



COMUNE DI TORTORETO
Provincia di Teramo

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 31 Del 18-12-2025

Oggetto: Permuta tra il Comune di Tortoreto e la sig.ra FANÌ Lorenza Relitto stradale Via Rigo (Fg. 22, part. 895) e area privata attuale sede stradale (Fg. 22, part. 927). Autorizzazione alla stipula

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **diciotto** del mese di **dicembre** alle ore **19:04**, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla **Prima** convocazione in sessione **Ordinaria** che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Piccioni Domenico	P	Cardinale Lanfranco	A
Del Sordo Arianna	P	Cimini Dolores	P
Ripani Giorgio	P	Bortone Specca Gessica	P
D'Antonio Alessandra	P	D'Amelio Libera	P
Ciaffoni Loretta	P	Del Sasso Martina	P
Figliola Massimo	P	Di Bonaventura Mauro	P
Recinella Angela	A	Carusi Nico	P
Di Domenico Marino	P	Cartone Franco	P
Branciaroli Maurizio	P		

Assegnati 17

In carica 17

presenti n. 15

assenti n. 2.

Assessori esterni:

Marconi Francesco	P
--------------------------	----------

Risulta che gli intervenuti sono in numero legale.

Assume la presidenza il Signor **Di Domenico Marino** in qualità di **Presidente**;

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267) il SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa **Piccioni Tiziana**.

La seduta è pubblica..

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 in data 19.12.2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (NADUP) 2025/2027;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 in data 19.12.2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2025/2027 redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al D.Lgs. n. 118/2011;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 08.01.2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025/2027 ai sensi dell'art 169 del D.Lgs. 267/2000;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 17.01.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027, introdotto nel nostro ordinamento dall'art. 6 del D.L. n. 80/2021, convertito in Legge n. 131/2021;

VISTA l'istanza protocollata al n. 30863 del 25.09.2025, presentata da FANÌ Lorenza, nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con la quale si chiede la permuta tra il relitto stradale, già dismesso, sito in Via Rigo, identificato al Catasto Terreni al foglio 22, particella 895 di mq 132 e il terreno di proprietà privata identificato al foglio 22, particella 927 di mq 317, attualmente sede della stessa Via Rigo;

PRESO ATTO che la richiedente è proprietaria esclusiva della particella n. 927 del foglio 22;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 26/11/2025 con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (P.A.V.I.) – Triennio 2026–2028, nel quale:

- la particella 895 del foglio 22 è stata inserita nel Piano, comportando la sua declassificazione dal demanio stradale e la sua riclassificazione nel patrimonio disponibile, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008;
- è stata prevista espressamente la seguente misura di valorizzazione/alienazione “Permuta – art. 10 Regolamento approvato con DCC n. 23/2025 – con area privata occupata dalla strada comunale denominata Via Rigo – Istanza prot. 30863 del 25.09.2025”;

RICHIAMATO che, pertanto, la sdemanializzazione è già stata approvata con l'approvazione del P.A.V.I. e non necessita di ulteriori atti deliberativi;

CONSIDERATO:

- che la superficie ceduta al Comune (mq 317) è significativamente superiore a quella ceduta al privato (mq 132);
- che il valore economico della particella 927 è maggiore del valore del relitto comunale (part. 895), nonostante la natura di frustolo stradale;
- che tale operazione risulta pienamente vantaggiosa per l'Ente, sia sotto il profilo funzionale (regolarizzazione tracciato) sia sotto quello economico;

EVIDENZIATO che la permuta:

- consente di ricondurre la strada comunale al proprio tracciato effettivo e consolidato nel tempo;

- risolve una situazione impropria e potenzialmente fonte di contenzioso;
- non determina oneri finanziari per il Comune, in quanto la maggiore superficie e il maggior valore dell'area acquisita compensano integralmente il valore del bene ceduto;

RICHIAMATA la competenza del Consiglio Comunale in materia di acquisizioni e alienazioni immobiliari ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l), del D.Lgs. 267/2000;

PRESO ATTO che tutte le spese notarili, comprese imposte e oneri, saranno a carico della richiedente;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi del Responsabile del Settore 4 e 5 ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che in data 18.11.2025 e in data 15.12.2025 l'argomento è stato sottoposto all'esame della competente commissione consiliare;

UDITI gli interventi del Sindaco e dei Consiglieri comunali;

PRESO ATTO dell'esito della votazione su ogni singola osservazione presentata;

con la seguente votazione resa in termini di legge, che riporta voti favorevoli all'unanimità;

DELIBERA

di ritenere la premessa narrativa parte integrante e sostanziale della presente, della quale costituisce motivazione ai sensi dell'art. 3 della L.07.08.1990, n.241 e per l'effetto:

1. **AUTORIZZARE**, per le motivazioni espresse in narrativa e in attuazione del P.A.V.I., la permuta tra il Comune di Tortoreto e la sig.ra FANÌ Lorenza, come segue:
 - cessione alla sig.ra Fanì Lorenza della porzione di relitto stradale identificata al foglio 22, particella 895, di mq 132;
 - acquisizione al patrimonio comunale del terreno identificato al foglio 22, particella 927, di mq 317, attuale sede della strada comunale Via Rigo;
2. **APPROVARE** la perizia dell'Ufficio Patrimonio del 21.10.2025, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, i cui esiti certificano la maggiore consistenza e il maggior valore economico dell'area acquisita dal Comune, confermando il carattere vantaggioso e compensativo della permuta;
3. **PRECISARE** che tutte le spese notarili, imposte e oneri relativi alla stipula dell'atto di permuta resteranno integralmente a carico della richiedente sig.ra FANÌ Lorenza.
4. **DELEGARE** il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio a:
 - sottoscrivere l'atto notarile di permuta;
 - accettare eventuali rettifiche non sostanziali apportate dal notaio rogante;
5. **DARE ATTO** che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale;

6. **DISPORRE** la pubblicazione della deliberazione nella sezione “Amministrazione Trasparente”, ai sensi del D.Lgs. 33/2013;
7. **TRASMETTERE** il presente provvedimento al Responsabile del Servizio Patrimonio e al Servizio Finanziario per gli adempimenti di competenza ai sensi dell’art. 184, commi 3 e 4, del D.Lgs. 267/2000.

Successivamente, stante l’urgenza, con votazione avvenuta per alzata di mano dal seguente esito: voti favorevoli all’unanimità.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DICHIARA il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.L.gs

Allegato "A"

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 DEL TESTO UNICO SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI, APPROVATO CON D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione i sottoscritti funzionari esprimono il parere favorevole di cui al seguente prospetto:

PARERE: 01-12-2025	Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITA' REGOLARITA' TECNICA
	Il Responsabile del servizio interessato F.to Di Domenico Massimo
PARERE: 12-12-2025	Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITA' REGOLARITA' CONTABILE
	Il Responsabile del servizio interessato F.to Di Vittorio Priscilla



COMUNE DI TORTORETO

PROVINCIA DI TERAMO

SETTORE 5

PERIZIA TECNICA CON VALUTAZIONE ECONOMICA

Oggetto: Relazione tecnica ed economica relativa alla proposta di permuta acquisita al protocollo con n. 30863 del 25.09.2025 - tra area identificata come relitto stradale e area privata attualmente adibita a sede stradale – Comune di Tortoreto (TE).

1. Premessa

Su richiesta acquisita al protocollo comunale in data 25.09.2025 con n. 30863, il sottoscritto arch. Massimo Di Domenico, in qualità di Responsabile del procedimento, ha effettuato accertamenti catastali, sopralluoghi e analisi urbanistiche per la redazione della presente perizia relativa a due aree site nel territorio comunale di Tortoreto (TE), oggetto di una proposta di permuta tra soggetto privato e Pubblica Amministrazione.

La perizia comprende la valutazione tecnica, urbanistica e una stima economica aggiornata, finalizzata alla verifica di congruità dell'operazione.

2. Inquadramento territoriale

Le particelle oggetto della proposta di permuta si trovano nella zona collinare interna del Comune di Tortoreto, in una posizione non esposta verso il mare. L'area è situata lungo il versante che degrada dolcemente dal centro storico verso la strada provinciale "Sette Colli", in una fascia intermedia caratterizzata da un'altimetria variabile e da una limitata accessibilità, garantita principalmente da viabilità interpodereale.

Il contesto paesaggistico è tipicamente rurale e ben conservato, con una prevalente destinazione agricola. Il paesaggio è segnato dalla presenza di oliveti e coltivazioni tradizionali, che si inseriscono armoniosamente nel mosaico agrario collinare. Sono presenti sporadici fabbricati isolati, per lo più ex rurali, testimonianza dell'antico insediamento agricolo della zona.



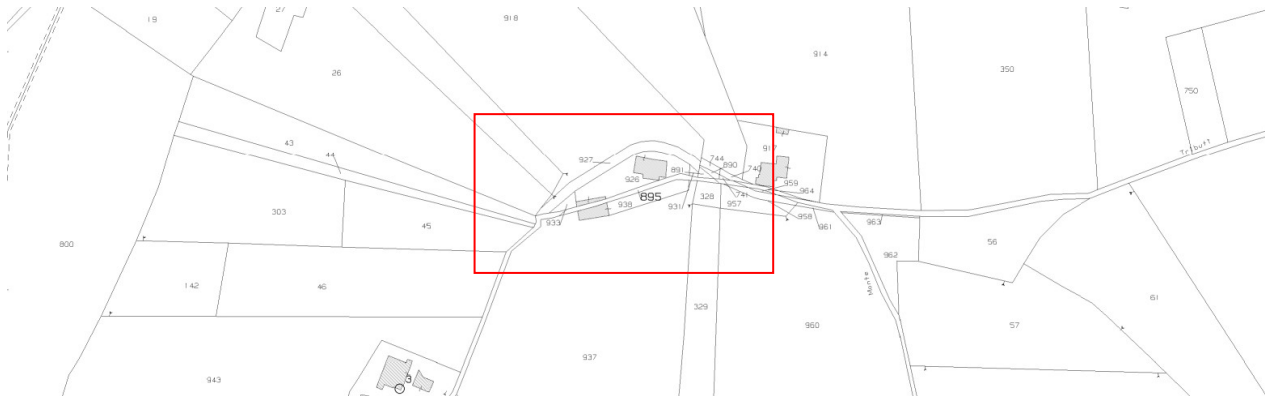
3. Descrizione tecnica delle aree

- Particella 895 – Foglio 22
 - Superficie: 132 mq
 - Proprietà: Pubblica (Comune)
 - Destinazione urbanistica: Zona E2 (Agricola Normale) del PRG vigente
 - Stato attuale: Area residuale derivante da modifica dell'assetto viario, oggi non utilizzata come strada e ricompresa all'interno della recinzione di una proprietà privata, ove è presente un fabbricato ex rurale.
 - Caratteristiche morfologiche: pianeggiante, priva di colture, funzionalmente parte integrante della proprietà privata ed in parte occupata da manufatto agricolo dismesso (ex fienile).

SETTORE 5

Urbanistica - Assetto del Territorio - SUE - Patrimonio -
Demanio Marittimo - SUAP e Commercio - Progetto Paride - Ciclo dei Rifiuti
comune@tortoretopec.it

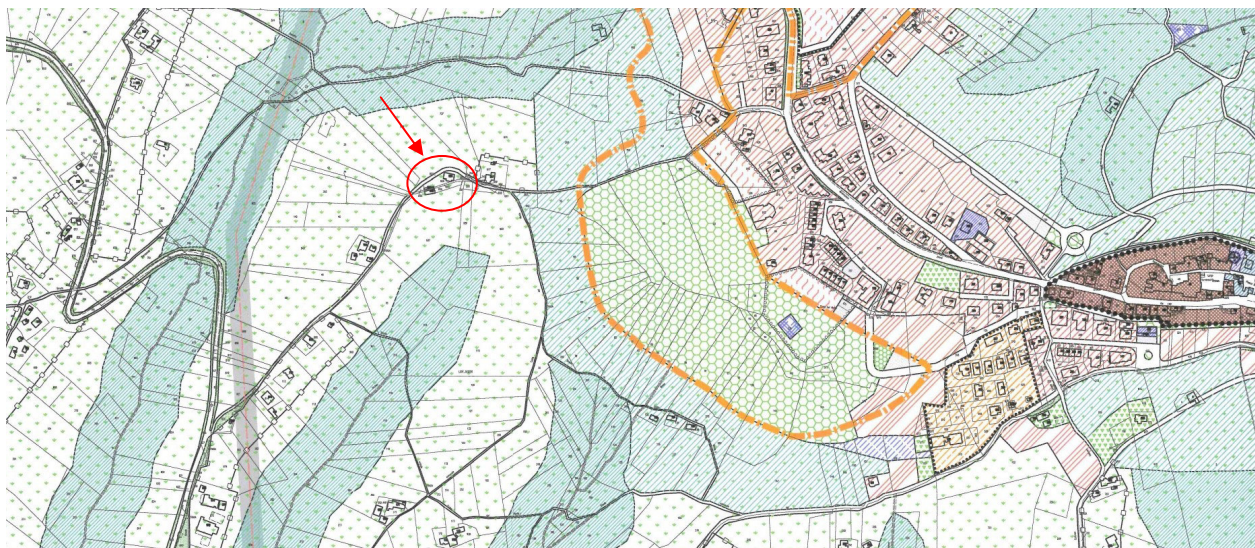
- Particella 927 – Foglio 22
 - Superficie: 317 mq
 - Proprietà: Privata
 - Destinazione urbanistica: Zona M – sottozona M1 (Strade) del PRG vigente
 - Stato attuale: Utilizzata come sede viaria pubblica, costituendo parte integrante della strada denominata “Via Rigo”, di fatto percorsa e mantenuta a uso pubblico.
 - Caratteristiche morfologiche: pianeggiante, già integrata nella rete viaria esistente, priva di sottoservizi.



4. Inquadramento urbanistico

Entrambe le particelle sono localizzate in un contesto agricolo, privo di vincoli paesaggistici o archeologici diretti. Le aree ricadono tuttavia in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267. Eventuali interventi edilizi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione prevista dall'art. 30, comma 5-ter della L.R. Abruzzo 3/2014.

Dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, le particelle non presentano elementi di rilievo, né sono idonee a colture di pregio o intensive, a causa della posizione marginale e della conformazione.



5. Valutazione economica

Criteri di stima

La presente valutazione è redatta secondo il metodo comparativo, basato sull'analisi dei valori agricoli correnti per terreni analoghi nella zona collinare interna di Tortoreto, tenendo conto dei seguenti elementi:

- Valori agricoli medi di mercato (anno 2025) rilevati nella zona;
- Collocazione geografica e caratteristiche morfologiche del terreno (pendenza, esposizione, fruibilità);
- Prossimità al centro abitato e presenza di infrastrutture o vie di comunicazione;
- Accessibilità ridotta e difficoltà di utilizzo autonomo delle superfici interessate;
- Destinazione urbanistica e uso attuale delle particelle oggetto di stima.

- Valori agricoli di riferimento (2025)
Per la zona collinare interna di Tortoreto, i valori agricoli orientativi risultano i seguenti:
 - € 2,00/mq: per terreni marginali, con accesso difficoltoso e scarsa funzionalità agraria;
 - € 4,00/mq: per terreni accorpabili o meglio accessibili, con discreta funzionalità agraria.*(Si evidenzia che tali valori risultano ribassati rispetto a quelli praticati in aree collinari più pregiate, ad esempio esposte verso il mare o dotate di maggiore accessibilità e panoramica.)*
- Valore stimato delle particelle
 - Particella 895 (relitto, 132 mq × € 3,00/mq) → € 396,00
(Si assume un valore leggermente superiore al valore medio per l'accorpabilità funzionale alla proprietà privata)
 - Particella 927 (strada, 317 mq × € 2,00/mq) → € 634,00
(Si assume un valore inferiore al valore medio per l'uso pubblico effettivo, la non utilizzabilità agricola diretta e la non edificabilità)

6. Differenza di valore e valutazione della permuta

Differenza stimata: € 634,00 (particella 927) – € 396,00 (particella 895) = € 238,00

L'operazione è da considerarsi congrua, nonostante la maggiore superficie e valore della particella ceduta dal privato, in quanto:

- La particella 927 ha già funzione pubblica consolidata, ma formalmente risulta privata;
- La particella 895, pur di valore inferiore, non ha più alcuna utilità pubblica e rappresenta solo un onere di gestione per l'ente;
- L'Ente pubblico, con la permuta, regolarizza una situazione di fatto e interesse pubblico, ricevendo un bene funzionale alla viabilità;
- Il privato, a sua volta, regolarizza il possesso di un'area già integrata nella propria proprietà, senza alterare l'assetto urbanistico né le destinazioni d'uso.

7. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che:

- La permuta tra la particella 895 (pubblica) e la particella 927 (privata) sia tecnicamente opportuna;
- Sussista una congruità economica in relazione al contesto agricolo e morfologico;
- L'operazione risulti vantaggiosa per l'interesse pubblico e risolutiva di una situazione impropria e potenzialmente contenziosa.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Massimo Di Domenico



Firmato digitalmente da:

Di Domenico Massimo

Firmato il 20/10/2025 12:37

Seriale Certificato: 4281996

Valido dal 21/02/2025 al 21/02/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Punto n. 2 all'Ordine del Giorno: Permuta tra il Comune di Tortoreto e la sig.ra FANÌ Lorenza. Relitto stradale Via Rigo (Fg. 22, part. 895) e area privata attuale sede stradale (Fg. 22, part. 927). Autorizzazione alla stipula;

PRESIDENTE DI DOMENICO

Passiamo al secondo punto all'ordine del giorno: “Permuta tra il Comune di Tortoreto e la sig.ra Fani Lorenza Relitto stradale Via Rigo (Fg. 22, part. 895) e area privata attuale sede stradale (Fg. 22, part. 927). Autorizzazione alla stipula”. Relaziona il Vicesindaco, assessore Del Sordo. Prego.

VICESINDACO DEL SORDO

Buonasera. Grazie, Presidente, per la parola. Mi unisco ovviamente ai saluti di tutti e quindi saluto il Sindaco, il Presidente, i Consiglieri e chi ci sta ascoltando. Con la proposta n. 32 del 1° dicembre 2025 andiamo ad approvare la permuta, l'autorizzazione, la stipula di una permuta tra il Comune di Tortoreto e la signora Fani Lorenza. Con la proposta che oggi sottoponiamo all'esame del Consiglio andiamo ad individuare una situazione consolidata, nella quale il tracciato reale della strada comunale in via Rigo insiste da tempo su un'area di proprietà privata, mentre un relitto stradale comunale risulta ormai privo di funzione pubblica. La richiedente, la signora Fani, con istanza protocollata il 25 settembre 2025, ha chiesto la permuta tra il relitto stradale comunale già dismesso, identificato al foglio 22, particella 895, di metri quadri 132, e il terreno di proprietà privata identificato al foglio 22, particella 927, di metri quadri 317 che costituisce in realtà l'attuale sede della Strada Comunale via Rigo. Anche nella grafica la permuta è stata illustrata nella Commissione consiliare tecnica del 18 novembre, se ricordo bene la data, che comunque è inserita anche nella proposta. Con l'approvazione di questa delibera il Consiglio comunale, che aveva comunque già espresso una propria volontà con l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028, passato in Consiglio comunale proprio nella precedente seduta, nella quale questa particella 895 era ovviamente nell'elenco e quindi veniva già sdemanializzata e riclassificata nel patrimonio disponibile, prevedendo pertanto la permuta come oggetto della deliberazione odierna. Sotto il profilo giuridico e procedurale questa sdemanializzazione quindi è di fatto già perfezionata e oggi possiamo autorizzare l'operazione stessa. Dal punto di vista tecnico ed economico l'operazione risulta vantaggiosa per l'Ente perché, come spiegato anche in Commissione, il Comune acquisisce una superficie nettamente superiore di 317 contro i 132. Alleghiamo alla proposta anche la perizia dell'Ufficio Patrimonio, allegata agli atti, che certifica che il valore economico dell'area acquisita è maggiore rispetto a quello del relitto ceduto. La permuta ovviamente avviene senza esborso finanziario per il Comune poiché tutte le spese notarili e fiscali sono a carico del richiedente. Dal punto di vista funzionale il passaggio consente di ricondurre la Strada Comunale al suo tracciato effettivo e di eliminare questa situazione un po' impropria. Ripeto, la proposta è stata esaminata già nel Piano delle Alienazioni come anche proprio come permuta nell'ultima Commissione consiliare del 15 dicembre. Nel corpo del deliberato andiamo ad autorizzare, per le motivazioni che ho in qualche modo evidenziato, la permuta, di approvare quindi la perizia dell'Ufficio Patrimonio del 21 ottobre 2025, precisare che le spese sono a carico del richiedente, quindi della signora Fani Lorenza, e deleghiamo il responsabile per tutti gli atti consequenziali. Grazie.

PRESIDENTE DI DOMENICO

Grazie, Vicesindaco. Volevo ricordare prima di aprire la discussione che su questo punto vige l'articolo 78 del TUEL. Se ci sono gradi di parentela fino al quarto grado, sono pregati di allontanarsi dall'aula. Dichiaro aperta la discussione. Chi vuole intervenire? Dichiaro chiusa la discussione.

Passiamo alle dichiarazioni di voto. “Siamo Tortoreto”, il nostro Sindaco.

SINDACO

Voto favorevole.

PRESIDENTE DI DOMENICO

“Tortoreto al centro”, il consigliere Del Sasso.

CONSIGLIERE DEL SASSO

Favorevole.

PRESIDENTE DI DOMENICO

“Cambia Tortoreto”, il consigliere Nico Carusi.

CONSIGLIERE CARUSI

Favorevole.

PRESIDENTE DI DOMENICO

Grazie. Votiamo per approvare il secondo punto all'ordine del giorno. Favorevoli?

Si procede a votazione per alzata di mano.

Esito della votazione: approvato all'unanimità.

All'unanimità il Consiglio approva il secondo punto all'ordine del giorno.

Votiamo per rendere il secondo punto immediatamente eseguibile. Favorevoli?

Si procede a votazione per alzata da mano dell'immediata esecutività.

Esito della votazione: approvata all'unanimità.

All'unanimità il Consiglio rende immediatamente eseguibile il secondo punto all'ordine del giorno.

Di identificare responsabile del procedimento il / la **Sig.Di Domenico Massimo**.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura, e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

Il Presidente
F.to Di Domenico Marino

Il SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Piccioni Tiziana

Il Consigliere Anziano
F.to Del Sordo Arianna

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

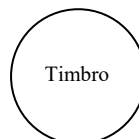
ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*):

- *diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.*
- *è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.*
-

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Dalla Residenza comunale, li



IL SEGRETARIO COMUNALE
Piccioni Tiziana
