



COMUNE DI TORRE DE' PASSERI

(Provincia di Pescara)

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 22	OGGETTO: APPROVAZIONE DECLASSAMENTO DI AREE DA EDIFICABILI AD AGRICOLE O VERDE PRIVATO
Data: 31-07-2025	

L'anno DUEMILAVENTICINQUE Il giorno trentuno del mese di luglio, alle ore 17:30 nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal Presidente del consiglio comunale, si è riunita il Consiglio Comunale convocato con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge, in sessione Ordinaria ed in Prima convocazione nelle persone dei Signori.

Componenti	Presenti - Assenti	
Mancini Giovanni	Presente	
Di Giulio Piero	Presente	
Caldarelli Antonio	Assente	
Argentieri Valeria	Assente	
Bortoletti Alessandra	Presente	
Di Nicolantonio Marco	Presente	
Cordesco Manuela	Presente	
Dell'Oso Lia	Presente	
De Dominicis Silvio	Presente	
Linari Antonio	Assente	
Ciarfella Enrico	Assente	
Di Domenico Marino	Assente	
Calore Maurizio	Presente	
Totale	Presenti 8	Assenti 5

Partecipa alla seduta con funzioni consultive, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4 lettera "a" del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali, approvato con D. Lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale **Dott.ssa Sara Perna**.

Il **Marco Di Nicolantonio**, nella sua qualità di Presidente, dichiarata aperta la seduta, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta pubblica sull'argomento in oggetto.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Torre de Passeri è dotato di un Piano Regolatore Esecutivo approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 167 del 13/09/1996 e Pubblicato sul B.U.R.A n° 3 del 02/02/1999 per la sua totale operatività.
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 29.02.2024 è stata avviata la procedura esplorativa tesa all'acquisizione di manifestazioni di interesse per il declassamento di aree edificabili ai fini della revisione generale del P.R.E. vigente ed ha approvato **L'AVVISO PUBBLICO PER IL BANDO ESPLORATIVO: INVITO ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER IL DECLASSAMENTO DI AREE DA EDIFICABILI AD AGRICOLE E RELATIVO MODELLO D'ISTANZA**, volto ad una complessiva ricognizione e valutazione complessiva dell'interesse al declassamento di aree da edificabili ad agricole, per un consapevole uso del territorio comunale e con l'obiettivo generale di limitare il consumo di suolo;
- con avviso pubblico reso noto attraverso la pubblicazione sull'Albo pretorio in data 05.03.2024 e mediante l'affissione dello stesso presso la sede comunale e nelle bacheche dislocate sul territorio, è stata invitata la cittadinanza a presentare istanze per il declassamento delle aree edificabili, al fine di destinarle a zona agricola o verde privato;
- con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 11 del 30.01.2025 l'Amministrazione Comunale, ha ritenuto opportuno predisporre un nuovo avviso pubblico ad oggetto **BANDO ESPLORATIVO: "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER IL DECLASSAMENTO DI AREE DA EDIFICABILI AD AGRICOLE O VERDE PRIVATO"**;
- sono pervenute complessivamente n. 6 richieste che interessano diverse località del territorio comunale, come rappresentato negli elaborati grafici di sovrapposizione con il PRE predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- a seguito di istruttoria dell'ufficio tecnico comunale sono state istruite le istanze pervenute al fine di valutarne l'accogliibilità;
- Facendo seguito alla procedura esplorativa e alla consequenziale valutazione delle manifestazioni di interesse, in data 16.06.2025 è stato trasmesso apposito modulo di istanza di conferma, per formalizzare in maniera esplicita e definitiva la volontà di declassare le aree di proprietà da edificabili ad agricole o verde urbano;
- le conferme pervenute sono state valutate dall'ufficio e riportate negli elaborati grafici, come meglio descritto nella relazione tecnica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, datata Luglio 2025, conservata agli atti;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 22.07.2025 si è deliberato di **provvedere** a porre in essere le procedure di declassamento di alcune aree del territorio del Comune di Torre de Passeri, avviando la revisione parziale del P.R.E. tramite la procedura stabilita dalla LR 18/83 (art. 33) così come modificata dalla L.R. n° 29 del 13/10/2020 e la successiva la L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, Nuova legge urbanistica sul governo del territorio e s.m.i.;
- in data 22.07.2025, al fine di garantire la partecipazione dei cittadini alla predisposizione delle modifiche al P.R.E., si è provveduto a pubblicare sull'Albo pretorio e sul sito internet del Comune di un avviso contenente le modalità di consultazione della Relazione illustrativa degli elaborati sopra riportati, in modo che chiunque possa formulare contributi migliorativi, richieste di chiarimenti;

CONSIDERATO CHE:

- con la Legge Regionale n. 29 del 13.10.2020 sono state approvate misure urgenti e temporanee di semplificazione ed ulteriori disposizioni in materia urbanistica ed edilizia che hanno modificato la Legge Regionale n. 18/1983 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo); la L.R. n. 29/2020, in particolare, ha sostituito l'art. 33 – Variazione degli strumenti urbanistici, che al comma 2, lettera l) prevede che non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi: “le retrocessioni a zona agricola o verde privato da precedenti zone con carico urbanistico superiore”; l'art. 33 della L.R. n. 18/1983 nel testo in vigore prevede, al comma 3, che le modificazioni di cui al comma 2 siano assunte dal Comune con deliberazione consiliare, trasmessa alla Provincia competente, che può attivarsi ai sensi del comma 4;
- con successiva la L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, Nuova legge urbanistica sul governo del territorio, sono state introdotte ulteriori modifiche alla L.R. n° 18/1983 così come modificata dalla Legge Regionale n. 29 del 13.10.2020 tra le quali l' Art. 77 (Variazione degli strumenti urbanistici) che al comma 2 punto 1 stabilisce che non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi le retrocessioni a zona agricola o verde da precedenti zone con carico urbanistico superiore e gli interventi di desigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo;
- che la modifica introdotta ha quindi notevolmente semplificato l'iter relativo al declassamento, in quanto il successivo comma 3 prevede che le modificazioni di cui al comma 2 siano assunte dal Comune con deliberazione consiliare, e pubblicate integralmente, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del d.lgs. 33/2013, sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati dando comunicazione dell'avvenuta approvazione tramite avviso pubblicato sul BURAT ai fini della eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5' che prevede, in caso di approvazione di varianti allo strumento urbanistico con la procedura di cui al comma 3, che non rientrino nelle fattispecie contemplate al comma 2, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione consiliare motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale, ai sensi e per gli effetti del d.p.r. 1199/1971.
- che non risulta necessaria l'acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Chieti e Pescara, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 33 della L.R. n. 18/1983, come modificata dalla L.R. n. 29/2020 e dalla L.R. n. 1/2021;

VISTE:

- la relazione “Declassamento aree edificabili P.R.E.” e le tavole del declassamento predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale, di seguito indicate e che, anche se non materialmente allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto e precisamente:
- **Elaborati relativi alla Zonizzazione attuale del P.R.E. vigente**
- **Elaborati relativi alla Nuova zonizzazione a seguito del declassamento per le aree, per la quale è stata confermata la volontà di retrocessione**
 - 1. TAV. 1-B2 (ISTANZA 2) ZONA B2 di P.R.E. - VIA ROMA
 - 2. TAV. 2-B3 (ISTANZA 3) ZONA B di P.R.E. - VIA MARAGONA
 - 3. TAV. 3-B6 (ISTANZA 6) ZONA D2 di P.R.E. - VIA PRIMO MAGGIO

riportanti gli stralci del P.R.E. a seguito di declassamento, della zona oggetto dalla richiesta di retrocessione con evidenziate le particelle catastali interessate, corredate da tabella riepilogativa, nella quale sono indicati il numero istanza con data e numero di protocollo, estremi catastali, superficie catastale da declassare, accoglibilità della richiesta, superficie declassata e zona del PRE a seguito di declassamento

DATO ATTO CHE:

- che la proposta in esame non contiene nuove previsioni insediative, ma esclusivamente la modifica della destinazione urbanistica di aree edificabili che vengono riclassificate, su istanza dei privati, a zone non edificabili;
- che la modifica non costituisce variante urbanistica al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 18/1983 (vigente ai sensi dell'art. 100, comma 2, della L.R. 58/2023), nonché anche ai sensi dell'art. 77 della L.R. 58/2023, pertanto non è necessario esperire la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- che non è necessario acquisire il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 data la natura del presente provvedimento

ATTESO CHE il presente atto produrrà i suoi effetti ai soli fini del pagamento dell'IMU, a partire dal 01.01.2026;

VISTE:

- la L.R. 12 aprile 1983 n.18 “Norme, per la conservazione, tutela e trasformazione del territorio della Regione Abruzzo”;
- la Legge Regionale n. 29 del 13.10.2020, “Modifiche alla Legge Regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela trasformazione del territorio della Regione Abruzzo) misure urgenti e temporanee di semplificazione ed ulteriori disposizioni in materia urbanistica ed edilizia”;
- L.R. 58/2023, in materia urbanistica ed edilizia, tesa all'incentivazione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed al contestuale contenimento del consumo dei suoli ancora ineditati;

ACQUISITI in merito i pareri espressi dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla regolarità tecnica nonché dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla regolarità contabile, resi ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

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

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;

VISTO lo Statuto Comunale, nel testo vigente;

Espone il Sindaco.

Con voti 7 favorevoli, 1 astenuto (Calore Maurizio) 5 assenti (Caldarelli A., Argentieri A., Linari A., Ciarfella E., Di Domenico M.)

DELIBERA

- 1) le premesse si richiamano integralmente per formare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e ne costituiscono motivazione, ai sensi dell'Art. 3 della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i.;
- 2) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale n. 18/1983, come modificata dalla L.R. n.29/2020, dalla L.R. n. 1/2021 e dall'art. 77 comma 2 punto 1 della L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, Nuova legge urbanistica sul governo del territorio, così come riportate negli elaborati predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale, di seguito indicati:
 - **1. TAV. 1-B2 (ISTANZA 2) ZONA B2 di P.R.E. - VIA ROMA**
 - **2. TAV. 2-B3 (ISTANZA 3) ZONA B di P.R.E. - VIA MARAGONA**
 - **3. TAV. 3-B6 (ISTANZA 6) ZONA D2 di P.R.E. - VIA PRIMO MAGGIO**riportanti gli stralci del P.R.E. a seguito di declassamento, della zona oggetto dalla richiesta di retrocessione con evidenziate le particelle catastali interessate, corredate da tabella riepilogativa, nella quale sono indicati il numero istanza con data e numero di protocollo, estremi catastali, superficie catastale da declassare, accoglibilità della richiesta, superficie declassata e zona del PRE a seguito di declassamento;
 - **Relazione “Declassamento aree edificabili P.R.E.”**
- 3) di **asserire** che il presente atto produrrà i suoi effetti ai soli fini del pagamento dell'IMU, a partire dal 01.01.2026;
- 4) di **disporre** la pubblicazione integrale della presente deliberazione consiliare, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del d.lgs. 33/2013, sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati dando comunicazione dell'avvenuta approvazione tramite avviso pubblicato sul BURAT ai fini della eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5' che prevede, in caso di approvazione di varianti allo strumento urbanistico con la procedura di cui al comma 3, che non rientrino nelle fattispecie contemplate al comma 2, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione della deliberazione consiliare motivato ricorso al Presidente della Giunta regionale, ai sensi e per gli effetti del d.p.r. 1199/1971.
- 5) di **demandare** al Responsabile del Settore Tecnico ogni adempimento consequenziale al presente atto;
- 6) di **trasmettere** il presente provvedimento all'Ufficio Tecnico dell'Ente per gli adempimenti di propria competenza.

Infine, il Consiglio Comunale, stante l'urgenza di provvedere, con voti 7 favorevoli, 1 astenuto (Calore Maurizio) 5 assenti (Caldarelli A., Argentieri A., Linari A., Ciarfella E., Di Domenico M.)

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

Parere di regolarità tecnica e controllo di regolarità amministrativa
(ART. 49, comma 1° T.U. E.L. D. LGS. N. 267/2000. Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000)

Favorevole

Torre de' Passeri, lì 28-07-2025

F.to Il Responsabile del Servizio
Alessandra Di Nino

Servizio Finanziario

PARERE CONTABILE

(ART. 49, comma 1° T.U. E.L. D. LGS. N. 267/2000)

Favorevole

Torre de' Passeri, lì 28-07-2025

F.to Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Sara Perna

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to Marco Di Nicolantonio

IL SEGRETARIO
F.to Dott.ssa Sara Perna

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs 267/2000:.

- ❑ E' stata affissa il giorno 01-08-2025 nel sito Web istituzionale di Questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69) e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 16-08-2025 (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000).

Torre de' Passeri, lì 01-08-2025

L' Addetto Pubblicazione
F.to Ventarola Antonio

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs 267/2000:.

- ❑ E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Torre de' Passeri, lì 01-08-2025

IL Vice Segretario Comunale
Perna Sara