILA

Servizio P.R.G. e Piani Attuativi

ditta

BIONDI EVANDRO

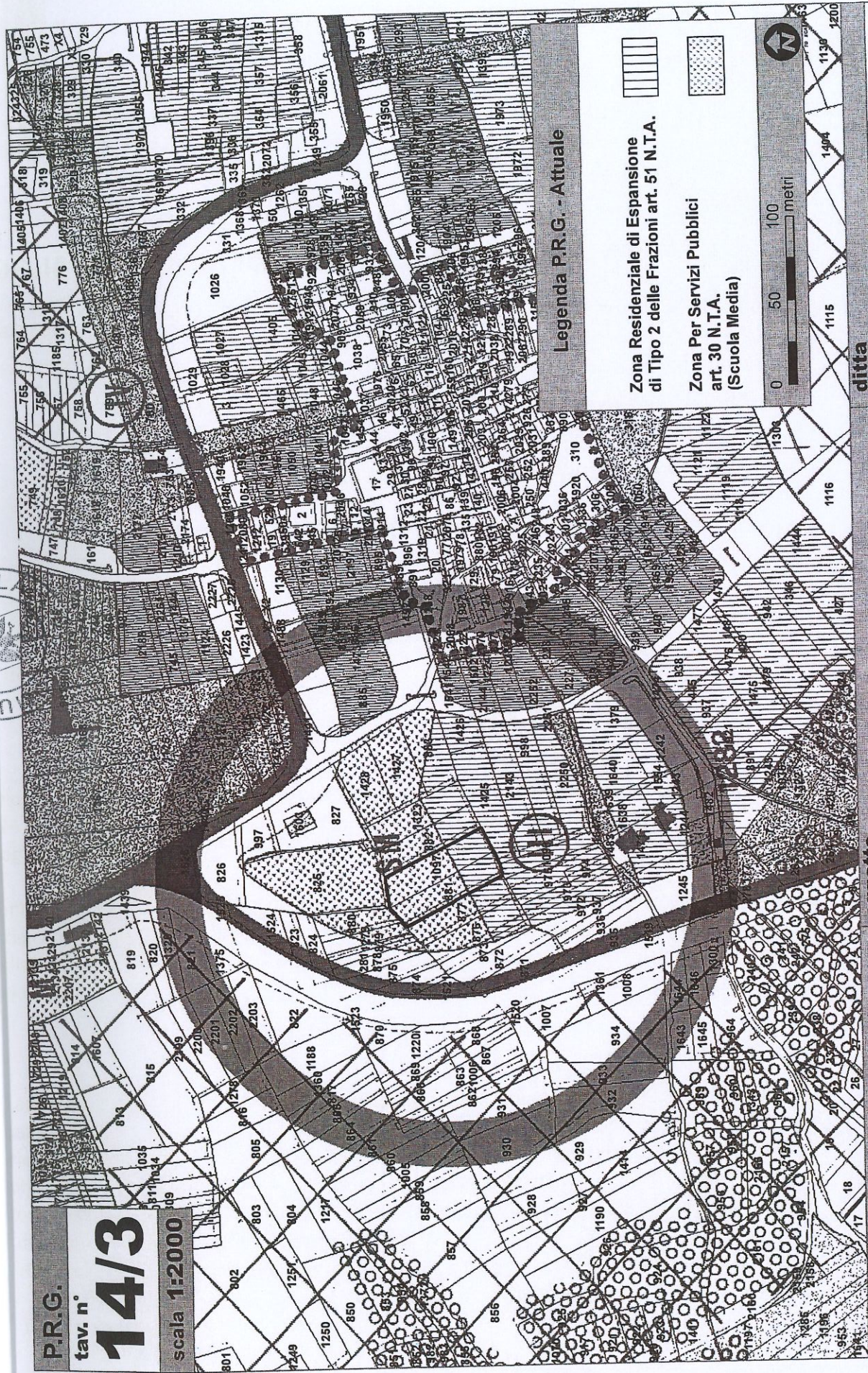


P.R.G.

tav. n°

14/3

scala 1:2000



Legenda P.R.G. - Attuale



Zona Residenziale di Espansione di Tipo 2 delle Frazioni art. 51 N.T.A.



Zona Per Servizi Pubblici art. 30 N.T.A. (Scuola Media)



oggetto

COMUNE DI L'AQUILA

Servizio P.R.G. e Piani Attuativi

Attuale

Fl. 9 part 881, 1097

Tav. P.R.G. 14/3 - Scala 1:2000

BIONDI EVANDRO