



**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**  
Provincia di Verona

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 165 DEL 05/11/2015**

**OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE DA EDIFICABILI A INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE 16 MARZO 2015, N. 4**

L'anno duemilaquindici addì cinque del mese di novembre alle ore 15:30 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale:

TOSONI ANGELO	SINDACO	Presente
DAL FORNO MARCO	ASSESSORE	Presente
OLIOSI LEONARDO	ASSESSORE	Presente
VALBUSA VANIA	ASSESSORE	Presente
ANTONINI ANNA PAOLA	ASSESSORE	Presente
MAZZAFELLI SIMONE	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE PERUZZI DR. GIOVANNI.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. TOSONI ANGELO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 pubblicata in data 05/11/2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21/11/2013;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015 è stata approvata la 3<sup>a</sup> e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi, divenuta efficace in data 14.07.2015, che assorbe e recepisce la 1<sup>a</sup> e la 2<sup>a</sup> fase del Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio approvate rispettivamente con D.C.C. n. 80 e n. 81 del 27.11.2015;

Premesso altresì che:

- la Regione Veneto ha approvato la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, pubblicata sul BUR del Veneto n. 27 del 20 marzo 2015, recante "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" che contiene l'art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili ;
- tale articolo stabilisce che i Comuni, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della citata legge (ovvero entro il 30 settembre 2015) e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, pubblichino nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- il medesimo art. 7 stabilisce che il Comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuti le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di consumo del suolo, le accolga mediante approvazione di specifica variante al Piano degli Interventi secondo la procedura di cui all'art. 18, commi da 2 a 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- l'articolo inoltre prevede che la variante al Piano degli Interventi che accoglie le menzionate istanze non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU);
- l'accoglimento delle istanze renderà le aree prive della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, e conseguentemente tali aree saranno a tutti gli effetti inedificabili;

Visto che la Giunta comunale, con propria deliberazione n. 147 del 08.10.2015, ha dettato indirizzi circa la necessità di procedere con la predisposizione, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, di un nuovo Piano degli Interventi che valuti, tra le altre, le istanze di riclassificazione ai sensi dell'art. 7 della sopra citata L.R. n. 4/2015;

Dato atto che:

- in data 29.09.2015 è stato pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune l'*Avviso per la presentazione di richieste di riclassificazione di aree da edificabili a inedificabili* rivolto agli aventi titolo che abbiano interesse a presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili in proprietà affinché queste siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) e siano rese inedificabili, come previsto dall'art. 7 della sopra menzionata L.R. 4/2015;
- del medesimo avviso è stata data notizia tramite esposizione di volantini presso gli uffici comunali e nei luoghi deputati all'affissione delle comunicazioni dell'ente sparse sul territorio valesgiano;
- il termine per la presentazione delle richieste di riclassificazione è fissato, a norma di legge, nel giorno 28.11.2015 compreso;
- sul sito del Comune e presso l'Ufficio tecnico è disponibile il modulo per la presentazione delle istanze;

Ravvisata la necessità di provvedere a definire i criteri per la valutazione delle istanze di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili che perverranno entro la scadenza del 28.11.2015, e di pubblicare tali criteri sul sito del Comune, laddove sono già stati pubblicati l'Avviso e il modulo per la formulazione dell'istanza;

Considerata l'importanza di definire criteri che non pregiudichino l'interesse pubblico e al contempo l'interesse privato, rimanendo nella discrezionalità dell'ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area, dato che se da un lato l'applicazione della norma costituisce un'opportunità positiva per il territorio e per i cittadini, dall'altra potrebbe verificarsi una diminuzione del gettito fiscale derivante dall'applicazione dell'IMU e delle altre tasse applicabili ai terreni edificabili, la cui effettiva entità e contrazione potrà essere valutata solo sul lungo periodo;

Ritenuto di individuare i seguenti criteri di indirizzo per la valutazione delle istanze di riclassificazione che

perverranno:

- a) le istanze non daranno automatico diritto all'accoglimento, rimanendo nella discrezionalità dell'ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area;
- b) le istanze dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari e dagli altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione;
- c) le istanze dovranno riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento dell'uso del suolo;
- d) saranno privilegiate le istanze che interessano zone di tutela paesaggistica, ambientale o affini, aree contigue alla zona agricola, alle aree a parco e alle ville storiche;
- e) le aree oggetto di richiesta non devono essere già urbanizzate, dotate delle principali infrastrutture, degradate o dismesse o sottoutilizzate, in quanto sono proprio queste le aree dove orientare prioritariamente gli interventi di riqualificazione e/o di trasformazione-urbanistico edilizia, salvo che gli aventi titolo non si impegnino alla rinaturalizzazione o riconversione all'uso agricolo delle stesse;
- f) qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'amministrazione comunale procedere alla parziale riclassificazione;
- g) le aree da riclassificare saranno valutate rispetto alla loro estensione, ubicazione, coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento, presenza di opere di urbanizzazione;
- h) le aree da riclassificare non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni / destinazioni urbanistiche rilevanti. In particolare le istanze non dovranno pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di espansione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del necessario Piano Urbanistico Attuativo;
- i) le aree dovranno essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo pertanto le aree di pertinenza degli edifici esistenti determinate applicando, inversamente, i rapporti di copertura stabiliti dalle norme di zona;
- j) le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- k) l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi;
- l) le aree riclassificate e rese inedificabili non genereranno credito edilizio, non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, e non potranno essere oggetto di opere che ne comportino l'impermeabilizzazione, compromettendo l'uso agricolo, o a verde, o ecologico ambientale;
- m) per la definizione conclusiva della riclassificazione, qualora l'area non fosse esattamente identificata a livello catastale, è richiesto all'istante di produrre copia del frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate;

Tutto ciò premesso

Vista la legge regione 23 aprile 2004, n. 11 recante "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

Vista la legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 recante "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali";

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

1. Di dare atto della necessità di provvedere a definire i criteri per la valutazione delle istanze di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili che non pregiudichino l'interesse pubblico e al contempo l'interesse privato, rimanendo nella discrezionalità dell'ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area.
2. Di individuare i seguenti criteri di indirizzo per la valutazione delle istanze di riclassificazione che perverranno entro la data del 28.11.2015:
  - a) le istanze non daranno automatico diritto all'accoglimento, rimanendo nella discrezionalità dell'ente la valutazione dell'opportunità della riclassificazione dell'area;

- b) le istanze dovranno essere sottoscritte da tutti i proprietari e dagli altri soggetti aventi diritti reali sulle aree oggetto di richiesta di riclassificazione;
- c) le istanze dovranno riguardare aree la cui trasformazione, mediante riclassificazione, sia coerente con le finalità di contenimento dell'uso del suolo;
- d) saranno privilegiate le istanze che interessano zone di tutela paesaggistica, ambientale o affini, aree contigue alla zona agricola, alle aree a parco e alle ville storiche;
- e) le aree oggetto di richiesta non devono essere già urbanizzate, dotate delle principali infrastrutture, degradate o dismesse o sottoutilizzate, in quanto sono proprio queste le aree dove orientare prioritariamente gli interventi di riqualificazione e/o di trasformazione-urbanistico edilizia, salvo che gli aventi titolo non si impegnino alla rinaturalizzazione o riconversione all'uso agricolo delle stesse;
- f) qualora le aree oggetto di richiesta presentino caratteristiche disomogenee, è facoltà dell'amministrazione comunale procedere alla parziale riclassificazione;
- g) le aree da riclassificare saranno valutate rispetto alla loro estensione, ubicazione, coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento, presenza di opere di urbanizzazione;
- h) le aree da riclassificare non dovranno precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni / destinazioni urbanistiche rilevanti. In particolare le istanze non dovranno pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti da terzi, ad esempio negli ambiti di espansione già inseriti nel PI, per i quali dovrà essere garantita ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione e/o attuazione del necessario Piano Urbanistico Attuativo;
- i) le aree dovranno essere dotate di autonoma edificabilità, escludendo pertanto le aree di pertinenza degli edifici esistenti determinate applicando, inversamente, i rapporti di copertura stabiliti dalle norme di zona;
- j) le aree non dovranno, di norma, generare interruzioni della continuità morfologica delle zone edificabili, in particolare lungo le strade;
- k) l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale futura variazione del Piano degli Interventi;
- l) le aree riclassificate e rese inedificabili non genereranno credito edilizio, non potranno essere utilizzate per accogliere il trasferimento di crediti edilizi provenienti da altri mappali, e non potranno essere oggetto di opere che ne comportino l'impermeabilizzazione, compromettendo l'uso agricolo, o a verde, o ecologico ambientale;
- m) per la definizione conclusiva della riclassificazione, qualora l'area non fosse esattamente identificata a livello catastale, è richiesto all'istante di produrre copia del frazionamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate.

3. Di incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica di pubblicare i criteri sopra definiti sul sito istituzionale nella sezione "Avvisi", laddove sono già presenti l'Avviso e la modulistica per la formulazione delle istanze.

Ed inoltre con voti favorevoli unanimi

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 così da divulgare nel più breve tempo possibile i criteri di valutazione delle istanze.



**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**  
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL SINDACO  
TOSONI ANGELO

IL SEGRETARIO GENERALE  
PERUZZI DR. GIOVANNI