



COMUNE DI MACUGNAGA

PROVINCIA DI VB

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.32

OGGETTO:

Adozione variante n. 24/2015 ai sensi del comma 1, art. 16 bis della LUR - rif. to Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con D.C.C. n. 13 del 15.05.2015 comportante variante al PRG - fabbricato ex albergo Nordend ESEC. IMM.

L'anno duemilaquindici addì tredici del mese di ottobre alle ore venti e minuti trenta nella sala delle adunanze consiliari, in Piazza Municipio n. 1 convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Straordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. CORSI STEFANO - Presidente	Sì
2. SCHRANZ MARIAROBERTA - Consigliere	Sì
3. TOMOLA MAURO - Consigliere	Sì
4. SCHRANZ PAOLO - Consigliere	Sì
5. IACCHINI KATIA - Consigliere	Giust.
6. HOR COSTANTINO ITALO - Consigliere	Sì
7. BALMETTI SIMONE - Consigliere	Sì
8. BOLDINI GIOVANNA - Consigliere	Sì
9. MARONE ROBERTO - Consigliere	Sì
10. BETTOLI FAUSTO - Consigliere	Giust.
Totale Presenti: 8	
Totale Assenti: 2	

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale BOGGI GIOVANNI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Risultano Assenti giustificati i Sigg: IACCHINI Katia e BETTOLI Fausto;

Assiste ex art. 46 del Regolamento Consiliare il Vice Sindaco, Dott. Gramatica, Assessore non consigliere.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor CORSI STEFANO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Macugnaga è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, regolarmente approvato con D.G.R. n. 27-2934 del 28/11/2011, pubblicata B.U.R. n. 49 del 07/12/2011;
- l'amministrazione comunale ha avviato il procedimento di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- con verbale di deliberazione del consiglio comunale n.43 del 30/09/2014 è stato approvato il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Macugnaga";
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 in data 15.05.2015 è stato approvato l'elenco dei beni immobili suscettibili di dismissione e contestualmente il piano alienazioni per l'anno 2015 esec. imm. *"articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni della Legge 6 agosto 2008, n. 133 s.m.i.";*
- in tale piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è compresa l'unità immobiliare facente parte del fabbricato denominato "ex albergo Nordend", sita in Via Monte Rosa n. 101, Macugnaga, censita al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 276 sub. 18 (ex sub. 16), piano terra, di superficie pari a ~ mq. 16,00 e la relativa area scoperta pertinenziale, censita al foglio 17 particella 276 sub. 18 (ex sub. 16), di superficie pari a ~ mq. 27 di cui è prevista, ai fini della valorizzazione, una variante al PRG;
- il P.R.G. vigente infatti identifica tale fabbricato denominato "ex albergo Nordend" come ex struttura alberghiera individuata con la sigla B5 all'art. 42 "CLASSE RT/B EX ALBERGHI - DESTINAZIONE RESIDENZIALE" ove è consentita la modifica di destinazione d'uso del piano terra esistente con le seguenti ripartizioni percentuali da intendersi indicative: 8,20% servizi sociali di cui al punto b), sottopunto 1, comma 1 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; 54,70% residenza; 37,10% attività commerciale (unità di vicinato), e conseguentemente ~ mq. 70,21 a destinazione commerciale, ~ mq. 103,53 a destinazione residenziale e ~ mq. 15,32 a destinazione servizi sociali; sull'area scoperta pertinenziale di mq. 27 il PRG ammette poi la possibilità della realizzazione di volumi in ampliamento, pari a 70 mc (~ mq. 27), sempre finalizzati alla formazione di servizi sociali di cui al punto b), sottopunto 1, comma 1 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.(biblioteca);
- Tali destinazioni d'uso, dapprima introdotte con la variante parziale n. 15/2010, e poi recepite dal PRG vigente in sede dell'iter di approvazione, erano state attribuite in attuazione della D.C.C. n. 72 del 22.12.2010, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione della Convenzione tra la Società Filanda s.r.l. e il Comune di Macugnaga, che prevedeva, tra l'altro, la cessione gratuita al patrimonio comunale della porzione dell'immobile dell'ex Albergo Nordend (individuata al foglio 17 particella 276 subalterno 18 di mq. 15,32 e la relativa area pertinenziale esterna di mq. 27) sopra descritto da destinarsi appunto a biblioteca;
- Con atto di trasferimento stipulato in data 28 giugno 2011, Repertorio n.40878, Raccolta n.14568, Notaio Dott. Luigi LANTERI di Verbania Intra, registrato in Verbania il 13/07/2011 n. 2058 Serie 1T, trascritto il 14/07/2011 al n. 7966 e n. 5761, in esecuzione degli obblighi convenzionali assunti, la società Filanda S.r.l. ha trasferito gratuitamente al Comune di Macugnaga la piena proprietà di tale porzione di immobile e dell'area esterna;
- Gli obblighi convenzionali prevedevano poi che il privato, mediante titolo abilitativo convenzionato, si facesse carico dei costi per la realizzazione dell'ampliamento sull'area pertinenziale esterna di mq. 27, da annettere alla porzione di u.i. come di sopra ceduta di

mq. 15,32, al fine di realizzare un'unità di circa mq. 40 di SUL da destinare a biblioteca comunale;

- Tuttavia, considerato che l'ampliamento non è stato ancora ad oggi realizzato, con decisione successiva, il Consiglio Comunale di Macugnaga valutate le seguenti condizioni:
 - La porzione di edificio di mq. 15,32 di proprietà comunale riguarda una unità immobiliare facente parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Macugnaga per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - l'opera destinata a servizi sociali contemplata dal titolo abilitativo convenzionato appare del tutto inadeguata, sia a livello dimensionale, mq. 40 di SUL, e sia come collocazione, parzialmente all'interno e a ridosso di un articolato complesso edilizio a destinazione residenziale, e, marginalmente, commerciale;
 - pure l'ubicazione, a ridosso della strada provinciale, e senza adeguati collegamenti pedonali, pare fortemente compromessa rispetto alla destinazione finale che dovrebbe assumere l'opera;
 - anche con il corretto adempimento di tutti gli obblighi convenzionali del privato, resterebbero comunque in capo al Comune i costi di finitura interna, degli impianti e degli arredi, al fine di rendere utilizzabile l'opera secondo le originarie previsioni, senza contare le spese di gestione e personale, spese che al momento non paiono sostenibili per l'amministrazione comunale;ha mutato le scelte amministrative precedenti, approvando con deliberazione C.C. n. 2 in data 16.03.2015 la modifica di quanto contenuto nella convenzione oggetto di deliberazione C.C. n. 72 del 22.12.2010, decidendo di alienare, a favore di nuovo proponente, la proprietà come sopra acquisita preordinatamente all'inclusione di tale bene all'elenco dei beni immobili suscettibili di dismissione.
- Ha fatto infine seguito la già citata deliberazione di consiglio comunale n. 13 in data 15.05.2015 concernente il piano alienazioni per l'anno 2015 comprensivo del presente immobile;

Tutto ciò premesso;

Precisato che l'elenco degli immobili di cui al citato Piano, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto

Considerato che il piano delle alienazioni approvato, in esecuzione della D.C.C n. 2/2015, intende modificare la vigente destinazione urbanistica, consentendo una valorizzazione del patrimonio comunale, mediante l'identificazione della porzione di fabbricato di proprietà comunale di cui sopra da ricondursi alla quota con funzione residenziale di cui al richiamato art.42;

Valutato che, per le suddette esigenze, occorre operare una Variante al P.R.G. vigente, ai sensi della L.U.R. n. 56/1977 e s. m. e i., art. 16 bis "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*", di competenza del consiglio comunale;

Considerato, ai sensi dell'art. 16 bis, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. che tali modificazioni al P.R.G. sono soggette alla verifica di assoggettabilità alla VAS, e che questa Amministrazione, preposta all'approvazione della variante, è dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e pertanto è stata predisposta idonea documentazione ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.e i. e della D.G.R. n.12-8931/2008;

Considerato che, ai sensi delle vigenti disposizioni, in caso di adozione del piano di alienazioni immobiliari comportante variante al PRG l'iter di approvazione consente lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS e di variante dello strumento urbanistico nell'ambito dei lavori della conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 16 bis comma 7 della L.U.R. n. 56/1977 e s.m.i. "*7. Per le varianti di cui al presente articolo, la VAS, ove prevista, è svolta dall'ente competente alla*

gestione urbanistica purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale”

Richiamata la deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 16.03.2015, esecutiva ai sensi di legge ad oggetto “MODIFICA DELLA CONVENZIONE APPROVATA CON D.C.C. N. 72 DEL 22.12.2010 TRA LA SOCIETÀ FILANDA S.R.L. E IL COMUNE DI MACUGNAGA - APPROVAZIONE E INDIRIZZO ALLA MODIFICA. ESEC. IMM.”;

Richiamata la deliberazione di consiglio comunale n. 13 del 15.05.2015, esecutiva ai sensi di legge ad oggetto “APPROVAZIONE ELENCO DEI BENI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI DISMISSIONE E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL PIANO ALIENAZIONI PER L'ANNO 2015 ESEC. IMM.”;

Rilevato che è stato pertanto predisposto specifico Progetto Preliminare della Variante al PRG vigente n. 24, ai sensi dell'art.16bis, della L.R. 56/77 e s.m.e i., comprensivo del documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, e che pertanto in forma integrata e unitaria si compone dei seguenti elaborati:

Per la Valutazione Ambientale Strategica:

- DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS (*Verifica_VAS_V24_art16bis.pdf.p7m*), redatto dal dr. Monica RUSCHETTI, Omegna (VB), qui pervenuto e registrato a PG. al n. 4328 del 06/10/2015

Per la variante urbanistica: (redatta dal dr. Roberto RIPAMONTI, Omegna (VB), qui pervenuti e registrati a PG. al n. 4170 del 28/09/2015:

- Relazione illustrativa (*118_04_B_0915_01_PP - T01 - relazione.pdf.p7m*)
- Norme tecniche di attuazione estratto art.42 (*118_04_B_0915_01_PP - T02 - estratto NTA.pdf.p7m*)
- Elaborato di raffronto PRG vigente/PRG variante (art. 42 delle NTA) (*118_04_B_0915_01_PP - T03 - raffronto.pdf.p7m*)

Dato atto che la presente variante di P.R.G., in attuazione ai propri ed elencati provvedimenti amministrativi ha i seguenti contenuti, ai sensi dell'art. 16-bis della L.R. 56/1977 e s.m.i:

- la porzione di edificio ricadente nell'area B5, destinata a servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (biblioteca comunale) in misura dell'8,20% del totale (pari a m² 15,32), viene ricondotta alla quota con funzione residenziale;
- l'area pertinenziale oggetto di previsione di ampliamento edilizio per la biblioteca viene ricondotta alla “classe RT/B EX ALBERGHI – DESTINAZIONE RESIDENZIALE” di cui all'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, come antecedentemente alla approvazione della variante parziale n. 15:
- il testo normativo dell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G. vigente viene adeguato con la nuova attribuzione delle destinazioni d'uso (esclusione della funzione di servizi sociali pubblici – biblioteca) e con la cancellazione dei contenuti riferibili alla convenzione precedentemente sottoscritta, oggetto di variazioni e modifiche in base alla deliberazione C.C. n. 2 del 16.03.2015.

Secondo i seguenti dati quantitativi:

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	PRG vigente (var.par.15)	presente Variante art. 16 bis
servizi sociali ex art.21 L.R. 56/1977 (biblioteca)	8,20%	0,00%
residenza	54,70%	62,90%
attività commerciali (unità di vicinato)	37,10%	37,10%
TOTALI	100,00%	100,00%

Dato atto che la presente variante viene adottata ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. nell'ambito dei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Macugnaga e che conseguentemente la variante non può:

- a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla L.R. 56/1977 e s.m.i. e dalle normative di settore interessate;
- b) interessare aree cedute al Comune in forza di convenzione di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

Considerato, relativamente al precedente punto a):

- che la soppressione della prevista area per servizi sociali pubblici (biblioteca) di m² 15,32 non modifica il calcolo di verifica di dimensionamento degli standard del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. 27-2934 in data 28.11.2011, che verifica, attraverso i valori esposti nella scheda regionale dei dati quantitativi, il rispetto dei valori minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; tale scheda regionale non è stata modificata nella circostanza di approvazione della variante parziale n. 15 del P.R.G., all'atto di prevedere l'inclusione della superficie a standard di m² 15,32 di aree per attrezzature di interesse comune (cfr. *scheda quantitativa dei dati urbani allegata al PRG vigente, punto 3 della scheda "sintesi dell'uso del suolo extraurbano ed urbanizzato" ante e previsioni di Piano, punto 3, lett. b) "aree per attrezzature di interesse comune" di cui al punto b), sottopunto 1, comma 1 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; ha 2,76 invariato ante e post approvazione*);

per quanto riguarda invece il punto b):

- risulta che le modifiche in variante riguardino aree oggetto di convenzione contestuale al rilascio di titolo abilitativo (permesso di costruire) e non a piano esecutivo ed inoltre le stesse non incidono sulla dotazione complessiva di standard prevista dal PRGC vigente per aree per attrezzature di interesse comune, come verificato al precedente punto a);

Ritenuto pertanto necessario procedere all'adozione del suddetto Progetto Preliminare della Variante al P.R.G. vigente, denominata "Variante al P.R.G. n. 24 ai sensi dell'art.16 bis, della L.R. 56/77 e s.m.i." connessa al procedimento di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 15.05.2015 con la quale è stato approvato l'elenco dei beni immobili suscettibili di dismissione e contestualmente approvato il piano alienazioni per l'anno 2015 – ex albergo Nordend, ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

Dato atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato ai sensi del D.Lgs. 33/2013;

Visti i pareri favorevoli dei Responsabili competenti, resi ai sensi dell'art. 49 D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il D.Lgs. n. 267/00 T.U.E.L.;

VISTA la L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

VISTO il D.lgs 33/2013

VISTI il D. Lgs. n.152/06 e s.m.i. e la D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n.7 ed 1 astenuto (Cons. Marone Roberto) espressi nei modi di Legge

DELIBERA

1. **DI CONSIDERARE** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **DI ADOTTARE** il Progetto Preliminare della Variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.16 bis, della L.R. 56/77 e s.m.e i. denominata "Variante al P.R.G. n. 24 ai sensi dell'art.16 bis, della L.R. 56/77 e s.m.i." connessa al procedimento di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 15.05.2015 con la quale è stato approvato l'elenco dei beni immobili suscettibili di dismissione e contestualmente approvato il piano alienazioni per l'anno 2015 – ex albergo Nordend -, ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, costituito dai seguenti elaborati (allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e documentale):
Per la Valutazione Ambientale Strategica:
 - DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS (*Verifica_VAS_V24_art16bis.pdf.p7m*), redatto dal dr. Monica RUSCHETTI, Omegna (VB), qui pervenuto e registrato a PG. al n. 4328 del 06/10/2015**Per la variante urbanistica:** (redatta dal dr. Roberto RIPAONTI, Omegna (VB), qui pervenuta e registrato a PG. al n. 4170 del 28/09/2015):
 - Relazione illustrativa (*118_04_B_0915_01_PP - T01 - relazione.pdf.p7m*)
 - Norme tecniche di attuazione estratto art.42 (*118_04_B_0915_01_PP - T02 - estratto NTA.pdf.p7m*)
 - Elaborato di raffronto PRG vigente/PRG variante (art. 42 delle NTA) (*118_04_B_0915_01_PP - T03 - raffronto.pdf.p7m*)
3. **DI DARE ATTO** che l'ambito oggetto di modifica non riduce la dotazione complessiva di aree per servizi, al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate, e interessa aree oggetto di convenzione contestuale al rilascio di titolo abilitativo (permesso di costruire) e non a piano esecutivo e che non incidono sulla dotazione complessiva di standard prevista dal PRGC vigente.
4. **DI DARE ATTO** che la variante urbanistica sarà pubblicata sul sito informatico del Comune per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni sarà possibile presentare osservazioni;
5. **DI DARE** atto che la VAS sarà svolta modo integrato con la procedura di approvazione della presente variante dall'ente competente alla gestione urbanistica, Comune di Macugnaga, poiché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, della LUR n. 56/1977 e s.m.i., istituita con la D.G.C. n. 15 del 30/01/2014, come modificata dalla D.G.C. n. 20 del 16/03/2015;
6. **DI DARE MANDATO** al responsabile di pianificazione, ai sensi dell'articolo 16 bis, 2° comma L.R. 56/77 e s. m. e i., responsabile dell'ufficio tecnico comunale, di procedere alla trasmissione della deliberazione di adozione della variante e della relativa completa documentazione alla Regione, alla Provincia, nonché alle amministrazioni preposte alla V.A.S., ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, e quindi a convocare la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica;
7. **DI INIVIDUARE** quale responsabile del procedimento il responsabile del Servizio Tecnico comunale;
8. **DI SUBORDINARE** in ogni caso l'alienazione dei beni inseriti nel Piano il piano alienazioni per l'anno 2015 alla verifica della sussistenza dell'interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 22/1/2004, n. 42 -Codice per i beni culturali e del paesaggio, ove necessaria, e, in caso di

sussistenza di tale interesse, all'ottenimento della necessaria autorizzazione alla vendita da parte del competente Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 del medesimo Decreto Legislativo.

IL CONSIGLIO

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere,

Con voti favorevoli n.7 ed 1 astenuto (Cons. Marone Roberto) espressi nei modi di Legge

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.
IL PRESIDENTE
CORSI Stefano

IL SEGRETARIO COMUNALE
VERBALIZZANTE
Dott. Giovanni Boggi

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio, nella sede del Comune, oggi _____ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, fino al _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Giovanni Boggi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA _____

- ☐ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
- ☐ Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Macugnaga , _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni Boggi