



COMUNE DI VILLAMAGNA

Provincia di Chieti

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 24 Del 28-11-2025

OGGETTO	L.R. 58.23 - Variazione dello strumento urbanistico vigente ai sensi del comma 3 dell'art. 77. Retrocessione in zona agricola o verde inedificabile da precedenti zone con carico urbanistico superiore (Lettera l) del co. 2, art. 77 LR. 58/23)
----------------	--

L'anno duemilaventicinque il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 18:30, nella sede delle adunanze consiliari del Comune di Villamagna, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato a norma di legge, in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione:

Risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri:

ORLANDO AMERIGO	P
D'ONOFRIO VIRGINIA	P
FRENO STEFANO	A
MASCI LUCA	P
PERRUCCI GIOVANNI	P
LUNELLI ADRIANO COSTANTINO	P
ERNESTE CARMEN	P
LAZZARINI STEFANIA	P
SISOFO RENATO GIOVANNI	P
DE CERCHIO SETTIMIO	A
D'ANGELO CAMILLO	P

Assegnati n. 11 In carica 11 Presenti n. 9 Assenti n. 2.

PIERAGOSTINO PAOLA in qualità di Assessore Esterno	P
D'ONOFRIO ALESSIO in qualità di Assessore Esterno	P

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Isceri Raffaella anche con funzioni di assistenza e verbalizzazione.

Il Dott. LUNELLI ADRIANO COSTANTINO nella sua qualità di PRESIDENTE assume la presidenza ed accertato il numero legale dei Consiglieri intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sulla proposta in oggetto indicata.



COMUNE DI VILLAMAGNA

Provincia di Chieti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente del Consiglio comunale, Adriano Lunelli, invita il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, ing. Francesco Chirico, e l'architetto Aldo Cilli, redattore del progetto di cui all'ordine del giorno, a prendere la parola per illustrare la proposta di deliberazione.

Il responsabile dell'UTC, illustra sommariamente il contenuto della nuova legge regionale n.58/2023, la quale impone alle amministrazioni due obblighi: la ripermimetrazione e l'approvazione del nuovo piano regolatore. Nel caso di specie il 20 dicembre scade il termine per l'approvazione del progetto di perimetrazione redatto dall' arch. Cilli. La prima fase dell'iter messo in atto dall'ente è stata la predisposizione e pubblicazione dell'avviso pubblico di retrocessione, cui hanno aderito svariati cittadini villamagnesi. Lo scotto è costituito dal fatto che, per effetto di detta manifestazione di volontà, le aree interessate resteranno per sempre attribuite a valore agricolo, senza poter più essere utilizzate per altre finalità.

Oggi si richiede al consiglio comunale la ratifica delle istanze di retrocessione, mentre con una successiva fase si approverà il nuovo piano regolatore comunale. L' arch. Cilli, quale professionista incaricato dall'ente, ha esaminato le singole domande di retrocessione ai fini della redazione del PUC. L' Ing. Chirico avvisa espressamente e pone l'attenzione dei consiglieri presenti sul dovere di astensione di chi dei partecipanti fosse eventualmente portatore di interessi personali sul punto all'ordine del giorno.

Infine aggiunge che alla proposta di delibera sono state allegate le planimetrie, con la localizzazione delle richieste di retrocessione.

Prende poi la parola l' Arch. Cilli il quale ribadisce che la esistenza di eventuali legami di parentela dei partecipanti alla odierna seduta fino al terzo grado, ove non oggetto di astensione, potrebbe inficiare la validità dell'atto per ragioni di incompatibilità.

Il primo aspetto da considerare è che la retrocessione ad area agricola indubbiamente genera una diminuzione del canone impositivo. Da atto che l'amministrazione in carica ha dato massima trasparenza all'avviso pubblico di retrocessione che ha riscontrato un enorme successo. Alcuni hanno mal interpretato l'avviso, sicché sono risultate ammissibili unicamente le retrocessioni e non altre tipologie di istanze escluse dall'avviso.

L' Ing. Chirico fa presente che, in assenza del nuovo strumento urbanistico, non si potrebbe più costruire. L'arch. Cilli conferma che per effetto di ciò, in futuro solo con un progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) potranno essere presentate istanze con l'ausilio di commercialisti, agronomi etc ovvero saranno ammissibili piani di sviluppo aziendale da sottoporre ad approvazione del consiglio comunale ovvero idee imprenditoriali forti collegate alla filiera agricola.

Da inoltre atto che sono state escluse quelle domande che avrebbero richiesto il rilascio di autorizzazione paesaggistica che, dati i tempi di lavorazione, avrebbero di fatto rallentato l'iter e quindi unicamente per esigenze di celerità di approvazione.

Sembrerebbe quasi certo, allo stato attuale, l'arrivo di una proroga di 6 mesi per la prima scadenza, ma non per la seconda, ovvero per l'approvazione del PUC. Anche gli stessi piani particolareggiati, al momento, non sono stati ammessi, ma il comune potrà sempre reconsiderarli quale aree congelate fino alla pianificazione del PUC. Ad oggi il comune ha tenuto fede a quanto indicato strettamente nell'avviso pubblico.

Prende poi la parola il Sindaco, ringraziando il responsabile dell'ufficio tecnico e l'arch. Cilli per il prezioso lavoro svolto, dando atto che la parte politica ha fornito il proprio apporto in linea con le normative che disciplinano la materia.

L'ing. Chirico aggiunge che, ovviamente, sono state effettuate anche valutazioni di carattere economico, in raccordo con la ragioneria, alla luce delle conseguenze a ricaduta sul gettito comunale.

Intervento del consigliere di minoranza Renato Sisofo: a questo proposito si chiede infatti quale sia l'incidenza sul gettito IMU per effetto di tali determinazioni adottate dall'amministrazione comunale.

Risponde il Sindaco Orlando: certamente sono state fatte le necessarie valutazioni ed il risultato delle stesse è il seguente ovvero il rapporto tra le posizioni che ex lege seguono la normativa vigente e la verifica delle situazioni già oggetto di sgravio, non è tale da generare uno scarto non sostenibile dall'ente.

Interviene il responsabile dell'Utc, Ing. Chirico, spiega inoltre che il carico / gettito perso discende dall'applicazione della legge, ovvero sarebbe stato comunque automatico. Aggiunge che la relazione allegata spiega i motivi di esclusione delle singole domande, anche tenendo conto delle osservazioni sollevate dai tecnici incaricati dai cittadini. La manifestazione di interesse sottesa all'avviso pubblico aveva carattere esplorativo essendo tesa a comprendere le esigenze del territorio. Per ragioni di privacy non è stato possibile pubblicare i nomi, come da disposizioni del garante sulla privacy.

Il consigliere Sisofo preannuncia voto di astensione per ragioni di mancanza di tempo necessario ad esaminare la documentazione messa a disposizione ed approfondire lo studio della relativa normativa.

Premesso che:

- in data 21.12.2023, la Regione Abruzzo ha pubblicato sul BURA la L.R. N. 58/2023 (NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE) che ha abrogato ad ogni effetto la precedente Legge Urbanistica Regionale dell'Abruzzo n. 18/1983, ancora applicabile, ai sensi di quanto previsto dall'art. 100 della L.R. 58/23 "*Regime Transitorio*" solo per limitate fattispecie e limitati adempimenti unicamente con riferimento ai procedimenti di adozione e/o approvazione definitiva in corso alla data della pubblicazione della legge, caso che non ricorre nel caso del Comune di Villamagna;
- il piano urbanistico generale vigente nel Comune di Villamagna è la "Variante al Piano Regolatore Generale" approvata definitivamente con Del. di Consiglio Comunale n. 4 del 28.01.2011;
- la nuova legge urbanistica regionale n. 58/2023 prevede che entro 24 mesi a far data dalla predetta data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 40 della stessa, sia redatta la *Perimetrazione del Territorio Urbanizzato*, precisando che detto termine è stato successivamente prorogato con L.R. n. 7 del 14.02.2024, di mesi sei, ovvero procrastinato al 20 dicembre 2025;
- la Perimetrazione del Territorio Urbanizzato costituisce la prima fase della necessaria attività di redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, ovvero del *Piano Urbanistico Comunale* di cui all'art. 39 della stessa Legge, da redigere entro i 60 mesi successivi alla pubblicazione della stessa L.R., termine poi prorogato con la già richiamata L.R. n. 7 del 14.02.2024 di sei mesi, ovvero procrastinato al 20 dicembre 2028;
- il Comune di Villamagna, con Deliberazione di Giunta Municipale n. 132 del 23.12.2024 avente ad oggetto "*Atto di indirizzo per l'avvio della Pianificazione urbanistica Comunale ai sensi dell'art. 66 della L.R. 58.23*", ha recepito contenuti, principi, adempimenti e connessi obblighi previsti dalla

applicazione della L.R. 58/23, in particolare avviando la procedura di nuova pianificazione sul territorio comunale, conferendo indirizzi per la nuova attività di pianificazione e dando mandato agli uffici tecnici preposti di individuare le idonee attività concrete finalizzate alla attuazione del processo di nuova pianificazione, ovvero dei connessi adempimenti, atti procedure e risorse ad esso funzionali;

- con Determinazione Dirigenziale del Settore Tecnico n. 217 del 28.08.2025, è stato conferito apposito incarico finalizzato alla redazione tecnica della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato all'Arch. Aldo CILLI; anche redattore degli elaborati della Variazione dello strumento urbanistico di che trattasi e che, pertanto, ha redatto e sottoscritto gli elaborati allegati quali parti integranti e sostanziali alla Deliberazione di Consiglio Comunale;
- l'art. 77 della predetta Legge Regionale n. 58/2023, coerente con l'art. 33 della L.U.R. Abruzzo 18/83, recante "*Variazioni allo strumento urbanistico vigente*" prevede e consente, sino alla approvazione della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato, al comma 2, modifiche al Piano vigente di limitata entità e relative a specifiche fattispecie tra le quali quelle contemplate dalla lettera l) del predetto comma, ovvero "*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*";
- pertanto, dette variazioni non si configurano quali varianti ordinarie, specificando che nel caso dell'oggetto della procedura di cui alla presente deliberazione consiliare si tratta solo di prendere atto di retrocessioni in zona agricola o a verde privato vincolato ad inedificabilità di aree già ricadenti in zone con carico urbanistico superiore a quello della zona agricola;
- al comma 3 dello stesso art. 77 si stabilisce che *<le modificazioni di cui al comma 2 sono approvate dal Comune con deliberazione consiliare e sono pubblicate integralmente, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del d.lgs. 33/2013, sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati; dell'avvenuta approvazione e' data tempestiva comunicazione tramite avviso pubblicato sul BURAT ai fini della eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5 >*;
- il comma 4 del predetto art. 77 della L.R. 58.23, prevede, inoltre, che "*Nel caso di aree ricadenti, anche parzialmente, in zone tutelate o vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la deliberazione consiliare di cui al comma 3 e' subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo che e' rilasciato ai sensi dell'articolo 16 della l. 1150/1942*", precisando che, tuttavia, come di seguito rappresentato, si è valutato di non accogliere due richieste specifiche per le quali sarebbe stato necessario ricorrere a detta procedura, circostanza questa, appunto, che, pertanto, non si rinviene;
- al fine di acquisire, per l'attuazione delle specifiche Variazioni contemplate dalla lettera l) del premesso comma 2 dell'art. 77 della L.R., un quadro conoscitivo adeguatamente aggiornato delle esigenze dei cittadini proprietari di aree edificabili, ovvero di consentire di inoltrare manifestazioni di interesse finalizzate ad eventuali "*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*", il Responsabile dell'UTC del Comune di Villamagna, in data 12.09.2025, ha emanato un Avviso Pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse funzionali a richiedere *<la retrocessione di aree edificabili classificate dal PRG vigente in zona agricola o a verde privato>*;
- in detto avviso, come previsto dai citati articoli della legge regionale, si era opportunamente puntualizzato che le richieste emerse da tale consultazione pubblica, sarebbero state intese solo quali utili contributi non vincolanti le scelte dell'A.C. chiarendo, inoltre, senza possibilità di equivoco, che le uniche tipologie di istanze ammissibili ed ammesse, dunque accoglibili, in esito

ad una valutazione tecnica, fossero solo quelle:

1. del tutto compatibili con le fattispecie individuate dall'art. 77 della L.R. 58/23;
 2. inerenti solo a richieste di retrocessione in zona agricola o a verde assoggettato a inedificabilità di aree già destinate in aree con carico urbanistico superiore, come contemplato dall'art. 8 della L.R. 58/23;
- l'avviso pubblico chiariva, altresì, che sarebbero state valutate come inammissibili e da respingere le richieste di retrocessione in zona agricola o verde inedificabili qualora riferibili ad aree già ricadenti in zone destinate dal PRG a servizi pubblici (standard in zona F);
 - a seguito di detto Avviso Pubblico, al termine del periodo fissato per l'inoltro delle manifestazioni di interesse, ovvero sino a tutto il 26 settembre 2025, sono pervenute, in tutto, 53 richieste, puntualmente repertorate, esaminate oltre che valutate tecnicamente nel merito quanto a compatibilità con le fattispecie individuate come ammissibili dall'Avviso pubblico e con il contenuto specifico della lettera l) del comma 2 dell'art. 77 della L.R. 58/2023;
 - 23 richieste non sono state accolte in quanto, nonostante la chiarezza del testo dell'Avviso, che aveva puntualmente individuato le predette fattispecie di istanze ammissibili (identificabili con quelle definite dalla lettera l) del comma 2 dell'art. 77 della L.R. 58/23), con esse si è richiesta:
 1. la modifica della destinazione di aree di proprietà con ridestinazione delle stesse da zona agricola a zone aventi carico urbanistico superiore (zona B, per lo più);
 2. la modifica della destinazione di aree di proprietà con ridestinazione delle stesse da zona F destinata a servizi pubblici, a zona agricola;
 3. la (impossibile) retrocessione in zona agricola di aree già edificate e, perciò, ovviamente, già ricadenti in zone caratterizzate da carico urbanistico superiore a quello delle zone agricole;
 - due ulteriori richieste non sono state accolte, ovvero quelle finalizzate alla retrocessione di piccole aree edificabili in zona agricola, ovvero quelle inoltrate rispettivamente (in forma congiunta) dai Sig.ri MARULLO Flavia e Fabio (Protocolli n. 4585 e 4587 del 23.09.25, riferibili alle proprietà di cui alle particelle n. 112, 278 e 279 del Foglio 9) e l'altra promossa dal Sig. FRAGAGLIA Nicola (Prot. n. 4607 del 23.09.25, riferibile alla proprietà di cui alla particella n. 110 del foglio 9) in quanto relative ad aree parzialmente ricadenti nella zona soggetta a vincolo di cui alla lettera c) del co. 1 dell'art. 142 del d.lgs. 42/04 (ex vincolo L. 431.85 cd. Galasso relativo agli ambiti di argine dei corsi d'acqua inseriti in apposito elenco);
 - l'accoglimento di dette due richieste, infatti, avrebbe comportato di approvare la presente procedura ai sensi del predetto comma 4 dell'art. 77 della L.R. 58/23, e non secondo la procedura ordinaria di cui al comma 3 dell'art. 77 della L.R. 58/23, ma, bensì, di procedere previa richiesta di parere preventivo ai sensi dell'art. 16 della L.U.N. 1150/1942 alla competente SABAP Chieti – Pescara (MIBAC), il cui rilascio avrebbe implicato e comporterebbe tempi incompatibili con l'urgente necessità di approvazione dell'atto consiliare di Variazione dello strumento urbanistico di cui alla presente deliberazione, preordinata alla successiva approvazione, entro il 20.12.2025, della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato;
 - altre 9 istanze, inoltre, si riferivano a richieste di retrocessione relative ad aree ricadenti nelle zone di PRG disciplinate da Piani di dettaglio (comunque denominati), puntualmente individuate nella allegata relazione tecnica, ovvero in sottozone della zona C di espansione ad attuazione indiretta la cui previsione/disciplina, di fatto, è da ritenersi, in tutti i casi riferibili a piani di dettaglio inattuati o scaduti (non *in corso di validità*) alla data del 20.12.2023, dunque da caducare in esito alla successiva attività di Perimetrazione del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 40 (lettere c) e d) del co. 2 dello stesso);

- che le richieste formulate con dette 9 istanze, relative ad aree ricadenti nei piani di dettaglio non attuati, pur essendo valutate come coerenti con il contenuto della lettera l) del comma 2 dell'art. 77 e con i requisiti di esclusione di cui alle lettere c) e d) del comma 2 dell'art. 40 della L.R. 58/23, sono state respinte nell'ambito di questa procedura, dato che, stando ai requisiti di cui dalle lettere c) e d) del comma 2 dell'art. 40 della L.R. 58/23, il loro (implicito) accoglimento, ovvero la "retrocessione" da zona edificabile a zona verde inedificabile, è da ritenersi solo differito; cioè rinviato alla successiva fase di perimetrazione del territorio urbanizzato, quando, in quanto prive dei requisiti di cui all'art. 40, saranno escluse dal PTU, quanto a computo della percentuale del consumo di suolo di cui al comma 3 dello stesso art. 40 della L.R. 58/23, sebbene spazialmente anche in esso incluse, per essere ridestinate ad aree a verde vincolato ad inedificabilità;
- invece, le ulteriori 19 richieste, come puntualmente riportato nel seguente *Prospetto riepilogativo*, estrapolato dalla relazione tecnica, una volta esaminate e valutate, sono state ritenute, conformi e compatibili con le finalità e le fattispecie specifiche delineate nel predetto avviso, in quanto identificabili con sole richieste "retrocessione" da aree ricadenti in zone a maggior carico urbanistico di quella agricola in zona agricola, identificandosi, perciò, con quelle accolte (individuate nella Tavola 1 allegata alla presente determinazione) e fatte oggetto della presente variazione del piano vigente (Variante generale al PRG vigente approvato il 28.01.2011 con Del. C.C. n. 4);

Visto:

- quanto specificatamente previsto (e già richiamato) dalla lettera l) del comma 2 dell'art. 77 della citata L.R. 58/2023 circa la specifica tipologia di variazioni ammesse approvabile secondo la procedura ordinaria di cui al comma 3 dello stesso art. 77, ovvero, per quanto già riportato in premessa e di seguito richiamato, che si è escluso il ricorso alla procedura di approvazione fissata dal comma 4 dello stesso art. 77, respingendo le due istanze riferite ad aree ricadenti nella zona in parte vincolata ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'art. 162 del d.lgs. 42/04, dato che, diversamente, ciò avrebbe comportato la necessaria richiesta di parere preventivo ai sensi dell'art. 16 della LUN 1150/1942; preordinato alla approvazione della presente deliberazione;
- il contenuto specifico della relazione tecnica illustrativa rimessa dal professionista esterno incaricato, arch. Aldo CILLI, acquisita con Nota Prot. N. 5700 del 20.11.2025, e della successiva versione aggiornata della stessa, rimessa il 22.11.25, acquisita con Nota Prot. n. 5744 del 24.11.25, quest'ultima allegata al presente atto, con le tavole grafiche di seguito individuate, quali elaborati integranti e sostanziali;
- quanto riportato, quindi, nelle Tavole 1 e 2 allegate a detta relazione e, inoltre, al presente atto tecnico. ovvero, in particolare:
 1. *Tavola 1_ Individuazione delle aree oggetto di retrocessione;*
 2. *Tavola 2_ Variazioni alla tavola di zoning dello strumento urbanistico vigente;*

Richiamato il contenuto della premessa Relazione Tecnica Illustrativa aggiornata che illustra contenuti, finalità ed effetti del procedimento di Variazione allo strumento urbanistico vigente rimessa dall'Arch. Aldo CILLI;

Rilevato che, pertanto, effetto dell'accoglimento delle predette 19 istanze valutate positivamente è il seguente:

- che determina variazioni al piano urbanistico vigente
- è identificabile con le seguenti e specifiche modifiche alla zonizzazione del PRG, di seguito esplicitate per ciascuna delle sottozone del piano vigente

- implica in dettaglio:
 - la retrocessione di una superficie totale di mq 2.753, oggi ricadenti nella sottozona B2 del PRG vigente (caratterizzata da indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 1,2) in zona agricola E1;
 - la retrocessione di una superficie totale di mq 5.892, oggi ricadenti nella sottozona B2 del PRG vigente (caratterizzata da indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 1,2) in zona a vere vincolata alla inedificabilità;
 - la retrocessione di una superficie totale di mq 640, oggi ricadenti nella sottozona B2 del PRG vigente (caratterizzata da indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 1,2) in zona agricola E2;
 - la retrocessione di una superficie totale di mq 9.647, oggi ricadenti nella sottozona B2 del PRG vigente (caratterizzata da indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 1,2) in zona agricola E3;
 - la retrocessione di una superficie totale di mq 6.337, oggi ricadenti nella sottozona B3 del PRG vigente (caratterizzata da indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,80) in zona agricola E2;
 - la retrocessione di una superficie totale di mq 4.990, oggi ricadenti nella sottozona B3 del PRG vigente (caratterizzata da indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,80) in zona agricola E3;
 - la retrocessione di una superficie totale di mq 1.500, oggi ricadenti nella sottozona B3 del PRG vigente (caratterizzata da indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,80) in zona a verde privato vincolata ad inedificabilità;
- comportando, quanto a bilancio urbanistico complessivo:
 - la retrocessione di mq. 31.759, in tutto, di aree ricadenti in zone on carico urbanistico maggiore di quello della zona agricola, in zona agricola o a verde privato, a mq. 31.759, ovvero, più in dettaglio:
 - Aree retrocesse dalle sottozone della zona B (B1, B2) in zona agricola (sottozone E1, E2 ed E3) = mq 24.367;
 - Aree retrocesse dalle sottozone della zona B (B1, B2 e B3) in zona destinata a verde (privato) vincolato all'inedificabilità = mq 7.392;
- in termini di decremento atteso in termini di abitanti equivalenti teorici insediabili pari a circa 342 unità;

Valutato quanto già richiamato, ovvero che:

- le premesse due sole aree di proprietà dei Sig.ri MARULLO Flavia e Fabio e del Sig. FRAGAGLIA Nicola, come già individuate, oggetto di richiesta di riclassificazione da sottozona B2 in agricola, non sono accolte accoglibili in quanto il loro accoglimento, ricadendo in zone tutelate o vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004, richiederebbe ai sensi del comma 4 del medesimo art. 77, il conseguimento del preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo (SABAP), da rilasciarsi ai sensi dell'articolo 16 della L. 1150/1942, con conseguente e insostenibile dilatazione dei tempi di approvazione del presente Variazione (che è preordinata alla necessaria, imminente approvazione successiva della perimetrazione del territorio urbanizzato);
- il contenuto delle 9 istanze pervenute caratterizzate da richieste di retrocedere per intero da zona edificabile a zona agricola o a verde inedificabile, ovvero da aree o porzioni di esse oggi ricadenti in

piani di dettaglio di cui alla zona C ad attuazione indiretta, sebbene ritenuto coerente con l'avviso e con il quadro normativo di riferimento (lettera I), comma 2 dell'art. 77 della L.R. 58/23) e, perciò, valutate positivamente, viene ritenuto, tuttavia, non accoglibile in questa fase in quanto la caducazione delle dette previsioni che disciplinano le aree soggette a piani di dettaglio comunque denominate, non in corso di validità (ovvero mai attuate e scadute), viene differito alla successiva ed imminente attività di perimetrazione del territorio urbanizzato;

Richiamato il vigente P.R.G., approvato con delibera di C.C. n. 4 del 28.01.2011 e relative tavole grafiche;

Preso atto che le retrocessioni determinate con la presente variazione allo strumento urbanistico comunale, riguardano, dunque, quanto a individuazione degli istanti, delle proprietà catastali oggetto di variazione assentita, di relative superfici delle aree retrocesse in zona agricola o in zona a verde privato, quelle esattamente riportate nel seguente prospetto riepilogativo del tutto conforme a quello riportato nella Relazione Illustrativa rimessa dal progettista (il medesimo anche nella relazione aggiornata), oltre che nella determina del Responsabile del Settore Tecnico, ovvero:

Numero istanza	Num. Protocollo e data di acquisizione	Generalità dell'Istante (cognome e nome)	Identificativi catastali delle proprietà	Zona urbanistica nel PRG vigente	Estensione delle aree ridestinate in Zona E o a Verde inedificabile in mq
1	0004407 d. 17.09.25	Cicchini Maurizio A. e Masciulli Angelica	Fg. 8_Part. Il. 4472	da Zona B2 a E1	mq 1.100
2	0004477 d. 17.10.25	Malandra Giustino	Fg. 1_Part. Il. 57	da Zona B3 a E2	mq 1.652
8	0004573 d. 22.10.25	Cavallucci Annamaria	Fg. 8_Part. Il. 582	da Zona B2 a E1	mq 493
9	0004578 d. 22.09.25	Baldassarre Costantino	Fg. 1_Part. Il. 55 e 4123	da Zona B3 a E2	mq 1.780
10	0004579 d. 22.09.25	D'Amato Pasquale	Fg. 1_Part. Il. 4141, 4119 e 4039	da Zona B3 a E3	mq 4.990
			Fg. 1_Part. Il. 4142	da Zona B3 a E2	mq 1.065
11	0004583 d. 22.09.25	Di Candia Debora Linda	Fg. 11_Part. Il. 150	da Zona B2 a E1	mq 1.160
12	0004584 d. 23.09.25	Marullo Pietro Doriano	Fg. 7_Part. Il. 430	da Zona B2 a E3	mq 1.250
15	0004589 d. 23.09.25	D'Alessandro Nicoletta	Fg. 11_Part. Il. 4117	da Zona B2 a E2	mq 640
20	0004611 d. 24.09.25	Firmani Adolfo e Firmani Gianluca	Fg. 5_Part. Il. 531 e 566	da Zona B2 a V.P. Inedificabile	mq 1.045
22	0004616 d. 24.09.25	Marullo Nicolino, Firmani Adolfo e Firmani Gianluca	Fg. 5_Part. Il. 532	da Zona B2 a V.P. Inedificabile	mq 970
24	0004620 d. 24.09.25	Calibeo Mauro Camillo	Fg. 7_Part. Il. 4580	da Zona B2 a E3	mq 755
29 a	0004643 d. 25.09.25	Di Lullo Angela	Fg. 7_Part. Il. 113, 261 e 656	da Zona B2 a E3	mq 1.865
29 b		Di Lullo Maria Assunta	Fg. 7_Part. Il. 287, 318, 657 e 659	da Zona B2 a E3	mq 3.965
29 c		Di Lullo Roberto	Fg. 7_Part. Il. 290, 665 e 669	da Zona B2 a V.P. Inedificabile	mq 2.100
29 d		Lunelli Costantino	Fg. 7_Part. Il. 532, 4225, 109 e 4227	da Zona B2 a E3	mq 1.812
33	0004654 d. 25.09.25	Giandomenico Paride	Fg. 5_Part. Il. 640, 658 e 659	da Zona B2 a V.P. Inedificabile	mq 876
35	0004657 d. 25.09.25	Sulpizio Serena	Fg. 1_Part. Il. 1840	da Zona B3 a E2	mq 1.840
48	0004685 d. 26.09.25	Mammarella Irma	Fg. 5_Part. Il. 417 e 561	da Zona B2 a V.P. Inedificabile	mq 901
50	0004688 d. 26.09.25	Perrucci Pietro Di Primio Luana	Fg. 1_Part. Il. 1840	da Zona B3 a V.P. Inedificabile	mq 1.500
Totale della superficie delle aree da retrocedere in zona agricola					= mq 24.367
Totale della superficie delle aree da retrocedere in zona a verde (privato) vincolato alla inedificabilità					= mq 7.392

Totale della superficie delle aree da retrocedere da zone con carico urbanistico superiore a quello della zona agricola in zona agricola o a verde (privato) vincolato alla inedificabilità = mq 31.759

Visti:

- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.e i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.L. 19 settembre 2023, n°124, come modificato dalla L.13 novembre 2023, n°162;
- la L.R. 58/2023, art. 77, comma 2, lettera c) e comma 3;
- il D.Lgs. 152/2006 ed s.m.i.
- il D.Lgs. 127/2016;
- gli art. 14 e seguenti della legge 241/90;
- il D.P.R. 380/2001;
- il D.Lgs. n. 118/2011 ed in particolare il principio contabile applicato della contabilità finanziaria;

Per i motivi espressi in premessa e che la stessa è parte integrante e sostanziale della presente determinazione:

Attesa la propria competenza;

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, primo comma del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Con la seguente votazione:

Favorevoli n. 7

Contrari n.0

Astenuti n.2 minoranza (Renato Sisofo e Camillo D'Angelo)

DELIBERA

- 1. di recepire** il contenuto degli Elaborati grafici esplicativi, nonché quello della Relazione Tecnica Illustrativa essenziale (anche in versione aggiornata), rimessa dal tecnico incaricato Arch. Aldo CILLI già richiamati in premessa, con riferimento ai vari passaggi di interesse, ai fini della presente determina e della connessa, successiva approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale;
- 2. di accogliere, ai sensi** della lettera l) del comma 2 dell'art. 77 della LR 58/23; la richiesta Variazione della destinazione di Zona di PRG vigente, contenuta nelle istanze, accolte, pervenute a seguito dell'avviso pubblico e disposta per effetto delle considerazioni tecniche, premesse, ovvero, in sintesi, stabilendo, anche, ai sensi del comma 3 dell'art. 40 della L.R. 58.23 che:
 - a) le aree oggi ricadenti nelle sottozone B2 e B3), complessivamente estese per mq 24.367, sono ridestinate (retrocesse) in Zona Agricola (sottozone E1, E2 ed E3), come puntualmente identificate nel premesso prospetto riepilogativo e nella Tavola 2);
 - b) le aree oggi ricadenti nelle sottozone B2 e B3, complessivamente estese per mq 7.492, sono ridestinate (retrocesse) in Zona a verde (privato) assoggettata ad inedificabilità, come puntualmente identificate nel premesso prospetto riepilogativo e nella Tavola 2);

3. **di respingere** le (9) richieste riferite ad aree oggetto di istanze di retrocessione in zona agricola (o verde) dalle sottozone della zona C espansione disciplinata con vari piani di dettaglio (non attuati e scaduti, dunque non in corso di validità) in quanto, come premesso, dette richieste sono ritenute come non accoglibili in questa fase in quanto la caducazione delle previsioni che disciplinano le aree soggette a piani di dettaglio comunque denominate, non in corso di validità, ovvero mai attuate e scadute, cioè prive dei requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 58/23, viene opportunamente differita alla successiva ed imminente attività di perimetrazione del territorio urbanizzato, quando dette aree, escluse dal computo delle aree utilizzabili per il consumo di suolo, venendo identificate quali aree verdi soggette a vincolo di inedificabilità, sino alla redazione del PUC e fatta salva la eventuale facoltà della Amministrazione Comunale, almeno per alcune di esse, di avvalersi della possibilità contemplata nello specifico comma 4 dell'art. 100 "Regime Transitorio" della L.R. 58.23 che, ne consente, comunque, la inclusione nel PTU, secondo le specifiche percentuali fissate in detto comma 4;
4. **di respingere, altresì**, le richieste di cui alle premesse istanze inoltrate dai Sig.ri MARULLO Fabio e MARULLO Flavia e dal Sig. FRAGAGLIA Nicola, in quanto, pur essendo ritenute accoglibili quanto a contenuto e coerenza con i criteri definiti alla lettera l) del co. 2 dell'art. 77 della L.R. 58/23, le relative aree ricadono in zone (anche in parte) tutelate o vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004 e ciò in quanto tale assenso avrebbe determinato, al fine di approvazione della presente deliberazione consiliare, di non procedere secondo quanto definito dal comma 3, dell'art. 77 della L.R. 58, comportando notevole maggior tempo, ovvero la necessità di richiamarsi alla procedura definita dal comma 4 del medesimo art. 77, che avrebbe richiesto di inoltrare istanza di parere paesaggistico preventivo all'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo di cui al predetto art. 142 del D.Lgs 42/04 (SABAP), da rilasciarsi ai sensi dell'articolo 16 della L. 1150/1942;
5. **di variare, integrandola**, la disciplina del PRG vigente, ovvero, aggiungendo nel testo delle NTA del Piano vigente, per il breve tempo residuo di vigenza dello stesso, in considerazione della nuova destinazione a verde (privato) assoggettato ad inedificabilità, non già presente nella disciplina del PRG e che, necessariamente, si introduce con la presente Variazione per effetto della applicazione di quanto previsto ai sensi della lettera l) del co. 2 dell'art. 77 della L.R. 58/23, il seguente art. 30 ter, di cui, di seguito, si riporta fedelmente il testo in corsivo:

Art. 30 ter _ ZONA A VERDE (PRIVATO) VINCOLATO A INEDIFICABILITA'

Tale zona, come definita dall'art. 8 della L.R. 58.23 è da intendersi come vincolata ad inedificabilità, dunque inibita con riferimento ad ogni intervento di edificazione ma anche di ogni trasformazione che alteri la natura della coltre superficiale del terreno, ovvero che ne pregiudichi la permeabilità e il valore ecologico ed ecosistemico.

Si tratta, sovente, anche di piccoli lotti interclusi e residuali rispetto ad aree contermini edificate che spesso conservano anche una vegetazione naturale significativa o che si presentano come piccoli appezzamenti ancora coltivati in cui sono ammesse attività agricole amatoriali e/o di sussistenza e/o auto consumo ma non funzionali alla produzione di reddito di tipo agricolo.

Il Piano, anche con successiva e specifica regolamentazione, ne preserva il valore naturale e paesaggistico e consente o promuove, per esse, interventi di densificazione arborea anche incentivando la realizzazione di giardini privati caratterizzati da essenze vegetali autoctone o acclimatate.

L'obiettivo è quello di conservare o creare, anche all'interno dell'edificato, piccoli "polmoni verdi" intesi come spazi permeabili vitali, tali da elevare l'assorbimento di anidride carbonica, favorire la proliferazione di biodiversità, purificare l'aria e combattere effetti deleteri propri delle cosiddette "isole di calore" in ambito urbano.

In esse, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, è vietato il ricovero, anche temporaneo di specie animali domestiche o di allevamento e non sono ammesse attività che producano rumori o odori molesti.

All'interno di dette zone le recinzioni e/o i muri di sostegno dovranno essere collocati a non meno di mt 1,50 lineari dai confini stradali e dovranno eventualmente risultare arretrate in corrispondenza di intersezioni stradali al fine di preservare la massima visibilità, ai sensi di quanto disposto dal Codice della Strada (DLgs 285/92, comma 2 art. 18).

Le recinzioni poste a confine con altre proprietà o con spazi pubblici (strade comprese) potranno essere realizzate con muri fuori terra aventi altezza non superiore a mt. 0,80, sormontate da recinzioni aperte funzionali alla piantumazione di siepi e/o rampicanti, ma sono preferibili recinzioni leggere (tipo reti metalliche, orsogrill o similari) bordate da siepi costituite da essenze autoctone o acclimatate.

Dette aree devono essere fatte oggetto, a pena, in caso contrario, di sanzioni amministrative, di periodici interventi di ordinaria e straordinaria pulizia/manutenzione sia della vegetazione a terra che del patrimonio arboreo ma anche di interventi di bonifica dei terreni da eventuali depositi di rifiuti o altri materiali di vario genere o, anche, di rimozione di eventuali strutture leggere preesistenti (anche provvisorie e promiscue) che possano costituire, specie in concomitanza di eventi meteorologici avversi particolarmente violenti, sempre più frequenti, motivi di rischio per i residenti nell'ambiente urbano circostante.

In ogni caso, si applicheranno a dette aree tutte le norme rinvenibili nel vigente Regolamento Comunale di Igiene Pubblica.

6. **di conferire** mandato al Responsabile dell'UTC, perché vengano aggiornati gli elaborati del PRG vigente, ovvero, in particolare, perché sia integrato con il testo del premesso art. 30 bis, l'elaborato di testo delle NTA del PRG vigente;
7. **di allegare** altresì la presente deliberazione al bilancio di previsione anno 2025, in conformità all'art. 172, primo comma, lett. c) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
8. **di pubblicare le** Variazioni apportate al PRG vigente per effetto della presente deliberazione, ai sensi della procedura di cui al comma 3 dell'art. 77 della L.R. 58/23, tramite pubblicazione integrale della presente N. __ del __/__/____, ai sensi sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati e dando comunicazione tempestiva dell'avvenuta approvazione del presente atto, tramite avviso pubblicato sul BURAT ai fini della eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuto che la presente deliberazione debba avere immediata eseguibilità, stante l'urgenza;

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 267/2000, con la seguente votazione:

Favorevoli n. 7

Contrari n.0

Astenuti n.2 minoranza (Renato Sisofo e Camillo D'Angelo)

D E L I B E R A

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarità Tecnica**
Data: 26-11-2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Chirico Francesco

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarità contabile**
Data: 26-11-2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Zappacosta Rino

Il presente verbale viene così sottoscritto.

IL PRESIDENTE
LUNELLI ADRIANO COSTANTINO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Isceri Raffaella

Su conforme attestazione del Messo addetto, attesto che la presente deliberazione viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio Comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Data: 15-12-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
Isceri Raffaella

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 25-12-2025 essendo decorsi 10 giorni dalla eseguita pubblicazione (art. 134 – comma 3 – D.Lgs n. 267/2000).

Data _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Isceri Raffaella