



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

Provincia Varese

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50 DEL 30/11/2015

Oggetto : APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE "TIPO" ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

L'anno duemilaquindici , addì trenta del mese di novembre alle ore 21.00 nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

			Presenti	Assenti
1	CASSANI DIMITRI	Sindaco	X	
2	VALSECCHI LAURA	Consigliere	X	
3	BATTAGLIA FAUSTA	Consigliere	X	
4	TAIANO RUBEN	Consigliere	X	
5	DEMOLLI CARLO MARIA	Consigliere	X	
6	SCANELLI PAOLA	Consigliere		X
7	PERAZZOLO GIUSEPPE	Consigliere	X	
8	GARZONIO MAURO	Consigliere	X	
9	TAMBORINI GIORGIO MATTIA GIUSEPPE	Consigliere	X	
10	MARSON TIZIANO	Consigliere	X	
11	GRASSO MARCO CELESTINO	Consigliere	X	
12	DE FELICE ALESSANDRO	Consigliere	X	
13	POLI GIAN LUIGI	Consigliere	X	
			12	1

Partecipa il Segretario Comunale dott.ssa IMPARATO CARMELA

E' altresì presente l'Assessore Esterno Sig. Tomasini Andrea Luigi.

Il Sig. CASSANI DIMITRI, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Verbale del Consiglio Comunale n.50 del 30/11/2015 ad oggetto : APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE "TIPO" ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n° 54 del 20.10.2010, esecutiva, con cui è stato approvato il Piano di Governo del Territorio articolato nei tre distinti atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole, oltreché la VAS del Documento di Piano – Rapporto Ambientale, Decreto dell’Autorità competente – Dichiarazione di sintesi, la Componente geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T. (art. 57 L.R. 12/2005), pubblicato sul B.U.R.L. - serie avvisi e concorsi n. 31 di mercoledì 03/08/2011 e pertanto efficace da tale data;

CONSIDERATO che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 04 del 09/03/2015, esecutiva, è stata adottata la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 31/10/2015, esecutiva, è stata approvata la suddetta Variante al P.G.T.;

DATO ATTO che la L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede per l’adozione dei piani attuativi e loro varianti, conformi alla previsioni degli atti del P.G.T. siano adottati dal Consiglio Comunale nei Comuni sino a 15.000 abitanti (art. 14, comma 1);

DATO ATTO che la procedura di Permesso di Costruire Convenzionato costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al Piano Attuativo;

RILEVATO che lo strumento urbanistico vigente e approvato consente di poter intervenire in alcuni ambiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato;

RITENUTO necessario provvedere alla predisposizione e approvazione di uno “schema tipo” di Convenzione per il Permesso di Costruire Convenzionato;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali così come di seguito integralmente riportati :

SINDACO - Prego Assessore.

TOMASINI - Buonasera. Si presenta al Consiglio comunale lo schema di convenzione del permesso di costruire convenzionato che regola i rapporti tra il comune e i soggetti attuatori appunto per il permesso di costruire convenzionato. Questo schema di convenzione viene per due motivi principalmente, uno è la diretta conseguenza dell’approvazione dello strumento della variante del piano di governo del territorio. Il nostro piano di governo del territorio presenta nella sua struttura diversi permessi di costruire convenzionati, siamo giunti al punto in cui un operatore è pronto per partire appunto per il permesso di costruire e quindi è giunto il momento di preparare la convenzione che sarà anche linea guida, linea di base appunto per i permessi di costruire convenzionati. Presento la convenzione, evito di leggerla tutta, poi nel caso che ci sono delle domande da fare cercherò di rispondere. La convenzione è composta da 17 articoli, nella sua prima parte ci sono le premesse, l’individuazione dell’area dei soggetti attuatori. Cito i riferimenti normativi, l’articolo 1.1 del nostro piano di governo del territorio, piano delle regole, prevede per dette aree l’attuazione tramite il permesso di costruire convenzionato e precisa altresì gli adempimenti relativi al permesso di costruire convenzionato; possono consistere nella realizzazione di determinate opere o strutture, nella cessione di determinate porzioni della proprietà o nella monetizzazione, quindi specifica il campo in cui è possibile appunto attuare questo permesso di costruire. Il piano dei servizi nel nostro piano di governo del territorio individua le aree di trasformazione private come gli standard di previsione che era presenti nel precedente piano regolatore generale e che andranno ad attuarsi con permesso di costruire convenzionato. L’attuazione del permesso di costruire convenzionato è subordinata alla stipula di una convenzione per lega i rapporti tra il comune e il soggetto attuatore. Il permesso di costruire convenzionato si basa su due principi fondamentali che uno è la convenzione fra l’Amministrazione e il soggetto attuatore appunto, quindi una parte di convenzione e conseguentemente una parte di monetizzazione piuttosto che opere di pubblica utilità. Quindi il concetto di pubblica utilità è fondamentale nell’attuazione del permesso di costruire convenzionato.

TEMP_X

Andando ad elencare gli articoli che regolano questa convenzione, all'articolo 1 gli obblighi generali, all'articolo 2 le disposizioni preliminari, l'articolo 3 regola i termini e le tempistiche di attuazione del permesso di costruire convenzionato. Quindi si passa all'oggetto dell'intervento e quindi alla specifica dell'area su cui si andrà ad apportare appunto l'edificazione tramite il permesso di costruire convenzionato e la regolazione, la regolamentazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che tradizionalmente e normalmente fanno parte del permesso di costruire standard insomma. La parte importante, il succo diciamo di questa convenzione sono gli articoli 6 e 7 dove si va ad indicare la monetizzazione delle aree standard non cedute e quindi la parte fondamentale è la parte che riguarda appunto il dimensionamento e la valutazione delle aree standard che non vengono cedute, che vengono e che rimangono in carico al soggetto attuatore e quindi alla parte diciamo monetizzabile che va poi a compensare nei confronti dell'Amministrazione la parte di aree che rimane al soggetto attuatore. Quindi, come procedura di calcolo si vanno a determinare diversi parametri che si parte dal volume urbanistico, quindi la classica volumetria che si conosce appunto dallo strumento vigente e dalla superficie del lotto, si calcola il numero degli abitanti virtuale per poi andare a valutare le aree di servizi pubblici, questo è un dato presente nel nostro strumento di piano di governo del territorio con un dato concreto, preciso e indicato appunto nel piano di governo del territorio, moltiplicato queste aree per servizi pubblici metri quadri per abitanti, moltiplicato per gli abitanti virtuali ottenuti dal calcolo precedente, si ottiene una superficie che è la superficie delle aree a standard che non vengono cedute. Questa superficie viene moltiplicata per il valore delle aree standard, un valore consono che utilizziamo appunto qui a Casorate Sempione, valore che viene dal, che è stato indicato dalla precedente Amministrazione con una delibera, quindi è il valore di monetizzazione delle aree standard. Questo è diciamo l'impianto su cui si calcola e si valuta la superficie e la monetizzazione delle aree che rimangono al soggetto attuatore in cambio appunto della monetizzazione che spetta, che va all'Amministrazione. Punti importanti sono l'importo della monetizzazione che dovrà essere versato dai soggetti attuatori contestualmente alla stipula della convenzione e il punto numero 4, i proventi di cui al precedente punto 3 verranno utilizzati dall'Amministrazione comunale ai sensi della tavola A 23.1, è una tavola presente nel piano di governo del territorio nelle previsioni di piano che appunto questa tavola è finalizzata ai sistemi della mobilità in progetto, sostanzialmente si va ad intervenire diciamo sulla sistemazione della parte di asfaltatura piuttosto che di sistemazione della mobilità a Casorate Sempione. L'intervento è specificato bene in queste tavole di documento di piano. Quindi appunto per dimostrare la pubblica utilità del permesso di costruire convenzionato viene specificato appunto l'ambito in cui si andrà ad intervenire con la monetizzazione rispetto al sedime esistente. Poi la convenzione si protrae in altri punti che sono punti semplici di ritualità, si regola la realizzazione degli interventi, la pubblicazione degli atti, il procedimento di formazione del permesso di costruire, eventuali varianti che andranno a modificare le varianti in corso d'opera piuttosto che le varianti di progetto, quindi cambi piano volumetrici relativi al progetto e quindi si va a specificare il rapporto tra Amministrazione e soggetto attuatore nell'ambito dell'iter appunto del permesso di costruire, la forma della convenzione e quindi la parte di recesso, le spese, imposte e tasse e varie ed eventuali, le trascrizioni e la norma di rinvio insomma. Si propone appunto al Consiglio comunale l'approvazione di questa convenzione che fa da base per tutti i permessi di costruire convenzionati che sono diversi nell'ambito appunto del territorio di Casorate Sempione e non sono ancora stati diciamo sviluppati. Abbiamo un primo caso che verrà appunto attuato a breve e quindi è onere dell'Amministrazione portare avanti questo discorso per completare il discorso appunto del permesso di costruire convenzionato. Per adesso ho finito e lascio la parola ad eventuali domande.

SINDACO - Ci sono interventi?

GRASSO - Buonasera. È un documento direi propedeutico proprio all'attuazione del piano di governo del territorio e quindi non abbiamo nulla da dire in linea di massima.

Io ho sentito l'ufficio tecnico la settimana scorsa, non se si vi siete, se l'Assessore si è...

O - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

GRASSO - Esatto, perché c'erano due errori, ritengo due refusi proprio negli articoli che citava l'Assessore prima e poi in particolare all'articolo 5.3 secondo me manca un verbo, dove si dice i soggetti attuatori, dove va inserito il nome, corrisposto il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, manca...

SEGRETARIO - Lo aggiungiamo, grazie.

GRASSO - Ok, prego.

SEGRETARIO - Hanno corrisposto.

GRASSO - Esatto. Mentre poi all'articolo 6, va bene tutto il discorso, all'articolo 6 ritengo che nel calcolo del numero degli abitanti equivalenti ci sia un errore nella indicazione della frazione della divisione, cioè zero, i metri cubi devono essere divisi i metri cubi abitante, che sono i 18 piuttosto che i 26.5 decisi.

TOMASINI - Sì, 20.5 regionale, noi abbiamo un valore...

GRASSO -. Esatto. Credo che sia un refuso. Poi al limite se mi permette farei una domanda.

TOMASINI - Effettivamente ci siamo accorti che dal punto di vista proprio del calcolo potrebbe creare qualche problema la poca praticità nel caso non si sia prettamente tecnici e nello sviluppo poi effettivamente c'è un piccolo errore grafico. Niente, mi rendo disponibile poi nello specificare al meglio, se serve, il numero di abitanti virtuali piuttosto che gli altri come sono specificati però, anche se deriva tutto dallo strumento di piano; sono stati utilizzati valori presenti nel piano di governo del territorio, non siamo andati a utilizzare valori che non sono, che siano stati interpretativi o oggetto di stima o oggetto di parere soggettivo. Insomma abbiamo cercato in questa stipula di convenzione di utilizzare assolutamente dati oggettivi presenti nel nostro strumento e adeguati al contesto.

GRASSO - In effetti va bene ma l'unica cosa, l'unico appunto che faccio io a questo calcolo è proprio di aggiungere i metri cubi abitante nella seconda riga, destinazione di volume urbanistico e progetto i metri cubi che sono da progetto ovviamente. Questi metri cubi da progetto diviso i metri cubi abitante che sono i 26.5 regionali piuttosto che i 18 mi danno il numero degli abitanti equivalenti.

TOMASINI - Esatto.

GRASSO - Basta; questo per il resto... Poi volevo chiedere, va benissimo il riferimento alla delibera annuale, dico, chiedo, magari il Segretario mi sa rispondere meglio, non è il caso di indicare che l'importo unitario delle monetizzazioni vada aggiornato di anno in anno o comunque seguendo l'aggiornamento eventuale fatto annualmente piuttosto che periodicamente a questo indice di valore?

SEGRETARIO - Il suo rilievo è...

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

SEGRETARIO - Grazie, allora lo leggo un attimo, mi scusi se lo rileggo.

Ai sensi dell'articolo 46 e visto il precedente articolo della presente convenzione le nuove aree per le attrezzature e servizi pubblici che competono al permesso di costruire convenzionato e che non vengono reperiti assommano a metri quadrati. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario al metro quadro per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue...

TOMASINI - La formula di calcolo e basta. Ho capito l'osservazione dell'Assessore...

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

TOMASINI - Sì, dell'ex Assessore. Noi solitamente per Casorate si utilizza il classico valore di 80 euro che è stato approvato con una vecchia delibera, non so se di Giunta o di Consiglio comunale, presumo in Consiglio comunale, propone di aggiornarlo secondo l'Istat piuttosto che.

È una cosa che terremo conto, mettiamo, accettiamo questo appunto.

SEGRETARIO - Allora se gentilmente lo verbalizziamo l'appunto così diamo atto già che la convenzione è modificata in questo senso.

Possiamo aggiungere quello che lei ingegnere ritiene giusto del rilievo del Consigliere Grasso.

TOMASINI - Se va bene, aggiornamento...

SEGRETARIO - Concordate pure il testo e lo aggiungiamo.

SINDACO - Aggiornamento annuale.

TOMASINI - Aggiornamento annuale del valore.

GRASSO - Io metterei periodico che forse è meglio.

TOMASINI - Periodico. Lo segno come appunto e poi lo verbalizziamo.

SEGRETARIO - No, mettiamolo proprio qua nel testo definitivo.

TOMASINI - Questa è la mia bozza di lavoro, c'è quello definitivo che è qua dentro.

SEGRETARIO - Vediamo dove metterlo.

(pausa nella registrazione)

GRASSO - Si potrebbe, al punto 2, al comma 2, tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro al metro quadrato così come da aggiornamento periodico stabilito dal Consiglio comunale o presentato al Consiglio comunale.

SEGRETARIO - Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario per cui l'importo totale, così come da aggiornamento periodico previsto dal Consiglio comunale; va bene?

Aggiornamento periodico, va bene. Visto che questa aggiunta di testo è concordata da tutti io la accetto e non faccio emendamento e niente; va bene? Va bene per tutti?

SINDACO - *Altri interventi? Mettiamo ai voti. Favorevoli? Contrari? Nessuno.*

Immediata eseguibilità. Favorevoli? Contrari? All'unanimità.

Passiamo al punto 4 all'ordine del giorno.

VISTI i pareri espressi dai Responsabili di Servizio competenti in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, allegati alla presente;

Con voti favorevoli n. 12, resi per alzata di mano da n. 12 Consiglieri Comunali presenti e votanti;

DELIBERA

1. **di APPROVARE**, per le ragioni di cui alle premesse che si richiamano integralmente, lo Schema di convenzione “tipo” per il Permesso di Costruire Convenzionato, come previsto dallo strumento urbanistico, allegato al presente quale parte integrante e sostanziale;
2. **di DEMANDARE** al Responsabile del Settore l'adozione di eventuali ulteriori adempimenti necessari;
3. **di DICHIARARE** la presente deliberazione, con voti favorevoli n. 12, resi per alzata di mano con separata votazione da n. 12 Consiglieri Comunali presenti e votanti, urgente e pertanto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50 DEL 30/11/2015

OGGETTO:

**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE "TIPO" ALLEGATO ALLA
RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DEL
VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO**

PARERI

Regolarità tecnica: (art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000)

Favorevole

Il Responsabile del Servizio

Fto ELENA GADDA

Regolarità contabile: (artt. 49 comma 1° e 151 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000)

Non comporta impegno spesa

Il Ragioniere

Fto ROBERTA FERRARI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Fto CASSANI DIMITRI

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto Dott.ssa IMPARATO CARMELA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto dott.ssa IMPARATO CARMELA

☒ La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

☐ La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____ per decorrenza del termine di cui l'art. 134, c. 3, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto dott.ssa IMPARATO CARMELA

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa IMPARATO CARMELA