



COMUNE DI ALANNO PROVINCIA DI PESCARA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 68 DEL 05/05/2025

OGGETTO: Atto di indirizzo per avvio del procedimento per retrocessione a zona agricola o verde privato di aree con carico urbanistico superiore nel PRG vigente.

L'anno duemilaventicinque, addì cinque, del mese di Maggio alle ore 11:50, si è riunita presso la SEDE DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco PEZZI OSCAR.

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	PEZZI OSCAR	SI
VICE SINDACO	DI DOMIZIO FABIO	SI
ASSESSORE	CUZZI GAETANO	SI
ASSESSORE	BREDA ANGELICA	SI
ASSESSORE ESTERNO	DI PERSIO ILARIA	--

Presenti n° 4 Assenti n° 1

Partecipa il Segretario Comunale DI COSTANZO CATIA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza il Sindaco PEZZI OSCAR, il quale, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

☉con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 26.04.2022 veniva definitivamente approvata la Variante Generale al PRG del comune di Alanno;

☉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 ancora 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 o verde privato vincolato, 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 risulta 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;

- 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;

VISTO lo schema di Avviso Pubblico predisposto dal Responsabile dell'Area Tecnica, finalizzato ad avviare il processo partecipativo di cui ai punti precedenti e allegato al presente atto;

VISTA la Legge Urbanistica Regionale n. 18 del 12/04/1983 e ss.mm.ii.;

VISTA la Nuova Legge Urbanistica Regionale n. 58 del 20/12/2023 e ss.mm.ii.;

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

DATO ATTO che, nella previgente normativa urbanistica regionale all'art. 33 comma 2 lettera "L" 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"*; nella nuova Legge Regionale Urbanistica n.58/2023, la predetta norma è stata inserita all'art. 77 comma 2 lettera "L" ove è espressamente indicato 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, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 77 *"le modificazioni di cui al comma 2 sono approvate dal Comune con deliberazione consiliare e sono trasmesse alla Provincia competente per l'eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5"*, che, ai sensi del comma 4 del medesimo art. 77 *"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"*;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del predetto decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO che, trattandosi di atto non comportante alcuna spesa e non comportante movimenti finanziari, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs, dell'art. 72 dei Principi Contabili, non è stato richiesto il parere di regolarità contabile del Dirigente del Settore Finanziario, in quanto non dovuto nella fase preliminare ma sarà richiesto prima della Delibera Consiliare definitiva al fine di consentire la perdita di getto delle entrate IMU e l'eventuale recupero delle medesime;

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

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

DELIBERA

1. che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente e costituisce motivazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, legge n. 241/1990, nel testo vigente;

2. **di impartire** all'Area Tecnica apposito 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 o verde privato vincolato 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 o PUE o Piani Attuativi comunque denominati, 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);
3. **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 a livello regionale nello specifico con le finalità della nuova L.U.R. n.58/23 e ss.mm.ii.;
4. **di approvare** lo schema tipo di avviso pubblico e il fac simile di domanda predisposti a corredo della presente dall'Area Tecnica;
5. **di dare atto** che ai sensi dell'art. 77 comma 2 lett. L) della L.R. n.58/2023 e ss.mm.ii. la presente procedura non costituisce variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi pertanto si attua con procedimento semplificato disciplinato dall'art.77 della L.R. n.58/2023 e ss.mm.ii.;
6. **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'Albo Web comunale e sul sito internet comunale;
7. **di stabilire** 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 P.R.G. mediante apposita procedura nel rispetto delle previsioni di legge;

⌚ in relazione a quanto specificato ai punti precedenti, verrà fornito riscontro ai richiedenti, mediante le ordinarie procedure di pubblicità degli atti della Pubblica Amministrazione previste dalle leggi vigenti quindi non in maniera singola;

⌚ in linea generale non potranno essere accolte, a giudizio discrezionale del Consiglio Comunale, le istanze di retrocessione a zona agricola o verde privato vincolato di aree edificabili o aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, poste all'interno di comparti edificatori unitari o all'interno di zone di completamento del tessuto urbanistico, onde evitare di creare aree agricole o a verde 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 o verde privato vincolato 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;

8. **di disporre** che l'oggetto di questa deliberazione sia trasmesso, per il tramite di apposito elenco, ai Capigruppo Consiliari, contestualmente all'affissione dell'atto all'Albo Pretorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del D. Lgs. 267/00;

9. **di dare atto** che il presente provvedimento non ha rilevanza ai fini contabili;

10. **di demandare** all'Area Tecnica l'esecuzione di tutti gli adempimenti amministrativi di propria competenza al fine di dar compimento ed attuazione alla presente deliberazione.

Inoltre,

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di provvedere, con separata ed unanime votazione,

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 416 del 05/05/2025 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile del Servizio BURANI LORENZO in data 05/05/2025

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco

PEZZI OSCAR

Il Segretario Comunale

DI COSTANZO CATIA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 538

Il 12/05/2025 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Giunta N.ro 68 del 05/05/2025 con oggetto: **Atto di indirizzo per avvio del procedimento per retrocessione a zona agricola o verde privato di aree con carico urbanistico superiore nel PRG vigente.**

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 COSTANZO CATIA il 12/05/2025.