



CITTA' DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 12 Del 11-03-2025

COPIA

Oggetto: AREE PERTINENZIALI DELLE EX SCUOLE DI SAN VINCENZO E SAN BIASE: ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELLA L.R. 58/2023 NELL'AMBITO DEL PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMO=

PARERE: Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA reso ai sensi dell'art.49 e 147 bis del TUEL 267/2000 ed attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.
Addì 06-03-2025

Il Responsabile del servizio interessato

F.toCristini Arcangelo

PARERE: Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE reso ai sensi dell'art.49 e 147 bis del TUEL 267/2000 ed in relazione ai riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, che la presente proposta comporta
Addì 06-03-2025

Il Responsabile dei servizi finanziari

F.toRanieri Rocco

L'anno duemilaventicinque il giorno 11-03-2025 alle ore 15:00, in Guardiagrele nell'aula Consiliare, in seguito ad avviso del Presidente del C.C., consegnato nel tempo e nei modi stabiliti

dal T.U.E.L 267/2000 e relativo Statuto e Regolamento Comunale si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Fatto l'appello nominale risultano presenti n. 7 su 13 componenti il Consiglio come sotto specificato:

Di Prinzio Donatello	P	Primavera Vanusca	P
Bianco Flora Giovanna	P	ODORISIO EVELINA	A
ORLANDO ALESSANDRO	P	Di Crescenzo Gianna	A
Console Orlando	P	Dal Pozzo Simone	A
Pica Erika	P	Primavera Marilena	A
Dell'Arciprete Pierluigi	P	Dell'Arciprete Ambra	A
Iacovella Nello Giuseppe	A		

assiste il SEGRETARIO COMUNALE Signor Santini Roberta, incaricato della redazione del verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor ORLANDO ALESSANDRO nella sua qualità di PRESIDENTE C.C. assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione del suindicato oggetto:

Il Presidente chiama a fungere da scrutatori i Signori:

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S
----------------------	---	---------------------------	---

Punto n.11 o.d.g.

L'assessore Console presenta la proposta, come da registrazione agli atti dell'ufficio di segreteria comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali triennale 2025 – 2027 è contenuto nel documento unico di programmazione (DUP) 2025 - 2027 dell'Ente, predisposto nel rispetto di quanto previsto dal principio applicato della programmazione di cui all'allegato n. 4/1 del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 e s.m.i., e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 dell'undici marzo 2025;
- i beni dell'Ente inclusi nel Piano in argomento, previsto dal comma 1 dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, possono essere:
 - venduti;
 - concessi o locati a privati ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi tramite interventi di valorizzazione, recupero, restauro, ristrutturazione, anche con la possibile introduzione di nuove destinazioni d'uso;
 - conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti, del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410 consentendo di razionalizzare l'azione amministrativa dell'Ente relativamente alla attività di valorizzazione e/o di dismissione del patrimonio immobiliare, in connessione con le previsioni di bilancio per l'esercizio triennale corrispondente;
- ai sensi dell'art. 58 commi 2 e 3 del D.L. 112/2008, l'elenco di immobili suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- attualmente il Piano comprende i beni immobiliari riportati nell'apposito elenco e gli stessi sono stati conseguentemente classificati beni patrimoniali disponibili, con la destinazione urbanistica indicata nello stesso elenco;
- in applicazione della medesima normativa sopra richiamata, eventuali integrazioni o rettifiche al piano possono essere apportate ogni qualvolta mutino esigenze organizzative e/o nuove valutazioni nell'utilizzo dei beni costituenti il patrimonio immobiliare del Comune;

RICORDATO CHE:

- i sensi del comma 2 dell'art. 58 del Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili;
- Al fine di garantire la successiva alienazione dei seguenti immobili, e garantire in tal modo la dotazione di fondi al comune, si intendeva procedere alla variante urbanistica riferita ai seguenti immobili, dando atto che la variazione urbanistica è attuata seguendo i principi dello studio/parere urbanistico di cui al prot. n. 14599 del 27.05.2024 per cui l'area di riferimento dell'immobile è trasformata nella destinazione urbanistica più prossima al bene oggetto di variante stessa:

IMMOBILE	PIANO ALIENAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	ATTUALE DESTINAZIONE	NUOVA DESTINAZIONE DI VARIANTE
SCUOLA CAPRAFICO LAIO	DCC n. 27 del 26.03.2024	43	369 in parte e 4551	Agricola	R1.1B
SCUOLA SAN BIASE	DCC n. 27 del 26.03.2024	40	720	Attrezzature collettive	R3.3
SCUOLA SAN VINCENZO	DCC n. del	31	1105 - 1106 – 1107 - 1108	Attrezzature scolastiche	R1.1B

VISTO CHE le particelle oggetto della variante hanno il seguente dimensionamento:

- SCUOLA CAPRAFICO :Fg. 43 p. 4551 : 612 mq;
- SCUOLA SAN BIASE: FG. 40 p.la 720 : 750 mq;
- SCUOLA SAN VINCENZO: FG 31 P.la 1105: 280 mq; 1106 : 300 mq; 1107: 350 mq
1108: 350 mq

RICHIAMATO l'art. 77 della L.R. 58/2023 ad oggetto "Varianti agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008" per cui:

1. Fatto salvo quanto previsto al comma 5, le varianti allo strumento urbanistico comunale contenute nei piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui

all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono approvate nel rispetto delle modalità semplificate disciplinate dal presente articolo.

2. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione ha effetto di adozione delle varianti urbanistiche necessarie ad attuare le previsioni del piano.

3. L'avviso relativo alla deliberazione di cui al comma 2 è pubblicato sul B.U.R.A.T. ed i relativi atti sono contestualmente pubblicati e resi accessibili sul sito web del Comune. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.A.T. del predetto avviso.

4. Decorso il termine di cui al comma 3, le varianti previste nel piano di alienazione e valorizzazione sono definitivamente approvate dal consiglio comunale che contro deduce anche in ordine alle osservazioni pervenute.

5. Non si applica la procedura semplificata di cui al presente articolo nei casi in cui le varianti agli strumenti urbanistici comunali comportino:

a) una contestuale variazione anche degli strumenti della pianificazione territoriale della Regione o della Provincia;

b) una nuova destinazione urbanistica che preveda la realizzazione di grandi strutture di vendita;

c) un mutamento della destinazione d'uso di immobili oggetto delle procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 (Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42).

VISTO CHE:

- I manufatti oggetto del presente atto di consiglio sono relativi essenzialmente a ex scuole in disuso;
- Come emerso dallo studio/parere urbanistico di cui al prot. n. 14599 del 27.05.2024 si evince che l'attuale vigente strumento urbanistico è sovradimensionato anche in termini di standard rispetto all'attuale richiesta territoriale in termini di espansioni urbanistiche;
- Tale condizione è confermata anche per quanto riguarda la condizione della popolazione scolastica per la quale, visto anche l'andamento demografico presente sul territorio, si registra un sovradimensionamento di strutture adibite all'attività scolastica, in

considerazione anche del fatto che i suddetti manufatti, oggetto del presente atto, già da tempo non sono più adibite a uso scolastico;

- Per la variante puntuale in oggetto, è stata messa in atto la verifica di assoggettabilità a VAS, giusto art. 12 del : Lgs. 152/2006;
- Dalla suddetta valutazione, trasmessa al prot. n. 5554 del 04.03.2025 da parte del tecnico incaricato, emerge che:
 - Per quanto riguarda l'edificio sito in Caprafico, *“Ad una attenta analisi dell'area, dopo aver eseguito un sopralluogo al fine di verificare con attenzione il rapporto tra il fabbricato e l'area oggetto di variante al piano ed il torrente retrostante, si ritiene che per tale motivazione la variante proposta dovrà essere assoggettata alla Valutazione Ambientale Strategica (recepita a livello nazionale dalla Direttiva 2001/42/CE con la parte seconda del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 entrata in vigore il 31 luglio 2007, oggetto di successive modifiche e integrazioni).al fine di tutelare l'ecosistema fluviale consolidato”*, in considerazione, in primo luogo del fatto che l'immobile si trova in fascia di rispetto da fossi e fiumi come da D. Lgs. 42/04, ex Legge Galasso 431/85 e ancora *“ ... Per tali motivi, sulla base delle considerazioni sopra esposte e tenendo conto dei criteri di cui all'allegato I del D.Lgs 152/2006, si valuta che la Variante al P.R.G.C. proposta relativamente all'area denominata “Ex scuola Caprafico” possa produrre impatti significativi sull'ambiente e si propone il passaggio alla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica”*
 - Per quanto riguarda l'edificio sito in San Biase emerge che *“Per tali motivi, sulla base delle considerazioni sopra esposte e tenendo conto dei criteri di cui all'allegato I del D.Lgs 152/2006, si valuta che la Variante al P.R.G.C. proposta relativamente all'area denominata “Ex scuola San Biase” non possa produrre impatti significativi sull'ambiente e si propone l'esclusione dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica”*;
 - Per quanto riguarda l'edificio in loc. San Vincenzo emerge che *“ sulla base delle considerazioni sopra esposte e tenendo conto dei criteri di cui all'allegato I del D.Lgs 152/2006, si valuta che la Variante al P.R.G.C. proposta relativamente all'area denominata “Ex scuola San Vincenzo” non possa produrre impatti significativi sull'ambiente e si propone l'esclusione dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.ii.;*

VISTO il DUP 2025/2027, approvato con DCC Comunale n. 3 dell'undici marzo 2025 nel quale si è proceduto all'aggiornamento del piano alienazioni;

EVIDENZIATO CHE gli immobili sopra richiamati sono pertanto già riportati nel piano alienazione di questo Comune;

ACQUISITI i pareri favorevole di regolarità tecnica e contabile espressi del Responsabile del Settore II e I ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

RICHIAMATI :

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs.36/2023 e s.m.i.;
- la L. 1150/1942;
- la L.R. 58/2023;

Con la seguente votazione unanime dei presenti

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni illustrate nella parte narrativa del presente atto e da intendersi qui integralmente riportate;
2. di dare atto che per gli immobili presenti nel piano alienazione, è determinata in modo consequenziale la classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, e ha effetto dichiarativo della proprietà;
3. di procedere alla adozione della variante urbanistica dei seguenti immobili, in relazione alle particelle catastali riportate nel seguente prospetto, al fine di procedere alla relativa valorizzazione degli stessi nel rispetto del sopra citato 77 della L.R. 58/2023 ad oggetto “Varianti agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell’art. 58 del D.L. 112/2008”:

IMMOBILE	PIANO ALIENAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	ATTUALE DESTINAZIONE	NUOVA DESTINAZIONE DI VARIANTE
SCUOLA SAN BIASE	DCC n. 27 del 26.03.2024	40	720	Attrezzature collettive	R3.3
SCUOLA SAN VINCENZO	DCC n. del	31	1105 - 1106 – 1107 - 1108	Attrezzature scolastiche	R1.1B

4. di prendere atto che non si procede alla variante urbanistica per quanto concerne l’edificio e l’area di Caprafico in considerazione della necessità della stessa di essere assoggettata a VAS ex D. Lgs. 152/2006;
5. di prendere atto che il presente provvedimento dovrà essere pubblicato sul BURAT per giorni 30, decorsi i quali si procederà, con successivo e separato atto consiliare a approvare

la suddetta variante, procedendo, ove necessario, alla controdeduzione di eventuali osservazioni;

6. di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e ss.mm.ii, stante l'urgenza di procedere ai successivi atti amministrativi di cui ai precedenti punti.

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

ORLANDO ALESSANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Santini Roberta

n. reg. _____	addi 13-03-2025
La presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna.	
L'addetto alla pubblicazione	

Il sottoscritto SEGRETARIO COMUNALE, visti gli atti d'Ufficio, attesta che la presente deliberazione:

[] è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale dal 13-03-2025 al 28-03-2025 per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

[] che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 11-03-25;

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4);
- Per avvenuto decorso del tempo prescritto dal comma 3 dell'art.134, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Guardiagrele, li 28-03-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE

Santini Roberta

Copia conforme all'originale per uso amministrativo e d'ufficio della deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 Del 11-03-2025.

Guardiagrele, li 13-03-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE

Santini Roberta