



# Municipio della Città del Vasto

## Provincia di Chieti

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 167 DEL 11/07/2023

OGGETTO VARIAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2023/2025 - RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA, PERIMETRAZIONE E RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX MATTATOIO COMUNALE - ATTO DI INDIRIZZO

L'anno **2023** addì **11** del mese di **Luglio** alle ore **18.30**, convocata con appositi avvisi, la Giunta comunale si è riunita con l'intervento dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
Francesco Menna	SINDACO	SI
Felicia Fioravante	ASSESSORE	NO
Gabriele Barisano	ASSESSORE	SI
Alessandro d'Elisa	ASSESSORE	SI
Paola Cianci	ASSESSORE	SI
Carlo Della Penna	ASSESSORE	SI
Nicola Della Gatta	ASSESSORE	NO
Anna Bosco	ASSESSORE	SI

Presenti: 6 Assenti 2  
Giustificati: 0

E con la partecipazione del Vice Segretario del Comune (art. 97,c. 4°, del T.U. n. 267/2000) dott. **Vincenzo Toma**.

Il Sindaco avv. **Francesco Menna**, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Richiamate:**

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 02.03.2023 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione - DUP 2023/25;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 02.03.2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione a valenza triennale 2023/2025;

**Considerato** che tra gli immobili oggetto di dismissione è stato inserito il complesso immobiliare denominato "Ex Mattatoio Comunale", ubicato in Via Sant'Onofrio n. 41, catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al foglio di mappa 38, particella 527, sub nn. 2 e 3;

**Rilevato** che, per il succitato immobile, sono state già esperite tre aste pubbliche, attivate con i seguenti provvedimenti:

- Determinazione Settore I n. 142 del 14.06.2018, Racc. Gen. n. 533, nella quale si fissava tra l'altro il prezzo a base d'asta in € 740.510,00;
- Determinazione Settore I n. 236 del 16.10.2018, Racc. Gen. n. 922, nella quale si fissava tra l'altro il prezzo a base d'asta in € 666.459,00;
- Determinazione Settore I n. 23 del 25.02.2019, Racc. Gen. n. 120, nella quale si fissava tra l'altro il prezzo a base d'asta in € 592.408,00";

**Atteso che** le predette procedure sono andate deserte;

**Considerato** che l'art. 12 del "Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare", approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 67 dell'11.09.2009, alla terza asta andata deserta, prevede che l'Amministrazione *"nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%; nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione"*;

**Ritenuto che**, ai fini della collocazione del bene sul mercato, sono emerse diverse criticità che non hanno consentito l'alienazione in fase di gara, in particolare:

- a) la necessità di bonifica e messa in sicurezza di tutto il complesso, ai fini della tutela della salute pubblica e della salubrità dell'ambiente, in quanto nello stesso venivano svolte le attività che rientrano nella classificazione, ex allegato I, Parte I, lettera c, del D.M. 5 settembre 1994, quali Industrie Insalubri di Prima Classe e la spesa necessaria appare alquanto onerosa;
- b) sgombero dei locali, che risultano parzialmente occupati a scopo abitativo, stante le precarie condizioni di staticità ed i critici aspetti di salubrità dell'area

**Preso atto che**, per detto immobile, è pervenuta un'offerta, protocollata al n. 4650 del 23.01.2020, da parte di una società privata, che ha quantificato gli oneri necessari per la bonifica e la dismissione, evidenziando che vi è la necessità di una urgente bonifica e messa in sicurezza dei luoghi ai fini della tutela della salute pubblica e della salubrità dell'ambiente ed offrendo un valore complessivo di € 533.167,20 composto da:

- €. 341.472,02 quale somma da corrispondere all'Amministrazione Comunale;
- €. 191.695,18 quale valore per le operazioni di dismissione degli impianti e bonifica dei luoghi eseguita direttamente dall'acquirente a seguito dell'approvazione del progetto di riconversione da

consegnare, ai competenti Uffici Comunali, entro 90 giorni lavorativi dalla data di cessione dell'immobile.

L'offerta risulta, inoltre, condizionata all'adozione, per l'area e gli immobili oggetto di cessione, di apposita variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.);

**Consultato** il Servizio Urbanistica, con nota n. 25493 del 12.05.2020, che ha evidenziato come debba ritenersi "plausibile l'ipotesi della modifica della destinazione d'uso dell'intera area" anche ai fini della "corretta valutazione dell'immobile da porre quale base di una eventuale procedura d'asta prodromica alla vendita";

**Vista** la nota di riscontro, trasmessa dal Settore Urbanistica e Servizi, prot. 10972 del 14/02/2023, e la acclusa relazione tecnica, in cui sono indicati gli elementi necessari per pervenire alla riclassificazione urbanistica dell'area;

**Rilevata** l'opportunità che il procedimento venga istruito di concerto con il IV Settore – Servizio Urbanistica-, in quanto la valorizzazione dell'immobile, di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, comporta una necessaria modifica della destinazione urbanistica dell'area comunale, dove insiste l'immobile, quale variante allo strumento urbanistico comunale, disciplinata dalla L.R. Abruzzo 23 agosto 2016, n. 29 ed è, inoltre, necessario l'esame preliminare da parte dell'ufficio tecnico/urbanistico comunale competente ovvero la preparazione di una perizia tecnico/urbanistica in ordine alla determinazione del valore dell'area modificata urbanisticamente oltre alla verifica circa l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;

**Dato atto** che tale immobile, con il nuovo valore e la nuova destinazione urbanistica, sarà inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2023/2025;

**Visto** l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, dalla L.R. Abruzzo 23 agosto 2016, n. 29;

**Vista** la L.R. Abruzzo 23 agosto 2016, n. 29;

**Vista** la legge n. 241 del 07.08.1990 e successive modifiche ed integrazioni;

**Visto** il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Con i poteri di cui all'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e dello Statuto vigente;

Con voti unanimi resi dai presenti nelle forme di legge;

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

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3 della legge 247/1990 e s.m.i.;

2. di ritenere necessario, con riferimento al complesso immobiliare denominato "Ex Mattatoio Comunale", ubicato in Via Sant'Onofrio n. 41, catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al foglio di mappa 38, particella 527, sub nn. 2 e 3, ed alla relativa procedura di alienazione riassunta in premessa, avviare propedeuticamente la necessaria procedura di valorizzazione dell'immobile di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, attraverso la modifica della destinazione urbanistica,

da “commerciale” a “**zona di completamento da integrare – B4**” con verifica circa l’assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, dell’area comunale dove insiste l’immobile e quindi di procedere alla variante allo strumento urbanistico comunale;

3. di demandare, quindi, al Dirigente del I Settore – Patrimonio-, di concerto con il Dirigente del Settore IV - Urbanistica e Servizi-, l’attivazione della procedura di valorizzazione dell’area dove insiste il complesso immobiliare denominato “Ex Mattatoio”, di cui all’art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, attraverso la perimetrazione e la modifica della destinazione urbanistica dell’area comunale dove insiste l’immobile e, quindi, di procedere alla variante allo strumento urbanistico comunale, con modalità semplificata, di cui alla L.R. Abruzzo 23 agosto 2016, n. 29 con verifica circa l’assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;

4. di demandare, altresì, al Dirigente del I Settore - Patrimonio -, la predisposizione di una perizia tecnico/urbanistica, in ordine alla perimetrazione ed alla determinazione del valore congruo dell’area predetta, modificata urbanisticamente;

5. di dare atto che, conclusa la procedura di cui ai precedenti punti, si provvederà, da parte del Dirigente del I Settore – Patrimonio -, alla conseguente procedura di alienazione nel rispetto del vigente Regolamento per l’Alienazione del Patrimonio Immobiliare, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 67 dell’11.09.2009 – ( Procedura ad evidenza pubblica);

6. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 87**

Ufficio Proponente: **Servizio Gestione del Patrimonio e Servizi IT**

Oggetto: **VARIAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2023/2025 - RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA, PERIMETRAZIONE E RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX MATTATOIO COMUNALE - ATTO DI INDIRIZZO**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Gestione del Patrimonio e Servizi IT)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/06/2023

Il Responsabile di Settore

Dott. Vincenzo Toma

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/06/2023

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Vincenzo Toma

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO  
FRANCESCO MENNA

IL VICE SEGRETARIO  
VINCENZO TOMA

C\_E372 - - 1 - 2024-01-24 - 0005699