



CITTÀ DI CIVITELLA DEL TRONTO

Provincia di Teramo



cap 64010 - C.so Mazzini, 34 - tel. 0861/918321 - fax 0861/918324
codice fiscale e partita IVA: 00467160677
email: responsabileut@comunecivitelladeltronto.it
email PEC: tecnico@pec.comunecivitelladeltronto.it

AREA TECNICA LAVORI PUBBLICI

ORIGINALE

Registro Generale n. 85

DETERMINAZIONE DEL SETTORE TECNICO MANUTENTIVO

N. 38 DEL 14-02-2019

AREA TECNICA LAVORI PUBBLICI

Oggetto: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE DI TERRENI IDONEI ALLA DELOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI RICADENTI NELL' AREA DELLA FRAZIONE DI PONZANO DENOMINATA "ZONA ROSSA". APPROVAZIONE RISULTANZE DELLA COMMISSIONE E VERBALE DI CESSIONE VOLONTARIA DI IMMOBILE ED ACQUISIZIONE DEI TERRENI AL PATRIMONIO DELL'ENTE.

L'anno duemiladiciannove addì quattordici del mese di febbraio,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO VERTICELLI FABRIZIO

PREMESSO CHE:

- in data 13 febbraio 2017 si verificava il rapido innesco di un movimento franoso nella frazione di Ponzano del Comune di Civitella del Tronto, in connessione con gli eventi sismici occorsi a fine anno 2016 e inizio anno 2017 e favorito dalla rapida fusione del manto nevoso che ha coperto la zona nel mese di gennaio 2017 oltre che dalle intense piogge occorse tra il 10 e il 12 febbraio 2017;
- in conseguenza di tale fenomeno si disponeva, per ragioni di pubblica incolumità, l'immediata evacuazione di tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione ed attività commerciali, coinvolte dal suddetto movimento franoso, emettendo apposite Ordinanze Sindacali
 - n.134 del 14/02/2017;
 - n.151 del 15/02/2017;
 - n.153 del 16/02/2017;
 - n.156 del 17/02/2017;
 - n.157 del 18/02/2017;
 - n.180 del 20/02/2017;
 - n.234 del 07/03/2017;
 - n.261 del 13/03/2017;
- con deliberazione del C.C. n.26 del 05/07/2017 si prendeva d'atto della perimetrazione della frana elaborata dalla Protezione Civile Nazionale - Centri di competenza e condivisa dal C.O.R. Abruzzo, con l'indicazione della "zona rossa";

- con Ordinanze Sindacali n. 441 del 26/06/2017 e n. 481 del 12/07/2017 si disponeva l'inagibilità dei fabbricati ad uso residenziale e non, ricadenti all'interno della "zona rossa", così come perimetrata nel documento richiamato al punto che precede;
- con Ordinanza del Commissario del Governo per la ricostruzione n. 36 dell'8 settembre 2017, all'art. 12) detta i criteri di attuazione delle previsioni di cui all'art. 18-decies D.L. n. 8 del 2017;
- con deliberazione del C.C. n. 31 del 27.10.2017 che costituisce per questo ufficio atto di indirizzo finalizzato all'avvio del procedimento per la delocalizzazione degli edifici ricadenti nella "zona rossa" della frazione di Ponzano, interessati dal movimento franoso del mese di febbraio 2017, criteri generali per la delocalizzazione;
- con deliberazione della G.C. n. 145 del 24.11.2017 dichiarata immediatamente eseguibile veniva nominato il Geom. Fabrizio Verticelli Responsabile Unico del Procedimento;
- per gli edifici ricadenti nella "zona rossa" venivano emesse apposite ordinanze di inagibilità, così come previsto dall'art. 12, comma 2, Ordinanza n. 36 dell'8 settembre 2017 del Commissario del Governo per la ricostruzione;
- per la ricostruzione mediante delocalizzazione degli edifici danneggiati dalla frana, ricompresi nella "zona rossa", il Comune di Civitella del Tronto ha inteso individuare un'area idonea a ricostituire la comunità;
- il Comune di Civitella del Tronto non disponeva di aree idonee alla formazione di un nuovo nucleo urbano costituito dai fabbricati danneggiati a Ponzano da delocalizzare;
- per la realizzazione del nuovo insediamento il Comune di Civitella del Tronto doveva necessariamente procedere alla formazione di un Piano Attuativo comunque denominato anche in variante al Piano Regolatore Generale vigente qualora ne ricorrevano i presupposti attivando le procedure di cui alle Ordinanze Commissariali e alla normativa nazionale e regionale vigente in materia;
- con nota inviata in data 25.09.2017, prot. n. 0010420 il Comitato Ponzano 13 02, esprimeva la *"volontà delle famiglie aventi diritto alla delocalizzazione di individuare nell'area più vicina alla frazione di Ponzano, sufficientemente ampia e maggiormente sicura dal punto di vista idrogeologico e sismico, il luogo in cui poter edificare le nuove case"*;
- il Responsabile Unico del Procedimento – Geom. Fabrizio Verticelli, predisponendo apposito avviso di manifestazione di interesse per l'acquisizione di terreni idonei alla delocalizzazione degli edifici ricadenti nell'area della frazione di Ponzano denominata "zona Rossa";
- l'USR – Abruzzo sisma 2016, in data 18/12/2017 prot.n.13363, esprimeva il parere *"favorevole"* all'avviso di manifestazione di interesse ;
- con determina a contrattare R.G. n.698 del 18/12/2017 dell'Ufficio LL.PP. si approvava l'avviso di manifestazione di interesse e i suoi allegati;
- in data 18/12/2017 prot.n.13375 veniva pubblicato l'avviso di manifestazione di interesse per l'acquisizione di terreni idonei alla delocalizzazione degli edifici ricadenti nell'area della frazione di Ponzano denominata "zona rossa".
- con determinazione RG.n. 58 del 29/01/2018 veniva nominata la commissione per la valutazione delle caratteristiche tecniche per l'acquisizione di terreni idonei alla delocalizzazione degli edifici ricadenti nell'area della frazione di Ponzano denominata "zona rossa";
- alla data di scadenza fissata per il giorno 22/01/2018, entro le ore 12:00 perveniva una sola offerta dei Sigg. Di Pietro Iva, De Angelis Antonio Maria, Salari Stefania, De Angelis Anna Giulia, De Angelis Giuseppe,

RICHIAMATO il verbale della Commissione del 31.01.2018 (*allegato "A"*) con il quale la Commissione validava le caratteristiche tecniche dell'offerta riguardante la manifestazione di interesse in oggetto

presentata in data 22.01.2018 Prot. n. 559 dai signori DI PIETRO IVA, DE ANGELIS ANTONIO MARIA, SALARI STEFANIA, DE ANGELIS ANNA GIULIA, DE ANGELIS GIUSEPPE, ritenendo che l'area proposta dai predetti offerenti rispondesse in linea di massima ai requisiti tecnici richiesti per la delocalizzazione;

VISTA la perizia di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni offerti redatta dall'Agenzia delle Entrate trasmessa a questo Ente in data 18.06.2018 con Prot. n. 5615;

RICHIAMATI:

- il verbale della Commissione del 10.07.2018 (*allegato "B"*) con il quale il Geom. Antolini, in qualità di delegato di tutti i proprietari offerenti, prendeva in carico una copia della relazione dell'Agenzia delle Entrate e si impegnavano a dare un proprio parere in merito in successiva seduta;
- il verbale della Commissione del 31.07.2018 (*allegato "C"*) con il quale si conveniva che il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate si doveva porre alla base del valore di cessione e il Geom. Antolini dichiarava di provvedere a trasmettere a mezzo PEC il valore minimo di cessione che riteneva congruo secondo le proprie argomentazioni tecniche;

DATO ATTO che il Geom. Giovanni Antolini, quale tecnico incaricato dai Sigg. De Angelis Antonio Maria, Salari Stefania, De Angelis Anna Giulia, De Angelis Giuseppe, faceva pervenire presso il Comune di Civitella del Tronto una nota con prot. n. 7454 del 09.08.2018 con la quale comunicava di non ritenere congrua la valutazione espressa dall'Agenzia delle Entrate;

RICHIAMATO il verbale della Commissione del 30.08.2018 (*allegato "D"*) con il quale, la proprietà De Angelis-Salari, non ritenendo congruo il valore stabilito dall'Agenzia delle Entrate, comunicava l'intenzione di recedere dalla manifestazione di interesse e contestualmente la proprietà Di Pietro Iva offriva la possibilità di cedere ulteriori terreni di proprietà, limitrofi alle aree già offerte con la manifestazione di interesse, al fine di soddisfare la superficie minima richiesta per la delocalizzazione;

FATTO PRESENTE che con nota del 05/09/2018 prot. 8129 la Sig.ra Di Pietro Iva formalizzava l'intenzione di offrire ulteriori terreni di proprietà, in ampliamento alle aree già proposte con la manifestazione di interesse, e al fine di supplire alla riduzione di superficie concretizzata a seguito del recesso del De Angelis, proposta successivamente integrata in data 26/09/2018 (Rif.prot.n.9020 del 02/10/2018) con le informazioni e dati tecnici indispensabili ad una valutazione di idoneità dei terreni oggetto della proposta integrativa, così come richiesto con nota prot.8420 del 13/09/2018 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Civitella del Tronto;

ACQUISITA la nota pervenuta a mezzo PEC in data 07/09/2018 prot. n. 8237 del dott. Antonio Maria De Angelis, a nome dei proponenti De Angelis-Salari, comunicava formale recesso dalla manifestazione di interesse;

RILEVATO che in data 26/09/2018 l'Arch. Antonello D'Emidio, in qualità di tecnico incaricato dalla Sig.ra Di Pietro Iva, faceva pervenire a mezzo PEC (rif.Prot.n.9020 del 02/10/2018) la documentazione tecnica integrativa richiesta con nota prot.8420 del 13/09/2018 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Civitella del Tronto;

RICHIAMATO il verbale della Commissione in data 08/10/2018 (*allegato "E"*) con il quale la Commissione ha ritenuto idonei i terreni aggiuntivi proposti dalla Sig.ra Di Pietro Iva contraddistinti in catasto al foglio 12 p.la n.180 della superficie complessiva di mq.2.350, foglio 13 p.lle n.532 della superficie offerta di mq. 5.124 e 533 della superficie complessiva di mq.835 (unità collabente), nel contempo dava mandato all'Arch. Filippo Di Giovanni per lo studio preliminare al fine di una distribuzione di massima dei lotti degli edifici da delocalizzare e per verificare la fattibilità del nuovo insediamento sulla sola area di proprietà della Sig.ra Di Pietro Iva individuata con la manifestazione di interesse e della consistenza di mq 26.840,00, distinta in catasto al foglio 12 p.lle n.83 della superficie complessiva di mq.20.430, n.84 della superficie complessiva di mq.3.850, n.190 della superficie complessiva di mq.2.560.

RICHIAMATA la propria determinazione R.G. n. 53 del 4.02.2019 di sostituzione di un membro della commissione per la valutazione delle caratteristiche tecniche per l'acquisizione di terreni idonei alla delocalizzazione degli edifici ricadenti nell'area della frazione di Ponzano denominata "zona rossa";

RICHIAMATO il verbale della Commissione in data 06/02/2019 (*allegato "F"*) con la quale la commissione procede alla visione dell'elaborato redatto dall'Arch. Filippo Di Giovanni circa la *Verifica di insediabilità dell'area residua* – acquisito al prot n° 1081 del 06.02.2019 – nonché alla visione dell'elaborato redatto dall'Arch. Filippo Di Giovanni circa la *Valutazione tecnico estimativa dell'unità immobiliare* - collabente gravante sulla particella 835 del foglio 13 acquisito al prot n° 1082 del 06.02.2019. La commissione prende atto che l'architetto Di Giovanni nella relazione di *Verifica di insediabilità dell'area residua* prodotta evidenzia che l'originaria proposta decurtata dell'aera di proprietà De Angelis-Salari che riporta il terreno offerto alla consistenza di 26.840 mq, non soddisfa le esigenze della delocalizzazione della "zona rossa" della frazione di Ponzano. Pertanto la commissione ritiene che l'area complessiva di cui alla nuova proposta dalla signora Di Pietro Iva contraddistinta in catasto al foglio 12 p.lle n.83 della superficie complessiva di mq.20.430, n.84 della superficie complessiva di mq.3.850, n.190 della superficie complessiva di mq.2.560 n.180 della superficie complessiva di mq.2.350, foglio 13 p.lle n.532 della superficie di mq. 5.142 e 533 della superficie complessiva di mq.835 (unità collabente), così per complessivi mq. 35.167 risponde ai requisiti richiesti dall'Amministrazione Comunale e riportati nell'avviso in argomento. Per quanto sopra esposto l'Amministrazione Comunale avvierà una trattativa privata con la signora Di Pietro Iva alle stesse condizioni dell'avviso e alle stesse valutazioni indicate dall'Agenzia delle Entrate integrate con la stima redatta dall'architetto Di Giovanni del valore attribuibile al manufatto collabente gravante sulla particella 835 del foglio 13;

ACQUISITO il Nulla-Osta a procedere da parte del comitato "Ponzano 13 02", pervenuto in data via mail assunto al protocollo dell'Ente in data 12/02/2019 n.1242.

PRESO ATTO CHE i terreni offerti dalla Sig.ra **Di Pietro Iva**, ubicati nella frazione di Sant'Eurosia ed identificati catastalmente risultano essere i seguenti:

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUPERFICIE DISTINTA PER DESTINAZIONE URBANISTICA MQ	SUPERFICIE TOTALE MQ
Fg.12 p.lla 83	100% - Art. 33.1 Zona "AGRICOLA NORMALE"	20.430	20.430
Fg.12 p.lla 84	72,10% - Art. 32.1 Zona "INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO"	2.776	3.850
	7,80% - Art. 35.2 "SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO"	300	
	20,10% - Art. 37 "AREE DI RISPETTO STRADALE"	774	
Fg. 12 p.lle 180	100% - Art. 33.1 Zona "AGRICOLA NORMALE"	2.350	2.350
Fg. 12 p.lla 190	97,70% - Art. 32.1 Zona "INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO"	2.501	2.560

	2,30% - Art. 37 "AREA DI RISPETTO STRADALE"	59	
Fg. 13 p.lla 532	100% - Art. 33.1 Zona "AGRICOLA NORMALE"	5.142	5.142
Fg. 13 p.lla 533	100% - Art. 33.1 Zona "AGRICOLA NORMALE" con annesso fabbricato	835	835
Superficie totale mq.			35.167

VISTO il verbale di cessione volontaria di immobile (*allegato "G"*) sottoscritto dal Responsabile dell'Area Tecnica LL.PP. e dal Sig. TORTU' Nazzareno in qualità di procuratore generale della proprietaria Sig.ra DI PIETRO Iva in data 12/02/2019 comportante la spesa complessiva di € **206.200,41** come di seguito riportato:

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE URBANISTICA	MQ	STIMA AGENZIA ENTRATE - ALEA VARIAZIONE DEL +15%	IMPORTO
Fg.12 p.lla 83 mq 20.430	100% - Art. 33.1 Zona "AGRICOLA NORMALE"	20.430	€/mq 3,46	€ 70.687,80
Fg.12 p.lla 84 mq 3.850	72,10% - Art. 32.1 Zona "INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO"	2.776	€/mq 14,99	€ 41.612,24
	7,80% - Art. 35.2 "SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO"	300	€/mq 11,12	€ 3.336,00
	20,10% - Art. 37 "AREE DI RISPETTO STRADALE"	774	€/mq 11,12	€ 8.606,88
Fg. 12 p.lla 190 mq 2.560	97,70% - Art. 32.1 Zona "INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO"	2.501	€/mq 14,99	€ 37.489,99
	2,30% - Art. 37 "AREA DI RISPETTO STRADALE"	59	€/mq 11,12	€ 656,08
Fg. 12 p.lle 180-532-533 mq 8.327 (la p.lla 532 sarà oggetto di frazionamento)	100% - Art. 33.1 Zona "AGRICOLA NORMALE"	8.327	€/mq 3,46	€ 28.811,42
Fg. 12 p.lle 533	N.B) Fabbricato (oggetto di stima da parte dell'Arch. Filippo Di Giovanni)			€ 15.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO DA CORRISPONDERE EURO				206.200,41

CONSIDERATO altresì che con il medesimo verbale di cessione volontaria si è determinata l'indennità definitiva nonché l'immissione in possesso;

RITENUTO di dover procedere:

- all'approvazione delle risultanze dei verbali della commissione, nominata per la valutazione delle caratteristiche tecniche dell'area proposta, (*allegati A – B – C - D – E – F*);
- all'approvazione del verbale di cessione volontaria di immobile ed immissione in possesso dell'area proposta, (*allegato G*);

RITENUTO altresì di acquisire al patrimonio dell'Ente i terreni di cui al verbale di cessione volontaria ed immissione in possesso, (*allegato G*), al fine della delocalizzazione degli edifici ricadenti nell'area della frazione di Ponzano denominata "zona rossa";

FATTO PRESENTE che l'importo da chiedere in questa fase alla struttura commissariale ammonta ad € **292.803,33** secondo il seguente prospetto:

1) Costo acquisizione area	€ 206.200,41
2) Tassa di registro 15% su € 206.200,41	€ 30.930,06
3) Rogito Notarile	€ 3.000,00
4) Redazione Piano Attuativo	€ 50.472,86
5) Frazionamento	€ 2.200,00

VISTO il combinato disposto dagli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000 in merito alle competenze dei responsabili degli uffici e dei servizi;

VISTO il T.U.E.L. n.267 del 18.8.2000 e s.m.i.

VISTO il Decreto del Sindaco prot.n.06/2018 di nomina quale responsabile dell'area tecnica;

D E T E R M I N A

La narrativa è parte integrante e sostanziale del presente atto

1) di **APPROVARE**, le risultanze dei verbali della Commissione, **(allegati A – B – C - D – E – F)** nominata per la valutazione delle caratteristiche tecniche, per formare parte integrante e sostanziale del presente atto, relativi alla: *“Acquisizione di terreni per la delocalizzazione degli edifici ricadenti nell'area della frazione di Ponzano denominata "zona rossa"”*;

2) di **APPROVARE**, il verbale di cessione volontaria di immobile ed immissione in possesso relativo alla *“Acquisizione di terreni per la delocalizzazione degli edifici ricadenti nell'area della frazione di Ponzano denominata "zona rossa"”*, **(allegato G)** firmato tra il Responsabile dell'Area Tecnica e il Sig. Tortù Nazzareno – procuratore generale della Sig. Di Pietro Iva – proprietaria, in data 12/02/2019 comportante la spesa complessiva di € 206.200,41;

3) di **ACQUISIRE** al patrimonio dell'Ente i terreni di cui al verbale di cessione volontaria di immobile ed immissione in possesso, allegato al presente atto, al fine dell' *“Acquisizione di terreni per la delocalizzazione degli edifici ricadenti nell'area della frazione di Ponzano denominata "zona rossa"”*, come di seguito riportato:

DATI CATASTALI	DESTINAZIONE URBANISTICA	MQ	STIMA AGENZIA ENTRATE - ALEA VARIAZIONE DEL +15%	IMPORTO
Fg.12 p.lla 83 mq 20.430	100% - Art. 33.1 Zona "AGRICOLA NORMALE"	20.430	€/mq 3,46	€ 70.687,80
Fg.12 p.lla 84 mq 3.850	72,10% - Art. 32.1 Zona "INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO"	2.776	€/mq 14,99	€ 41.612,24
	7,80% - Art. 35.2 "SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO"	300	€/mq 11,12	€ 3.336,00
	20,10% - Art. 37 "AREE DI RISPETTO STRADALE"	774	€/mq 11,12	€ 8.606,88
Fg. 12 p.lla 190 mq 2.560	97,70% - Art. 32.1 Zona "INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO"	2.501	€/mq 14,99	€ 37.489,99
	2,30% - Art. 37 "AREA DI RISPETTO STRADALE"	59	€/mq 11,12	€ 656,08
Fg. 12 p.lle 180-532-533 mq 8.327 (la p.lla 532 sarà oggetto di frazionamento)	100% - Art. 33.1 Zona "AGRICOLA NORMALE"	8.327	€/mq 3,46	€ 28.811,42
Fg. 12 p.lle 533	N.B) Fabbricato (oggetto di stima da parte dell'Arch. Filippo Di Giovanni)			€ 15.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO DA CORRISPONDERE EURO				206.200,41

4) di **CHIEDERE** alla struttura Commissariale la somministrazione dell'importo di **€ 292.803,33** secondo il seguente prospetto:

1) Costo acquisizione area	€ 206.200,41
2) Tassa di registro 15% su € 206.200,41	€ 30.930,06
3) Rogito Notarile	€ 3.000,00
4) Redazione Piano Attuativo	€ 50.472,86
5) Frazionamento	€ 2.200,00

5) di **PROCEDERE** all'impegno di spesa ai sensi dell'art.183 del TUEL 267/2000 con successivo atto di determina.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Fabrizio Verticelli

(Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005, ss.mm.ii. e rispettive norme collegate)

