



COMUNE DI SILVI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 138 DEL 25/06/2024

OGGETTO: Atto di indirizzo politico-programmatico per l'avvio del procedimento di revisione del PRG vigente mediante la retrocessione a zona agricola di terreni aventi altre destinazioni, su richiesta degli interessati e previa valutazione tecnica.

L'anno duemilaventiquattro, addì venticinque, del mese di Giugno alle ore 17:30, presso la SALA DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Dott. SCORDELLA ANDREA.

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	SCORDELLA ANDREA	SI
VICESINDACO	DI MARCO LUCIANA	SI
ASSESSORE	COLATRIANO MATTEO	SI
ASSESSORE	COSTANTINI BETA	SI
ASSESSORE	LELLA GIANPAOLO	SI
ASSESSORE	VALLERIANI ALESSANDRO	SI

Presenti n° 6 Assenti n° 0

Partecipa il Segretario Generale TAGLIERI SERENA, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. SCORDELLA ANDREA, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 1590 del 20/06/2024 sulla quale sono stati resi i pareri di cui art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 che, ancorchè non allegata, è dichiarata parte integrante e sostanziale del presente atto e resta acquisita in fascicolo.

PREMESSO CHE:

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 22.04.2004, con contestuale recepimento del PTP e approvazione proposta in variante al PRP, ai sensi dell' art. 10 della L.R. n. 18/1983, veniva adottata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 10.03.2017 la suddetta Variante Generale al Piano Regolatore Generale è stata definitivamente approvata con successiva pubblicazione sul B.U.R.A. Ordinario n. 19 del 10 Maggio 2017 e che tale strumento urbanistico generale è tuttora vigente;
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 16.01.2017, come integrata con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 129 del 25.10.2017, sono stati determinati i valori venali di riferimento dei terreni ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), con le finalità previste ai sensi di quanto disposto dall'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n. 446/1997;

CONSIDERATO che:

- le previsioni del vigente P.R.G., risalenti ormai a oltre 7 anni fa, sono relative a condizioni territoriali, economiche, sociali, produttive, demografiche, etc., sostanzialmente mutate a seguito della attuale congiuntura economica che blocca da diversi anni la produzione e le aspettative del settore edilizio e dell'indotto ad esso collegato;
- pervengono periodicamente presso gli Uffici preposti alla riscossione dei tributi sulle aree edificabili numerose istanze di riduzione dell'imposta con la motivazione che le aree edificabili di proprietà degli istanti sarebbero soggette a "gravami che ne impediscono l'edificazione" ovvero con altre motivazioni;
- pervengono periodicamente presso gli Uffici preposti diverse richieste di informazioni sulla retrocessione a zona agricola delle aree divenute edificabili ovvero aventi destinazioni d'uso diversa da quella agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, per l'oggettiva difficoltà di dar vita ai comparti edificatori, causa l'eccessivo frazionamento dello stesso in diverse particelle e l'eccessiva numerosità dei proprietari interessati, incapaci di trovare un accordo fra loro, ovvero per il disinteresse allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie, nonché molte contestazioni in merito ai tributi (IMU) su terreni edificabili ovvero aventi destinazione urbanistica diversa da quella agricola;

PRESO ATTO che le politiche di pianificazione e programmazione territoriale sia a livello regionale sia provinciale sono principalmente finalizzate a favorire il contenimento del consumo di suolo a fini edificatori, mediante l'incentivazione degli interventi di riqualificazione e recupero urbano ed edilizio del patrimonio edilizio già esistente, atteso che la priorità del riuso e della rigenerazione edilizia del suolo edificato esistente, rispetto all'ulteriore consumo di suolo inedito, costituisce principio fondamentale della materia del governo del territorio;

ATTESO che le politiche di sviluppo territoriale nazionali e regionali perseguono la tutela e la valorizzazione della funzione agricola attraverso la riduzione di consumo di suolo e l'utilizzo agroforestale dei suoli agricoli non ancor antropizzati, privilegiando gli interventi di riutilizzo e di recupero di aree urbanizzate;

RITENUTO pertanto necessario avviare una procedura di revisione progettuale del P.R.G. vigente, in relazione sia alla consistenza numerica delle richieste di riduzione dell'imposta municipale sulle aree edificabili ovvero aventi destinazioni d'uso diversa da quella agricola, attraverso la retrocessione a zona agricola, sia in relazione ai mutamenti delle condizioni territoriali, economiche, sociali, produttive, demografiche, etc. durante gli ultimi anni;

CONSIDERATO che la suddetta revisione progettuale delle previsioni pianificatorie del P.R.G.; dovrà, in ogni caso, essere volta a favorire il contenimento del consumo di suolo, in accordo con le finalità delle politiche di pianificazione e programmazione territoriale regionali e provinciali, e che il procedimento di revisione progettuale interesserà in particolare la riduzione delle aree destinate all'edificazione di espansione ovvero le aree di completamento, ovvero le aree aventi destinazione diversa da quella agricola (con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico), poste in zone periferiche rispetto ai perimetri dei comparti, delle zone di completamento, delle zone aventi destinazione diversa da quella agricola, confinanti con la zona agricola;

RIBADITO che alla luce delle numerose istanze di riduzione dell'imposta sulle aree edificabili presentate dai cittadini, risulta utile e opportuno avviare un processo partecipativo della cittadinanza finalizzato alla realizzazione di un quadro conoscitivo territoriale più approfondito e puntuale, precisando che tale iniziativa è volta, altresì, a conciliare le esigenze di tutela e di governo del territorio con le esigenze ed i bisogni dei cittadini, derivanti da diritti acquisiti e/o modificati in virtù delle scelte di governo del territorio;

RITENUTO pertanto, in relazione a quanto specificato ai punti precedenti, necessario porre a conoscenza la cittadinanza dell'iniziativa dell'Amministrazione mediante apposito AVVISO PUBBLICO con lo scopo di coinvolgere la cittadinanza tutta nella costruzione del quadro conoscitivo territoriale finalizzata ad una revisione dello strumento urbanistico in senso più aderente alle esigenze e ai bisogni dei cittadini;

RIBADITO che:

- l'apporto partecipativo della cittadinanza è finalizzato esclusivamente alla costruzione di un quadro conoscitivo territoriale più approfondito e che, in ogni caso, l'accoglimento o il respingimento delle richieste di retrocessione delle aree a zona agricola, verranno decisi dal Consiglio Comunale perseguendo esclusivamente l'interesse pubblico, nonché gli obiettivi di programmazione stabiliti dall'Amministrazione, previa valutazione tecnica dell'opportunità dell'accoglimento o del respingimento delle richieste;
- la partecipazione dei cittadini, pertanto, non costituisce presupposto per la formazione di alcun diritto nei loro confronti e la valutazione finale delle istanze pervenute verrà esplicitata con l'accoglimento o il respingimento in Consiglio Comunale delle richieste dei cittadini;
- che le richieste accolte verranno trasposte sulle previsioni di PRG mediante apposita procedura nel rispetto delle previsioni di legge;
- in relazione a quanto specificato ai punti precedenti, non verrà fornita alcuna risposta scritta ai richiedenti, i quali dovranno verificare l'accoglimento o meno delle rispettive istanze mediante le ordinarie procedure di pubblicità degli atti della Pubblica Amministrazione previste dalle leggi vigenti;
- in linea generale non potranno essere accolte, a giudizio del Consiglio Comunale, le istanze di retrocessione a zona agricola di aree edificabili o aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, poste nel bel mezzo di comparti edificatori unitari o nel bel mezzo di zone di completamento del tessuto urbanistico, onde evitare di creare aree agricole intercluse e di fatto inutilizzabili a fini agricoli e aventi destinazione urbanistica disomogenea rispetto al contorno;
- in linea generale potranno essere accolte, a giudizio del Consiglio Comunale, solo le istanze di retrocessione a zona agricola di aree edificabili, o aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, ubicate ai margini dei comparti edificatori unitari o ai margini delle zone di completamento del tessuto urbanistico, o ai margini di aree aventi destinazione diversa da quella agricola, e contestualmente confinanti, direttamente (o indirettamente, se contigue ad aree direttamente confinanti che richiedono la retrocessione) con la zona agricola, con l'avvertenza che la porzione di comparto edificatorio

unitario o di completamento restante non deve assumere una conformazione ed un perimetro frastagliato e/o irrazionale e disomogeneo;

VISTO lo schema di avviso pubblico predisposto dal Servizio Urbanistica, finalizzato ad avviare il processo partecipativo di cui ai punti precedenti e allegato al presente atto;

VISTA la Legge Urbanistica Regionale n. 18/12.04.83;

VISTA il vigente PRG di questo Comune, le previsioni in essa contenute, e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 33 comma 2 lettera "1" della LR 18/1983 <<*non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ... le retrocessioni a zona agricola ... da zone con carico urbanistico superiore*>>, e che, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 33 <<*le modificazioni di cui al comma 2 sono assunte dal Comune con Deliberazione Consigliare, trasmessa alla Provincia competente...*>>, tenendo presente che, ai sensi del comma 3-bis <<*nel caso di aree ricadenti anche parzialmente in zone tutelate o vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, la Deliberazione Consigliare di cui al comma 3 è subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo*>>;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del predetto decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica, dal Funzionario Responsabile del Servizio Urbanistica, sulla relativa proposta di delibera;

DATO ATTO che, trattandosi di atto non comportante alcuna spesa e non comportante movimenti finanziari, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs, ai sensi dell'art. 34 del Reg. Uff. e Serv., ai sensi dell'art. 34 comma 1° del Reg. Contabilità, dell'art. 72 dei Principi Contabili, non è stato richiesto il parere di regolarità contabile del Responsabile Finanziario, in quanto non dovuto;

VISTO il D.Lgs. del 18.08.2000, n. 267;

AD UNANIMITA' di voti, espressi in forma palese e per alzata di mano,

DELIBERA

DI FORNIRE, per tutte le motivazione di cui in premessa, alla competente Area 5 URBANISTICA, l'indirizzo politico-programmatico di provvedere ad avviare un procedimento amministrativo volto ad acquisire da parte dei cittadini interessati apposite istanze per richiedere la retrocessione a zona agricola di aree edificabili, ovvero aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, per i motivi da indicare nell'istanza (es.: l'oggettiva difficoltà di dar vita ai comparti, causa l'eccessivo frazionamento dello stesso in diverse particelle e l'eccessiva numerosità dei proprietari interessati incapaci di trovare un accordo fra loro, ovvero il disinteresse allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie, ovvero la difficoltà a pagare i tributi annuali (IMU) su terreni edificabili ovvero aventi destinazione urbanistica diversa da quella agricola).

DI DARE ATTO che il procedimento di revisione del P.R.G. vigente nel senso di cui sopra, ha tra le finalità quella di favorire il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con gli obiettivi delle politiche di pianificazione e programmazione avviate sia a livello regionale sia provinciale.

DI DISPORRE che la procedura partecipativa da parte dei cittadini verrà avviata mediante pubblicazione di specifico avviso pubblico rivolto a tutta la cittadinanza, pubblicato a mezzo manifesti affissi sull'intero territorio comunale e pubblicato sull'AlboWeb comunale e sul sito internet comunale.

DI RIBADIRE che:

- l'apporto partecipativo della cittadinanza è finalizzato esclusivamente alla costruzione di un quadro conoscitivo territoriale più approfondito e che, in ogni caso, l'accoglimento o il respingimento delle richieste di retrocessione delle aree a zona agricola, verranno decisi dal Consiglio Comunale perseguendo esclusivamente l'interesse pubblico, nonché gli obiettivi di programmazione stabiliti dall'Amministrazione, previa valutazione tecnica dell'opportunità dell'accoglimento o del respingimento delle richieste;
- la partecipazione dei cittadini, pertanto, non costituisce presupposto per la formazione di alcun diritto nei loro confronti e la valutazione finale delle istanze pervenute verrà esplicitata con l'accoglimento o il respingimento in Consiglio Comunale delle richieste dei cittadini;
- che le richieste accolte verranno trasposte sulle previsioni di PRG mediante apposita procedura nel rispetto delle previsioni di legge;
- in relazione a quanto specificato ai punti precedenti, non verrà fornita alcuna risposta scritta ai richiedenti, i quali dovranno verificare l'accoglimento o meno delle rispettive istanze mediante le ordinarie procedure di pubblicità degli atti della Pubblica Amministrazione previste dalle leggi vigenti;
- in linea generale non potranno essere accolte, a giudizio discrezionale del Consiglio Comunale, le istanze di retrocessione a zona agricola di aree edificabili o aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, poste nel bel mezzo di comparti edificatori unitari o nel bel mezzo di zone di completamento del tessuto urbanistico, onde evitare di creare aree agricole intercluse e di fatto inutilizzabili a fini agricoli e aventi destinazione urbanistica disomogenea rispetto al contorno;
- in linea generale potranno essere accolte, a giudizio discrezionale del Consiglio Comunale, solo le istanze di retrocessione a zona agricola di aree edificabili, o aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, ubicate ai margini dei comparti edificatori unitari o ai margini delle zone di completamento del tessuto urbanistico, o ai margini di aree aventi destinazione diversa da quella agricola, e contestualmente confinanti, direttamente (o indirettamente, se contigue ad aree direttamente confinanti che richiedono la retrocessione) con la zona agricola, con l'avvertenza che la porzione di comparto edificatorio unitario o di completamento restante non deve assumere una conformazione ed un perimetro frastagliato e/o irrazionale e disomogeneo;
- in ogni caso le domande di retrocessione saranno valutate discrezionalmente da questo Ente senza alcun obbligo di accoglimento qualora le stesse possano incidere sull'attuazione di pianificazioni esistenti o su diritti pianificatori acquisiti da altri interessati.

DI RIBADIRE che ai sensi dell'art. 33 comma 2 lettera "l" <<non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ... le retrocessioni a zona agricola ... da zone con carico urbanistico superiore>>, e che, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 33 <<le modificazioni di cui al comma 2 sono assunte dal Comune con Deliberazione Consigliare, trasmessa alla Provincia competente...>>, tenendo presente che, ai sensi del comma 3-bis <<nel caso di aree ricadenti anche parzialmente in zone tutelate o vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, la Deliberazione Consigliare di cui al comma 3 è subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo>>.

DI APPROVARE, lo **SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO** e lo **SCHEMA DI DOMANDA** da utilizzare, predisposti dal Servizio Urbanistica, allegati al presente atto.

DI DARE MANDATO al competente Servizio Urbanistica, per l'espletamento di tutti gli adempimenti successivi all'assunzione del presente Atto.

DI DISPORRE la trasmissione della presente Deliberazione al Servizio Urbanistica.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile dell'Area ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 1590 del 20/06/2024 esprime parere FAVOREVOLE.

Parere firmato dal Responsabile dell'Area DI PALMA CESARE in data 20/06/2024.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
Dott. SCORDELLA ANDREA

Il Segretario Generale
TAGLIERI SERENA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1825

Il 04/07/2024 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Giunta N.ro 138 del 25/06/2024 con oggetto: **Atto di indirizzo politico-programmatico per l'avvio del procedimento di revisione del PRG vigente mediante la retrocessione a zona agricola di terreni aventi altre destinazioni, su richiesta degli interessati e previa valutazione tecnica.**

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da DI BIAGIO ROCCO il 04/07/2024.