



COMUNE DI MACUGNAGA

PROVINCIA DI VB

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.5

OGGETTO:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "RS/C n° 2 - LOC. RIPA" MACUGNAGA (VB) - PROPONENTE: BIESSE S.R.L. SIGG. HARTMANN FRANCO E GIANI MARINA -MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI NON REPERITI - APPROVAZIONE ESEC. IMM.

L'anno duemiladiciotto addì uno del mese di marzo alle ore diciotto 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 - Sindaco	Sì
2. GRAMATICA PAOLO - Vice Sindaco	Sì
3. IACCHINI MASSIMO - Assessore	Sì
4. BORRETTI MAURO - Consigliere	Sì
5. LENZI SILVANO - Consigliere	Sì
6. PELLA SILVIO - Consigliere	Sì
7. HOR ITALO COSTANTINO - Consigliere	Sì
8. LENZI MARTINA - Consigliere	Sì
9. ERMINI BURGHINER MARIO - Consigliere	Sì
10. TALARICO VINCENZO - Consigliere	Sì
11. MARONE MATTIA - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	11
Totale Assenti:	0

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale TRANCHIDA ROSANNA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Risultano Assenti giustificati i Sigg:

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

Comune di Macugnaga

Provincia di Verbania

Piazza Municipio 1 – Tel. 0324/65009 – fax 0324/65817 – c.f. e partita I.V.A. 00421450032. www.comune.macugnaga.vb.it comune.macugnaga.vb@cert.legalmail.it

OGGETTO PROPOSTO	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "RS/C n° 2 - LOC. RIPA" MACUGNAGA (VB) - PROPONENTE: BIESSE S.R.L. SIGG. HARTMANN FRANCO E GIANI MARINA -MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI NON REPERITI - APPROVAZIONE ESEC. IMM.
-------------------------	--

SCHEMA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SU PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Macugnaga è dotato di Variante Generale, al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 27-2934 del 28/11/2011; con l'approvazione della dodicesima variante strutturale "in itinere" ai sensi del quarto comma art.17 della L.R.56/77, come sopra approvata e pubblicata sul B.U.R.P. n. 49 del 07/12/2011, comprensiva delle modifiche "ex officio", lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Macugnaga è adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001;
- l'art. 32 della Legge Urbanistica Regionale 5/12/1977 n. 56 (L.U.R.) e successive modificazioni ed integrazioni - Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del piano regolatore generale – al comma 2 stabilisce che*Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:e) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata.....*
- il vigente Piano Regolatore Generale, ha definito, ai sensi dell'art. 32 della medesima L.U.R., le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui il titolo abilitativo è subordinato alla formazione e alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;
- con documentazione pervenuta a questo Comune in data 27/02/2017, registrata a protocollo n. 881, successivamente integrata in data 01/06/2017 prot. n.2563, e perfezionata in data 16.01.2018, prot.277, la Società BIESSE S.r.l. e i sigg. ri Hartmann Franco e Giani Marina hanno presentato istanza per l'avvio di un procedimento integrato per l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art. 32 della legge 56/77. – Piano esecutivo Convenzionato (P.E.C.) – ai sensi art. 43, L.R. n. 56/77 e s .m. e i., riguardante un area individuata sul vigente PRGC in ambito RS/C numero 2 (Art. 38 delle N.T.d.A.), censita catastalmente al Foglio di Mappa N.C.T. n. 15, Particelle n. 396, 397, 524, 402 parte, 401, 405 parte, 406, 407 parte, 411 parte, 412 parte, 719, 410 parte, 721 parte, 723;
- con lo S.U.E. in argomento, che si colloca nella zona est del Comune di Macugnaga, località Ripa, si intendono realizzare n. 6 immobili, uno a carattere plurifamiliare e n.5 a carattere uni-famigliare, ad uso residenziale; sono esclusi dall'attuazione del P.E.C. i terreni di cui al foglio 15, mappali 396 e 397; l'area perimetrata dal P.E.C. secondo le indicazioni del P.R.G.C. vigente, risulta classificata quale "AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE E TURISTICA – RS/C, n. 2" e normata dall'articolo 38 delle N.T.d.A.; ai sensi del medesimo art. 38 l'U.M.I. risulta superiore a mq. 2.500,00; deducendo dalla superficie complessiva della Zona RS/C2, determinata in mq. 3.890, quella afferente il P.E.C. in oggetto, la restante mantiene una potenzialità edificatoria massima pari a mc. 455,25 e con 5 abitanti teorici insediabili. Ne deriva che il P.E.C. presentato dai proponenti non compromette l'attuazione dell'area esclusa restante.
- Il medesimo art. 38 delle N.T.d.A. stabilisce quali strumenti attuativi il Piano Particolareggiato ed Permesso di costruire Convenzionato (5° comma art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i.); l'art. 11 delle vigenti N.T.d.A. stabilisce *"I P.E.C. sono piani particolareggiati di esecuzione di iniziativa privata. Essi possono essere: - di libera iniziativa....."*;
- Il P.E.C. in esame risulta pertanto attuativo di previsioni già presenti nella strumentazione urbanistica generale vigente nonché conforme al medesimo PRGC; ai sensi dell'art.13, comma 5 del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 (in G.U. 12/7/2011, n. 160) i

piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale, analogamente a quanto previsto dall'art.43 della LUR;

- tuttavia, i proponenti, chiedono la riduzione del 30% delle aree a standard da realizzare, garantendo la quota minima di parcheggio pubblico pari a 2,5 mq x 100 mc, monetizzando la parte restante; ne deriva che per effetto delle disposizioni di cui all'art. 42 del d.lgs 267/2000 e s.m.i. e dello stesso P.R.G.C. criteri ed entità della monetizzazione competono a consigli comunali.

Ciò premesso;

Viste le deliberazioni della Giunta Comunale n. 40 del 16/05/2017 e n. 45 del 06/06/2017, esecutive ai sensi di legge;

Atteso che:

- ai sensi dell'art.43 della L.U.R. il progetto di piano esecutivo è stato assoggettato alle procedure di cui all'articolo 40, comma 7 della medesima legge in maniera integrata e contestuale alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici, secondo le indicazioni di cui al punto I.3 dell'Allegato 1 "Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS" alla deliberazione della Giunta Regionale n. 25-2977 del 29 febbraio 2016;

- la fase di pubblicazione è avvenuta mediante integrale pubblicazione dei documenti e degli atti sul sito informatico del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, (avviso pubblicato all'Albo Pretorio comunale dal giorno 08/06/2017 al 22/06/2017, pubblicazione n.276 del 08/06/2017), oltre alla pubblicazione effettuata ai sensi dell'art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, sul sito istituzionale del comune di Macugnaga nella sezione amministrazione trasparente; la medesima documentazione è stata messa a disposizione degli organi di decentramento amministrativo con nota comunale prot. n.2675 dell'08/06/2017;

- nei successivi 15 giorni dalla scadenza della pubblicazione del Piano sono pervenute osservazioni che dovranno essere esaminate e contro dedotte dalla Giunta comunale in fase di approvazione definitiva dello strumento urbanistico esecutivo;

- con D.G.C. n. 17 del 06/02/2018 il PEC è stato escluso dalla fase di valutazione ambientale strategica, ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per le motivazioni ed alle condizioni e prescrizioni ivi indicate;

- la documentazione finale posta a corredo del P.E.C. consta dei seguenti documenti, acquisiti a protocollo comunale in data 01/06/2017, PG n.2563, come perfezionati con documentazione qui pervenuta e registrata il 16.01.2018, prot.277, costituita da:

elaborati testuali e progettuali a firma del dott. Ing. Franco Falciola di Domodossola:

- Elab. A - Relazione Illustrativa – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Elab. B - Elenchi Catastali – Febbraio 2017– Agg. Maggio 2017
- Elab. C - Norme specifiche di attuazione – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Elab. D - Schema di convenzione – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Elab. E - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione – Febbraio 2017– Agg. Dic.2017
- Tav. 1 - PLANIMETRIA GENERALE – Rilievo – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 2 - PLANIMETRIA GENERALE - Estratto PRGC - Planimetria catastale – Feb. 2017 – Agg. Dic.17
- Tav. 2a - PLANIMETRIA GENERALE – Calcolo superfici – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 3 - PLANIMETRIA GENERALE – Sistemazione terreno – Feb.2017 – Agg. Dic.2017
- Tav. 3a - PLANIMETRIA GENERALE – Calcolo Movimento terra – Dicembre 2017
- Tav. 3b - SEZIONE 0-0; 1-1; 2-2; 3-3; 4-4 – Calcolo Movimento terra – Dicembre 2017
- Tav. 3c - SEZIONE 5-5; 6-6; 7-7 – Calcolo Movimento terra – Dicembre 2017
- Tav. 4 - PLANIMETRIA GENERALE – progetto di massima opere di urb.zione – Feb.Dic. 2017
- Tav. 5 -PLANIMETRIA P.E.C. ALLA SCALA DI P.R.G.C. – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 6 - EDIFICIO n.1 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 7 - EDIFICIO n. 2 – Piante – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 8 - EDIFICIO n. 2 – Prospetti e Sezioni – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 9 - EDIFICIO n. 3 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 10 - EDIFICIO n. 4 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Tav. 11 - EDIFICIO n. 5 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017 – Agg. Dicembre 2017
- Tav. 12 - EDIFICIO n. 6 – Piante, Sezione e Prospetti – Febbraio 2017– Agg. Dicembre 2017
- Relazione Geologico Tecnica a firma del Dott. Geol. Marco Marini – Febbraio 2017– Agg. Dic.2017

considerato in primo luogo che:

i proponenti, sulla base della documentazione presentata chiedono la riduzione parziale delle aree a standard da cedere, pari a mq. 143,80, sull'ammontare complessivo di mq. 618,40, con una riduzione quindi inferiore al massimo autorizzabile del 30%, garantendo comunque la viabilità pubblica di accesso ai lotti e la quota minima di parcheggio pubblico stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77, secondo le seguenti previsioni:

- 1) aree soggette a cessione gratuita a favore del Comune: aree per viabilità di accesso al lotto mq. 335,00; area a verde mq. 67,00; area a parcheggio pubblico mq. 72,60; totale aree standard da cedere gratuitamente al comune mq. 474,60;
- 2) monetizzazione, alternativa alla cessione, del predetto quantitativo di superficie non ceduta pari a mq. 143,80;
- 3) obbligo di realizzare, nelle aree da cedere, a propria cura e spese, con cessione gratuita ad avvenuto collaudo favorevole a favore del Comune, i lavori di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. (strada, parcheggio, rete idrica, rete fognaria ed acque bianche, aree a verde, pubblica illuminazione, ecc.), per un ammontare lavori di € 85.318,01 (elab. A del progetto); oltre ad € 19.681,99, per spese generali e tecniche, per un totale complessivo di € 105.000,00 (Elab. E), a fronte dello scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria calcolati in via presunta in € 9.084,10 (elab. A del progetto);

considerato in secondo luogo che:

- Il punto 2) dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. "DEFINIZIONI TECNICHE – PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI" definisce "Standards urbanistici" le quantità minime inderogabili di suolo, da riservare nell'attuazione del P.R.G.C. alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi.
- ai sensi dell'art. 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 non possono essere considerati standard urbanistici, lo spazio destinato alla sede viaria e la fasce verdi lungo la strada; tuttavia l'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente considera standard anche l'area per viabilità cfr. comma 4, art. 38 parametri urbanistici: aree per viabilità interna, parcheggi pubblici e verde relativi alla residenza;
- l'articolo 21 "(Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzatura a livello comunale)", comma 1 della Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. stabilisce la dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici;
- pur non avendo il P.R.G.C. recepito integralmente la norma dettata dal succitato articolo 21, la stessa trova comunque applicazione, ai sensi dell'articolo 66 delle N.T.d.A. del P.R.G.C. che prevede: *"Tra norme legislative o regolamentari contrastanti si applica la più restrittiva, fatte salve le eccezioni esplicitamente previste dalle presenti norme"*
- per quanto sopra detto, la dotazione minima di standards urbanistici, in aggiunta a quelli previsti dal proponente, risulterebbe essere pari a mq. 877,50, come determinati in istruttoria tecnica agli atti, con la sola deduzione dell'area a parcheggio pubblico da cedersi di cui sopra per complessivi mq. 72,60, in quanto rientrante nella definizione di standard di cui al DM 1444/1968, e pertanto 877,50-72,60= mq. 805;
- ai sensi del comma 4-bis, art.21 della LUR qualora l'acquisizione delle superfici qui indicate non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi;

considerato in terzo luogo che:

il valore della monetizzazione, ex art.38 delle NTA, valutato, in istruttoria tecnica, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione

(differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito) risulta pari a €/mq 350, risultando nettamente superiore al costo per l'acquisizione di altre aree, essendo il valore medio di mercato delle aree edificabili comunali poste in analogo contesto stimato in €/mq. 160;

il valore della monetizzazione, comma 4-bis, art.21 della LUR, nella considerazione che l'utilità economica delle eventuali aree residuali di proprietà del proponente ed esterne al PEC potenzialmente cedibili risulta in questo caso nettamente inferiore al valore di mercato di aree utilizzabili a tali scopi (aree per servizi), in quanto frammentarie e non idonee alla realizzazione di detti servizi, è stato valutato, in istruttoria tecnica agli atti, applicando il valore medio di mercato delle aree edificabili comunali poste in analogo contesto stimato in €/mq. 160;

Tutto ciò considerato;

Rilevata la propria competenza in merito;

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

VISTO il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

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

VISTO il Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 (in G.U. 12/7/2011, n. 160)

VISTA la Legge Urbanistica Regionale 5/12/1977 n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il Dlgs 33/2013;

VISTI il D. Lgs. n.152/06 e s.m.i. la D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 e la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977;

Visto l'art. 38 delle NTA vigenti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'esito della votazione espresso per alzata di mano che da' il seguente risultato:

PRESENTI 11 (UNDICI)	FAVOREVOLI 11 (UNDICI)	ASTENUTI 0 (ZERO)	CONTRARI 0 (ZERO)
---------------------------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

DELIBERA

1. di approvare le premesse che formano parte integrante e sostanziale, nonché motivazione della presente deliberazione.
2. di prendere atto delle deliberazioni G.C. n. 40 del 16/05/2017, n. 45 del 06/06/2017 e n. 17 del 06/02/2018 con la quale il PEC è stato escluso dalla fase di valutazione ambientale strategica, ex art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., per le motivazioni ed alle condizioni e prescrizioni ivi indicate, che qui si intendono integralmente recepite.
3. di prendere atto che il PEC in esame risulta attuativo di previsioni già presenti nella strumentazione urbanistica generale vigente e quindi conforme al medesimo PRGC vigente.
4. di approvare la quantificazione delle aree soggette a monetizzazione, ex art.38 delle N.T. d A., di complessivi mq. 143,80, in aggiunta a quelle cedute gratuitamente di mq. 474,60, mediante

corresponsione al Comune di Macugnaga dell'equivalente valore in base all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione così determinato:

mq. 143,80 x €/mq. 350 = € 50.330,00 (euro cinquantatremila/00).

5. di richiedere, in aggiunta a quanto previsto dai proponenti, l'ulteriore monetizzazione delle aree a standard, ex art. 21 comma 4-bis della LUR, pari a mq. 805, mediante corresponsione al comune di una somma non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree per servizi pubblici, così determinato:
mq. 805,00 x €/mq. 160 = € 128.800,00 (euro centoventottomilaottocento/00).
6. di stabilire che le somme da corrispondere, come sopra determinate, siano utilizzate per la realizzazione delle opere di riqualificazione urbana della piazza di Pecetto nonché per la realizzazione dei parcheggi pubblici adiacenti previsti dal documento di fattibilità di prima fase predisposto dall'ufficio tecnico comunale, qui allegato, e che contestualmente si approva, anche ai fini dell'eventuale inserimento nella programmazione triennale, ex art. 23 del d.lgs 50/2016, ove risultati necessario.
7. di precisare che gli importi sopra indicati sono da intendersi "oneri convenzionali" non soggetti ad alcuna forma di scomputo, a differenza dei soli oneri per urbanizzazione primaria determinati ai sensi della delibera di C.C. n. 24 del 23/04/2007, scomputabili a fronte della realizzazione diretta, con oneri a carico del proponente, e successiva cessione gratuita al Comune, delle opere di urbanizzazione ex art. 51 della LUR di cui al punto 3) del primo considerato delle premesse.
8. di richiedere che la bozza di convenzione presentata (prot. 277 del 16.01.2018) sia opportunamente coordinata con quanto qui statuito.
9. manda agli uffici comunali ed alla Giunta comunale per il seguito di competenza, ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale 5/12/1977 n. 56, precisando che i valori ed i quantitativi qui previsti potranno subire lievi scostamenti in sede di definitiva approvazione ove sorretti da puntuale ed adeguata motivazione.

Successivamente, stante la necessità e l'urgenza, di dare corso ai successivi adempimenti, su proposta del Sindaco Presidente, con votazione espressa per alzata di mano che da' il seguente risultato:

PRESENTI 11 (UNDICI)	FAVOREVOLI 11(UNDICI)	ASTENUTI 0 (ZERO)	CONTRARI 0 (ZERO)
-------------------------	--------------------------	----------------------	----------------------

ASTENUTI:

DELIBERA

Di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to CORSI Stefano

IL SEGRETARIO COMUNALE

VERBALIZZANTE

F.to Dr.ssa Rosanna Tranchida

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio, nella sede del Comune, oggi 07/03/2018 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, fino al 21/03/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr.ssa Rosanna Tranchida

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 01-mar-2018

- ✓ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr.ssa Rosanna Tranchida