

# COMUNE DI PESCARA

**PROPOSTA DI REVISIONE**  
al Comparto 10.13 - Sottozona C1  
Via Strada Provinciale San Silvestro-Pescara  
"2° PROPOSTA"

**C**

TAVOLA

**Programma pluriennale di attuazione**

Piano di Zona edilizia PEEP

Legge n. 167 del 18.04.1962

Legge n. 865 del 22.10.1971

Legge Regionale n. 18 del 12.04.1983

DATA

25 marzo 2020

COMMITTENTI:

- DONATELLI Carlo e DE DEO Tiziana
- DONATELLI Franco e SARACINO Lucia
- DI PAOLO Elvia e DI PASQUALE Manola
- MARIOTTI Monica

APPROVAZIONI

PROGETTISTI:

arch. Concetta Gelsumino

geom. Antonino De Leonibus

Via Pier Paolo Pasolini n°3 - 65123 PESCARA  
Tel. 348 5820040  
Fax 085 4712582

e-mail: antoninodl@alice.it

*Area Tecnica Urbanistica*  
*Settore Programmazione del Territorio*

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE PLURIENNALE  
(a norma dell'ultimo comma dell'art. 24 della L. R. 18/83)

La Pubblica Amministrazione, al fine di soddisfare le numerose richieste di aree edificabili che vengono continuamente formulate da cittadini costituitisi in cooperative edilizie, nonché da imprese di costruzione o loro consorzi, per la realizzazione di alloggi residenziali di tipo economico e popolare, sta procedendo alla realizzazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e popolare, per singoli comparti di attuazione.

Il comparto 10.13 di S. Silvestro, situato in sottozona C1 "Espansione per edilizia economica e popolare", risulta progettualmente dimensionato per 52 unità abitative oltre alle relative dotazioni per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. L'intervento all'esame prevede, come detto, la realizzazione di n. 52 nuovi alloggi per una volumetria complessiva di mc. 14.512.

L'attuazione degli interventi, sia per quanto riguarda agli insediamenti residenziali sia per le relative urbanizzazioni, è prevista per un periodo di tempo non superiore a cinque anni dalla approvazione del piano di zona.

Gli interventi residenziali, preordinati alla realizzazione di abitazioni a favore di soggetti che abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, saranno eseguiti da cooperative edilizie ed imprese di costruzioni e loro consorzi, con preferenza per quelle proprietarie di aree e fruitori di contributi pubblici, secondo le regole e le priorità dettate dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865.

Le urbanizzazioni saranno eseguite nel quinquennio, con priorità per le opere primarie indispensabili a rendere agibili e funzionali le abitazioni che si andranno a realizzare.

Le opere di urbanizzazione, i cui singoli importi risultano preventivati nella relazione progettuale alla quale si fa espresso riferimento, saranno realizzate con gli introiti derivanti dal corrispettivo per la cessione del diritto di proprietà o di concessione del diritto di superficie, nei limiti stabiliti dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865. Nel caso di realizzazione a norma dell'art. 49, 5° comma, della legge regionale n. 11/1999, detti oneri saranno sostenuti integralmente dal soggetto concessionario, mediante realizzazione diretta delle opere e dei lavori pubblici.

#### Modalità di attuazione del Piano ed assegnazione delle aree

Il comparto 10.13 del Piano di zona si attua, in linea di principio, mediante espropriazione di tutte le aree e successiva assegnazione agli aventi diritto, secondo le modalità e le priorità indicate dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865. All'assegnazione dovrà far seguito la stipula della convenzione contemplata da quest'ultima disposizione. Peraltro, sia per l'esigenza di dotare il piano di zona di tutte le opere di urbanizzazione, circostanza questa che potrebbe essere condizionata dalla limitatezza del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie o cessione della proprietà dei lotti, sia per ragioni di ordine finanziario legate al rispetto del c.d. "patto di stabilità", che potrebbe limitare notevolmente la capacità di spesa per gli espropri e per i necessari appalti, l'Amministrazione ha la possibilità di avvalersi del disposto dell'art. 49, 5° comma, della legge regionale 11/1999 che testualmente recita: *"In sede di attuazione degli interventi di edilizia economica e popolare nell'ambito delle zone a ciò destinate, tiene luogo della espropriazione delle aree fabbricabili e della concessione, e relativa convenzione, del diritto di superficie o della cessione in proprietà delle stesse, ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, un accordo sostitutivo, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, da stipularsi tra il comune ed i proprietari delle suddette aree o le imprese di costruzione o le cooperative edilizie dai medesimi proprietari appositamente delegati con atto pubblico o scrittura privata autenticata. Tale accordo deve comunque assicurare le finalità indicate nell'articolo 35 sopra citato."*

## Parametri per la determinazione del costo di acquisizione delle aree

Il costo di acquisizione delle aree non può che essere determinato secondo le norme del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, approvato con D.P.R. 327/2001. In particolare, nel caso in esame, risulta applicabile l'art. 37, 1° comma, del citato testo unico che testualmente dispone: *"1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento.*

*2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento".*

Pertanto, prendendo quale riferimento l'ordine di valori indicato ai fini I.C.I. dalla delibera della Giunta Comunale n. 806 del 28.12.2001 ed applicando al presumibile valore di mercato i predetti criteri indennitari, ipotizzando la conclusione di accordi di cessione, appare congruo indicare un valore unitario di €/mq 60,00.

