



# *Città di Portogruaro*

*Città Metropolitana di Venezia*

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 155 del 23/09/2025**

Seduta n. 42

### **OGGETTO: DECADENZA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE O ESPANSIONE SOGGETTE A OBBLIGO DI STRUMENTO ATTUATIVO NON APPROVATO - INDIRIZZI OPERATIVI**

L'anno duemilaventicinque addì ventitre del mese di Settembre alle ore 09:00, presso la Sede Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del SINDACO Luigi Toffolo la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE avv. Angelo Raffaele Petrillo.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	TOFFOLO LUIGI	X	
2	Vice Sindaco	LIPANI MICHELE	X	
3	Assessore	CIRFERA ROBERT	X	
4	Assessore	FOGLIANI KETTY	X	
5	Assessore	LEPORE NELLA	X	

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

**OGGETTO: DECADENZA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE O ESPANSIONE SOGGETTE A OBBLIGO DI STRUMENTO ATTUATIVO NON APPROVATO - INDIRIZZI OPERATIVI**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- il Comune di Portogruaro è dotato di Piano di Assetto del Territorio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 14/01/2013, ratificato in Giunta Provinciale n. 4 del 17/01/2014 e pubblicata sul BUR n. 21 del 21/2/2014;

- ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della LR 11/2004, a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente (PRG), per le parti compatibili con il PAT, è diventato il piano degli interventi;

- successivamente sono state approvate delle varianti tra cui la Variante n. 11 al PI per l'adeguamento conseguente alla Legge sul consumo di suolo, nonché l'inserimento di alcune richieste puntuali, delle richieste inerenti la LR n. 4/2015 c.d. Variante Verde, per l'istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) previsto dalla lett. e) dell'art. 17.5 della LR 11/2004, e anche con valenza al fine dei vincoli quinquennali delle aree di trasformazione e delle infrastrutture di cui dell'art. 18.7 della LR 11/2004;

- la Variante n. 11 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24/07/2020 ed è efficace dal 21/8/2020, giusto avviso di pubblicazione p. 31466 del 5/8/2020;

- la normativa dell'art. 18 commi 7 e 7 bis della LR 11/2004 e successive modifiche, in particolare la LR 14/2017, prevede:

*comma 7 “Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.”*

*comma 7 bis “Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.”*

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione/espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio;

- l'art.18 comma 7bis della L.R. 11/2004 prevede che i proprietari aventi titolo delle aree di espansione, per la cui edificazione il vigente P.I. prescrive l'approvazione preventiva del PUA, possano presentare istanza al Comune di richiesta proroga del termine quinquennale;

- la proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU;

- detto contributo sarà corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporterà l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e l'applicazione dell'art. 33 della LR 11/2004: *“Aree non pianificate: Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.*

*Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.”*

- le aree di trasformazione/espansione urbanistica oggetto della normativa di cui sopra sono individuati nelle tavole di P.I. con perimetro tratto punto di colore nero - Ambiti territoriali da assoggettare per obbligo a Strumento urbanistico attuativo (PUA), art. 5 delle NTO del PI, alcuni dei quali numerati ed elencati all'art. 2 dell'All. A delle NTO del PI;

- alcuni dei predetti ambiti, allo stato attuale, risultano oggetto di proposte di PUA con procedimento in itinere non ancora approvati e pertanto soggetti alla medesima normativa di decadenza.

Ritenuto quindi di procedere all'approvazione della specifica variante urbanistica prevista all'art. 7 della LR 11/2004 nella quale, dopo una valutazione ricognitiva sia delle aree per infrastrutture che di quelle di trasformazione soggette a PUA, vengano rivalutate quali aree mantenere e quali non confermare, ma nel frattempo consentire anche quanto previsto dall'art. 7 bis, ovvero la possibilità di proroga dell'attuale previsione urbanistica attuativa;

Valutato che si rende necessario informare la cittadinanza sia al fine di autorizzare la proroga relativa alle aree di trasformazione, per le istanze che saranno accolte dall'Amministrazione, e anche per la predisposizione della Variante, è stato redatto apposito Avviso pubblico (Allegato Sub A)

Preso atto altresì che per facilitare la predetta istanza è stato predisposto il modello di Richiesta da presentare al Comune come da Allegato sub B;

Ritenuto necessario fornire le seguenti indicazioni nel merito dei contenuti dell'Avviso e della Richiesta predetti:

- la Richiesta presentata da tutti i proprietari delle aree, ovvero dagli aventi titolo alla presentazione del PUA ai sensi dell'art. 20.6 della LR 11/2004 o da aventi titolo attestata da idonea documentazione, dovrà essere pervenire alla pec del Comune entro il termine perentorio fissato nell'avviso pubblico, ovvero entro 30 giorni dal giorno successivo alla data di protocollo dell'Avviso medesimo, se questo termine dovesse cadere in giorno non lavorativo la data limite sarà posticipata a tutto il primo successivo giorno lavorativo;

- in attuazione dell'art. 18 comma 7bis della L.R. 11/2004 il contributo è determinato nello 0,2% (zero virgola due per cento) del valore considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU di tutte le aree edificabili previste all'interno del Piano urbanistico;

- nel caso in cui il versamento sia dovuto per un periodo inferiore all'anno il contributo sarà determinato in quota “mesi di proroga” nel relativo anno (viene conteggiato come mese il periodo superiore ai 15 giorni), per il 2025 viene considerato il termine di inizio al 21/8/2025;

- l'omesso o il parziale versamento del contributo dovuto, entro il termine del 31 dicembre di ogni anno, comporterà per legge l'immediata decadenza delle previsioni urbanistiche in argomento e troverà conseguentemente applicazione l'art. 33 della L.R. 11/2004;

- a far data dal 21/08/2025 per i Piani Urbanistici Attuativi in itinere durante un'annualità e non ancora approvati il pagamento annuale dovrà essere eseguito preventivamente all'adozione del Piano urbanistico, le successive annualità saranno versate ogni anno fino all'approvazione del piano;
- di considerare la data del 31/12/2025 il primo termine entro il quale effettuare il predetto versamento, ovvero il termine indicato nell'atto ricognitivo di Giunta Comunale se questo dovesse verificarsi dopo tale data;
- nella Richiesta di proroga si dovrà altresì formulare specifica istanza di eventuale reinserimento nella nuova disciplina urbanistica;
- la proroga riguarda l'eventuale conferma delle vigenti disposizioni urbanistiche e sono escluse modifiche alle stesse;
- le modalità di proroga delle previsioni urbanistiche di cui sopra saranno valide fino all'approvazione della nuova disciplina urbanistica come previsto dall'art. 18.7 della LR 11/2004.

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" a norma dell'articolo 31 della legge 03/08/1999, n. 265" e successive modifiche ed integrazioni;

Viste la Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e la Legge Regionale del 6 giugno 2017 n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla L.R. n.11/2004";

Visto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti per quanto di competenza i pareri favorevole del Dirigente dell'Area Tecnica e del Dirigente dell'Area Finanziaria, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 267/2000;

#### **Si propone il seguente dispositivo:**

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di stabilire, per le aree di trasformazione/espansione urbanistica con obbligo di strumento urbanistico attuativo (PUA) non ancora approvato alla data del 21/8/2025, il contributo dello 0,2% (zero virgola due per cento) del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU in attuazione dell'art. 18 commi 7 e 7bis della L.R. 11/2004, a carico dell'avente titolo da versare entro il termine del 31/12 di ogni anno, con prima scadenza il prossimo 31/12/2025;
3. di approvare il modello di Avviso pubblico come da bozza in allegato sub A) e quello di Richiesta di proroga come da bozza in allegato sub B) mediante il quale si informano e si avvisano i cittadini e gli aventi titolo sulle aree della possibilità di presentare una specifica richiesta di proroga del termine quinquennale con conferma dello stato urbanistico vigente;
4. di fornire le seguenti indicazioni:
  - la Richiesta presentata da tutti i proprietari delle aree, ovvero dagli aventi titolo alla presentazione del PUA ai sensi dell'art. 20.6 della LR 11/2004 o da aventi titolo attestata da idonea documentazione, dovrà essere pervenire alla pec del Comune entro il termine perentorio fissato nell'avviso pubblico, ovvero entro 30 giorni dal giorno successivo alla data di protocollo dell'Avviso medesimo, se questo termine dovesse cadere in giorno non lavorativo la data limite sarà posticipata a tutto il primo successivo giorno lavorativo;
  - nel caso in cui il versamento sia dovuto per un periodo inferiore all'anno il contributo sarà determinato in quota "mesi di proroga" nel relativo anno (viene conteggiato come mese il periodo superiore ai 15 giorni), per il 2025 viene considerato il termine di inizio al 21/8/2025;

- l'omesso o il parziale versamento del contributo dovuto, entro il termine del 31 dicembre di ogni anno, comporterà per legge l'immediata decadenza delle previsioni urbanistiche in argomento e troverà conseguentemente applicazione l'art. 33 della L.R. 11/2004;
  - a far data dal 21/08/2025 per i Piani Urbanistici Attuativi in itinere durante un'annualità e non ancora approvati il pagamento annuale dovrà essere eseguito preventivamente all'adozione del Piano urbanistico, le successive annualità saranno versate ogni anno fino all'approvazione del piano;
  - di considerare la data del 31/12/2025 il primo termine entro il quale effettuare il predetto versamento, ovvero il termine indicato nell'atto ricognitivo di Giunta Comunale, di cui al successivo punto 6, se questo dovesse verificarsi dopo tale data;
  - nella Richiesta di proroga si dovrà altresì formulare specifica istanza di eventuale reinserimento nella nuova disciplina urbanistica;
  - la proroga riguarda l'eventuale conferma delle vigenti disposizioni urbanistiche e sono escluse modifiche alle stesse;
  - le modalità di proroga delle previsioni urbanistiche di cui sopra saranno valide fino all'approvazione della nuova disciplina urbanistica come previsto dall'art. 18.7 della LR 11/2004;
5. di dare atto che l'Avviso di cui all'allegato A sarà pubblicato all'Albo dopo l'esecutività della presente deliberazione;
  6. di precisare che le Richieste di proroga cui al predetto Avviso pubblico saranno prese in considerazione dall'Amministrazione con atto ricognitivo di Giunta Comunale, per quelle accolte seguirà il pagamento del relativo contributo e quindi l'autorizzazione con atto dirigenziale;
  7. di precisare che l'autorizzazione di cui al punto che precede non comporta l'automatica titolarità all'inserimento della richiesta nella variante urbanistica di cui al co. 7 dell'art. 18 della LR 11/2004 e che l'eventuale rinuncia o non inserimento dell'area nella variante al PI non dà diritto alla restituzione del contributo di cui al punto 2;
  8. di dare atto che il valore delle aree edificabili considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU sarà riscontrato dall'Ufficio Tributi;
  9. di dare atto che il Dirigente dell'Area Tecnica e il Dirigente dell'Area finanziaria, ognuno per propria competenza, daranno esecuzione alla presente deliberazione ed assumeranno tutte le iniziative utili al completamento dell'iter procedurale amministrativo;
  10. di disporre che il presente atto e gli allegati vengano pubblicati all'Albo Pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18.06.20009, n. 69 e nell'apposita sezione del sito Amministrazione trasparente del Comune ex art. 39 del DLgs 33/2013 e successive modifiche.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione su esposta

All'unanimità dei voti favorevoli espressi in forma palese

Approva la proposta di deliberazione

Indi

Con separata votazione unanime, espressa in forma palese, il presente atto viene altresì dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U. Approvato con D.Lgs 18.08.2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO  
Luigi Toffolo

IL SEGRETARIO GENERALE  
avv. Angelo Raffaele Petrillo

*Documento firmato digitalmente*  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)