



COMUNE DI PORLEZZA

Provincia di Como

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 16 DEL 16-07-2015

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA RINUNCIA DEL DIRITTO DI USO PUBBLICO DI N.2 PARCHEGGI SULLA PROPRIETÀ DEI SIGNORI ARIGOSSI-SANI. PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.L. NR 1 - APPROVATO CON D.C.C. 93 DEL 17.7.1979) IN ZONA C2 DEL PREVIGENTE P.R.G. (APPROVATO CON D.G.R. N. 30595 DEL 2.4.1980).

L'anno duemilaquindici addì sedici del mese di Luglio, alle ore 20:06, presso la Sede Municipale, convocato dal Sindaco, mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Componente	Presente	Assente	Componente	Presente	Assente
FRANCHI FRANCO	X		ERCULIANI SERGIO	X	
ZAFFUTO IGNAZIO	X		LAMBERTI MAURO	X	
GIORDANO BRUNO	X		GRECO FEDERICA	X	
RISI SABRINA	X				
SCAPPATURA GIANCARLO	X				
VANINI CRISTINA	X				
MANZOLINI DANIELE	X				
CAPELLI GIORGIO	X				
LURATI STEFANO	X				
GRASSI ENRICA	X				

Numero totale PRESENTI: 13 – ASSENTI: 0

Sono presenti, senza diritto di voto, gli assessori esterni sig.ri: Campione Dario, Ciccardini Ramona, assente l'assessore esterno Ostoni Massimo;

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Avv. Gianpietro Natalino che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, FRANCO FRANCHI nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D.Lgs. 267/00;

Premesso che:

- con Delibera Consiliare n. 12 del 19.1.1979 e Delibera Consiliare n. 93 del 17.7.1979 è stato adottato e approvato il progetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica (P.L. NR 1) in zona C2 del P.R.G. (approvato D.G.R. nr.30595 in data 2.4.1980), nel territorio amministrativo di questo Comune;
 - con atto Rep. n. 601 del 28.4.1983, dell'allora Segretario Comunale, Dott. Lorenzo Sclafani, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica del P.L. NR 1 tra il Comune di Porlezza e il Sig. A.R., per il terreno insistente sul mapp. 1618/b, ora mappali 1618 e 2969 del NCEU di questo Comune;
 - con Concessione Edilizia n. 832 del 7.5.1983, volturata nella C.E. n. 832/bis del 20.4.1984 ai Signori A.V. e A.L. (aventi causa per successione del Sig. A.R.), è stato ottenuto titolo abilitativo per la realizzazione di una unità immobiliare, in particolare villetta unifamiliare, sul fondo di cui al mapp. 2969 del NCEU succitato, definendo altresì nel medesimo titolo abilitativi la posizione dei parcheggi di cui a predetto Piano di Lottizzazione.;
 - con Concessione Edilizia n. 932 del 20.4.1984 di variante alla C.E. 832/bis è stata modificata, inoltre, la posizione dei succitati parcheggi di P.L.;
- Rilevato che gli attuali proprietari dell'immobile, i Signori A.L. e S.S. (aventi causa dei predetti soggetti autorizzati con titolo abilitativi edilizio):
- con nota in data 24.10.2014, prot. 7144, hanno chiesto di poter avere un uso esclusivo dei parcheggi di cui al Piano di Lottizzazione;
 - con Denuncia Inizio Attività prodotta in data 29.12.2015, prot. 8370, hanno chiesto di eseguire opere di ripavimentazione con autobloccanti dei parcheggi di cui trattasi;
- Atteso che con nota prot. 481 in data 27.1.2015 l'Ufficio Tecnico Comunale ha sospeso l'iter istruttorio fino all'ottenimento del presente parere del Consiglio Comunale;
- Esaminata la Convenzione Urbanistica, Rep. n. 601 del 28.4.1983 in atti di questo Comune, la quale prevedeva, in particolare:
- cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria rappresentate nelle tavole di P.L. n. 8 e 9 (strade, relative reti di fognatura, acquedotto, linee elettriche e telefoniche);
 - realizzazione a spese e oneri dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria (strada, spazi di sosta e di parcheggio, reti, spazi di verde attrezzato);
 - versamento della somma di £ 699.200,00 a titolo di monetizzazione delle superfici destinate a *standard* urbanistici commisurate in ragione di 32 mq. ogni 100 mc di possibilità edificatoria (per la cifra di £ 1.000,00 /mq);
 - versamento del contributo sugli oneri di urbanizzazione secondaria, scomputando l'importo della realizzazione diretta dei servizi della rete pubblica (£ 2.912.847,00 per allacciamento alla fognatura sistemazione della parte iniziale della via cuccio, nonché tutte le opere definite nella tavola 11 del P.L. approvato);
- Considerato che, da quanto risulta dall'elaborato 1- Relazione del P.L. 1 (lett. G punto 2), in merito alle opere di urbanizzazione primarie del P.L. definite nella tavola 11 del P.L.:
- le strade della viabilità erano oggetto di cessione al Comune;
 - i parcheggi all'interno di ciascun lotto (nella misura di 1/20 mq/mc e 3,00 mq ogni 100 mc di edificato), come gli accessi carrai, pur rimanendo di proprietà privata sono soggette a servitù di uso pubblico;
- Considerato, altresì, che dal punto di vista urbanistico:

- le aree del P.L. 1 non sono state interamente edificate;
- per la parte ineditata è previsto nel nuovo P.G.T., approvato con Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 19.6.2015, un Ambito del Trasformazione (AT6) che definisce una nuova collocazione della aree standard e che potrà, quindi, sopperire la riduzione dei parcheggi ad uso pubblico;

Udito l'intervento del Sindaco che cede la parola al Cons. Manzolini Daniele che illustra la proposta di deliberazione e le motivazioni che determinano l'Amministrazione Comunale a rinunciare all'interesse al diritto di uso pubblico gravante sulle aree predette e la cui ragione principale è sintetizzabile nella volontà di monetizzare un uso non più di fatto operativo né adoperato;

Udito l'intervento del Cons. Erculiani che espone che queste operazioni di alienazione vanno distinte a seconda dell'oggetto: mentre l'operazione di alienazione di relitti di fondi e di terreni non presenta particolari problematiche, la presente questione sicuramente evidenzia interessi pubblici più rilevanti che necessiterebbero di maggiore evidenza pubblica nell'azione amministrativa;

Udita la replica del Sindaco che espone lo stato di abbandono dell'area;

Udita la dichiarazione di voto del Cons. Erculiani in merito all'astensione dalla votazione del gruppo consiliare di riferimento;

Ritenuto opportuno, pertanto, accogliere positivamente l'istanza del privato chiedendo un indennizzo per la rinuncia all'uso pubblico dei parcheggi di cui trattasi;

Esaminata la perizia di stima predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulta l'importo di indennizzo in € 3.255,08 (quantificato in base al valore del diritto di superficie perpetuo) per i n. 2 posti auto;

Preso atto del parere espresso dalla Commissione consiliare che ha esaminato la pratica in data 14/07/15;

Acquisito il preventivo e favorevole parere reso in linea tecnica, da parte del Responsabile Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 49 co. 1 e 147bis Tuel;

Con votazione:

Favorevoli = 9;

Astenuti = 4 (Grassi, Erculiani, Lamberti, Greco);

Contrari = 0;

resa in modo palese, secondo gli Usi di Legge,

DELIBERA

-di richiamare la parte narrativa a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto;

-di prendere atto della perizia di stima predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale e relativa alla determinazione dell'indennizzo per la rinuncia della servitù di uso pubblico degli spazi di parcheggio, da cui risulta l'importo di indennizzo quantificato in € 3.255,08;

-di dare atto di consenso, parere positivo nonché atto di indirizzo agli Uffici competenti affinché l'istanza dei Signori A.L. e S.S. abbia favorevole riscontro, a fronte di un indennizzo in favore dell'Ente per la rinuncia all'uso pubblico dei parcheggi di cui in premessa;

- di demandare al competente Responsabile di Servizio l'adozione di ogni atto conseguente e necessario per finalizzare quanto sopra;

Inoltre, il Consiglio Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, con successiva e separata unanime votazione: Favorevoli = 9;

Astenuti = 4 (Grassi, Erculiani, Lamberti, Greco);

Contrari = 0;

resa in modo palese, secondo gli Usi di Legge

DELIBERA

di **dichiarare immediatamente eseguibile** la presente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, co. 4, D.Lgs. 267 / 2000.

Successivamente, a seduta terminata, il sindaco comunica quanto segue:

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il vigente Regolamento Comunale per il funzionamento del Consiglio Comunale;

Udita la comunicazione del Sindaco in ordine all' avvenuto posizionamento della campana dell'allora Comune di Tavordo nella sala consiliare di questo Comune, esponendo altresì un breve *excursus* sulle origini della medesima campana e sulla particolare vicenda che ha finalmente portato questo gradito cimelio ad adornare la predetta sala;

Non essendovi nulla da deliberare sul punto, viene resa la presente verbalizzazione.



COMUNE DI PORLEZZA

Provincia di Como

Via Garibaldi, 66 – 22018 Porlezza (CO)
Tel. 0344/61105 – Fax. 0344/61733
www.comune.porlezza.co.it

UFFICIO TECNICO

telefono: 0344.61105 int.2/3 - fax: 0344.72675
edilizia.privata@comune.porlezza.co.it
tecnico.porlezza@pec.it

RELAZIONE DI STIMA: Diritto di superficie di porzione della proprietà fondiaria al mapp.2969

PROPRIETÀ: Signori Sani Stefano – Arigossi Luisa

PREMESSA E CRONACA DELLE OPERAZIONI

PREMESSO che:

- con D.C.C. n. 12 in data 19.1.1979 e D.C.C. n. 93 in data 17.7.1979 è stato adottato e approvato il progetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica (P.L. NR 1) in zona C2 del P.R.G. (approvato D.G.R. nr.30595 in data 2.4.1980);
- con atto Rep. n. 601 del 28.4.1983, del Segretario comunale Dott. Lorenzo Sclafani, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica del P.L. NR 1 tra il Comune di Porlezza e il Sig. Arigossi Renzo, per il terreno al mapp. 1618/b, ora mappali 1618 e 2969;
- con Concessione Edilizia n. 832 del 7.5.1983, volturata nella C.E. n. 832/bis del 20.4.1984 ai Signori Arigossi Virgilio e Luisa (eredi del Sig. Arigossi Renzo), è stato ottenuto titolo abilitativo alla realizzazione della villetta unifamiliare al mapp. 2969, definendo la posizione dei parcheggi di P.L.;
- con Concessione Edilizia n. 932 del 20.4.1984 di variante alla C.E. 832/bis è stata modificata, inoltre, la posizione dei parcheggi di P.L.;

CONSIDERATO che gli attuali proprietari dell'immobile, i Signori Arigossi Luisa e Sani Stefano (subentrato allo zio Sig. Arigossi Virgilio – erede del Sig. Arigossi Renzo):

- con nota in data 24.10.2014 prot. 7144 hanno chiesto di poter avere un uso esclusivo dei parcheggi di P.L.;
- con Denuncia Inizio Attività prodotta in data 29.12.2015 prot. 8370 hanno chiesto di eseguire opere di ripavimentazione con autobloccanti dei parcheggi di cui trattasi;
- con nota prot. 481 in data 27.1.2015 l'Ufficio Tecnico Comunale ha sospeso l'iter istruttorio fino all'ottenimento del parere del Consiglio Comunale;

RILEVATO che la Convenzione Urbanistica Rep. n. 601 del 28.4.1983 prevedeva in particolare:

- cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria rappresentate nelle tavole di P.L. n. 8 e 9 (strade relative reti di fognatura, acquedotto, linee elettriche e telefoniche);
- realizzazione a spese e oneri dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria (strada, spazi di sosta e di parcheggio, reti, spazi di verde attrezzato);
- versamento della somma di £ 699.200,00 a titolo di monetizzazione delle superfici destinate a standards urbanistici commisurate in ragione di 32 mq. ogni 100 mc di possibilità edificatoria (per la cifra di £ 1.000,00 /mq);
- versamento del contributo sugli oneri di urbanizzazione secondaria, scomputando l'importo della realizzazione diretta dei servizi della rete pubblica (£ 2.912.847,00 per allacciamento alla fognatura sistemazione della parte iniziale della via cuccio, nonché tutte le opere definite nella tavola 11 del P.L. approvato);

CONSIDERATO che, da quanto risulta dall'elaborato 1- Relazione del P.L. 1 (lett. G punto 2), in merito alle opere di urbanizzazione primarie del P.L. definite nella tavola 11 del P.L.:

- le strade della viabilità erano oggetto di cessione al Comune;
- i parcheggi all'interno di ciascun lotto (nella misura di 1/20 mq/mc e 3,00 mq ogni 100 mc di edificato), come gli accessi carrai, pur rimanendo di proprietà privata sono soggette a servitù di uso pubblico;

VALUTAZIONI IN MERITO ALLA PROPOSTA

L'Amministrazione comunale potrebbe rinunciare al diritto di superficie di tali parcheggi per le seguenti motivazioni:

- sia per le ridotte dimensioni che per la conformazione e localizzazione del suolo, il servizio di parcheggio risulta a quasi totale uso dell'abitazione, quindi non è effettivamente utilizzato come pubblico parcheggio;
- nelle immediate vicinanze, sussiste area inedificata (facente parte del vecchio PL1), che nelle previsioni del P.G.T., approvato con Decreto del Commissario ad Acta n. 1 del 19.06.2015, è stato azionato come Ambito di Trasformazione (denominato AT6) nel quale si definisce una nuova collocazione della aree standard e che quindi sopperirà alla riduzione dei parcheggi ad uso pubblico.

Sono stati raccolti tutti gli elementi di fatto e di diritto relativamente al bene immobile oggetto di stima, effettuando un sopralluogo presso la proprietà fondiaria interessata al fine di acquisirne le caratteristiche morfologiche e ambientali.

DATI CATASTALI

L'area oggetto di stima è parte del mappale 2969 fg. 7 Censuario di Porlezza – terreno di pertinenza dell'abitazione dei Signori Arigossi – Sani (vedi documentazione allegata)

DIMENSIONI: mq. 25,00 (due posti auto 5,00 x 2,50 mq/cad)

SITUAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica per il previgente P.R.G., approvato con deliberazione Consiliare nr 19 in data 20.10.1992 e deliberazione della Giunta Regionale nr 51877 in data 29.4.1994, è zona C1 residenziale semintensiva di completamento.

Per il Piano di Governo del Territorio adottato con D.C.C. n. 1 del 29.1.2015 ed approvato con Decreto del Commissario ad acta n. 1 del 19.6.2015 il mappale si trova in zona T1 tessuto urbano saturo, mentre la porzione di cui trattasi è stata retinata come viabilità veicolare / strade.

Nel P.G.T., il parcheggio non è stato catalogato come ST1 – standard attrezzature pubbliche di interesse comune (destinazione assegnata invece ai parcheggi di P.L. acquisiti o da acquisirsi a seguito di convenzione urbanistica).

DESCRIZIONE

Trattasi di un terreno destinato attualmente a parcheggio. Il lato ovest della particella confina con la strada denominata "Via Cuccio", mentre gli altri lati sono contornati dalla proprietà Arigossi-Sani e dal terreno di proprietà del confinante.

Gli edifici nella zona sono destinati alla residenza.

La giacitura del terreno è pianeggiante ed a quota pari a quella della strada ed è finita con del semplice ghiaietto. L'area è recintata con rete metallica sui lati nord, est e sud, oltre che separata dal giardino dei proprietari da una siepe.

CRITERI DI STIMA - DIRITTO DI SUPERFICIE

La stima del valore della servitù viene elaborata considerando che il diritto di superficie perpetuo (come previsto dalla Convenzione Urbanistica Rep. n. 601 del 28.4.1983 e dalle disposizioni di cui all'elaborato 1-Relazione del P.L. 1 -lett. G -punto 2) viene equiparato alla piena proprietà e, pertanto, il valore del diritto sarà pari al valore dell'area a parcheggio.

Ciò detto si determinano i valori del parcheggio come segue:

COSTO DI REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO:

n.	descrizione	mq.	ml.	mc.	€/mc	Totale €
1	B. 7.4.220.a - Scavo eseguito con mezzi meccanici	25,00	0,5	12,50	12,00	150,00
2	B. 7.4.232.a - Trasporto e conferimento alla discarica	25,00	0,5	12,50	8,40	105,00
3	B. 7.4.341.b – Fornitura e posa ghiaione	25,00	0,5	12,50	40,91	511,375
totale						766,375 €

(Prezzi come da Listino delle opere in edilizia in Como e Provincia 1° semestre 2014 – Camera di Commercio di Como)

Si aggiungono:

a) IVA 10%	76,64 €
b) competenze tecniche 2%	15,33 €
c) Spese accessorie ed imprevisti 5%	38,32 €

Totale Costo Realizzazione del parcheggio

896,66 €

VALORE AREA (non edificabile):

mq. 25,00 x €/mq. 110,00 (prezzo dedotto da indagine di mercato) = **2.750,00 €**

PARAMETRI UTILI

Come termine di confronto, si prende in considerazione che la monetizzazione di un posto auto è disciplinata (a fronte di recupero di sottotetto art. 64 L.R. 12/2005) da delibera di Giunta Comunale n.175 del 02.09.2009 che definisce il valore di €/mq.169,93 per posti auto finiti con pavimentazione bituminosa e segnaletica.

Il valore dell'area, invece per la stessa delibera è pari a € 107,50 (calcolata secondo l'art. 46 della LR. 12/05 ed il DPR 327/2001).

Visto la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate – anno 2014, semestre 2 - relativamente ai fabbricati destinati a box, si distinguono per le seguenti fasce i rispettivi valori sotto riportati:

FASCIA	PREZZO €/MQ	MEDIA	VARIAZIONE %
periferica	710 - 930	820,00 €/mq	- 25% di 1090,00
centrale / Cima e fascia costiera	930 -1.250	1090,00 €/mq	valore medio di riferimento
centrale	1.000 -1.400	1200,00 €/mq	+ 10% di 1090,00

Tenuto in considerazione che le quotazioni immobiliari sopra riportate si basano sulla localizzazione effettiva dell'area, si è calcolato quindi la percentuale di riduzione riferita alla fascia periferica che ridurrà il prezzo base indicato del **25%** rispetto al valore di riferimento.

STIMA DEL VALORE DELL'AREA A PARCHEGGIO

- Totale Costo Realizzazione del parcheggio	896,66 €
- Valore dell'area (2.750,00 € ridotta del 25%)	2.062,50 €
Totale	2.959,16 €

La delibera di Giunta Comunale n. 29 del 08.03.2006 "definizione dei criteri per la determinazione del valore di monetizzazione per aree standard", indica una maggiorazione del 10% per spese generali, notarili ecc. sul costo di acquisizione di aree simili.

Verrà sommata quindi la cifra di **295,92 €** pari al 10% del valore di stima.

Il totale della Stima è di 3.255,08 €

VERIFICHE

Ritenuto opportuno confrontare il costo al mq del posto auto, risultato con presente stima (2.959,16 € / 25 mq = **118,36 €/mq**) con l'importo di monetizzazione del un posto auto disciplinato dalla sopracitata delibera di Giunta Comunale n.175 del 02.09.2009 (che definisce il valore in **€/mq.169,93**).

In considerazione del fatto che vi è differenza di finitura, infatti i posti auto oggetto di stima sono finiti in ghiaietto, mentre quelli riferiti alla delibera sono finiti con pavimentazione bituminosa e segnaletica, si ritiene congrua la differenza e quindi il costo.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Ad integrazione di quanto sopra esposto si vanno ad allegare i seguenti documenti:

- Estratto di mappa;
- Planimetria dell'area
- Estratto piano regolatore generale e P.G.T.
- Documentazione fotografica

Porlezza, 09/07/2015

Il Responsabile dell'area tecnica urbanistica e Paesaggio
(arch. Alessandra Tomba)



Comune: PORLEZZA/V
Foglio: 907
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
9-Lug-2015 14:36
Prot. n. 1169400/2015

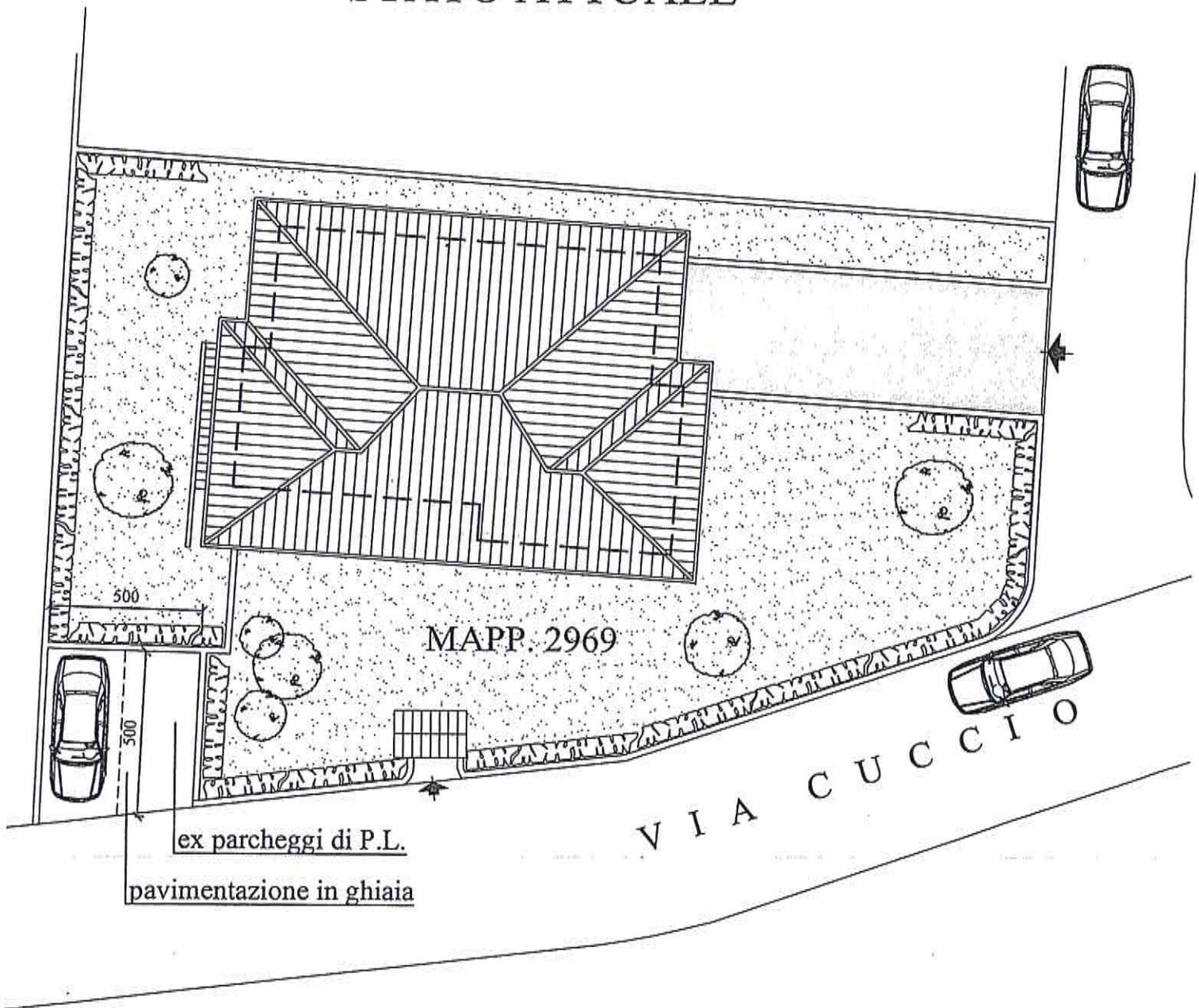
I Particella: 2969

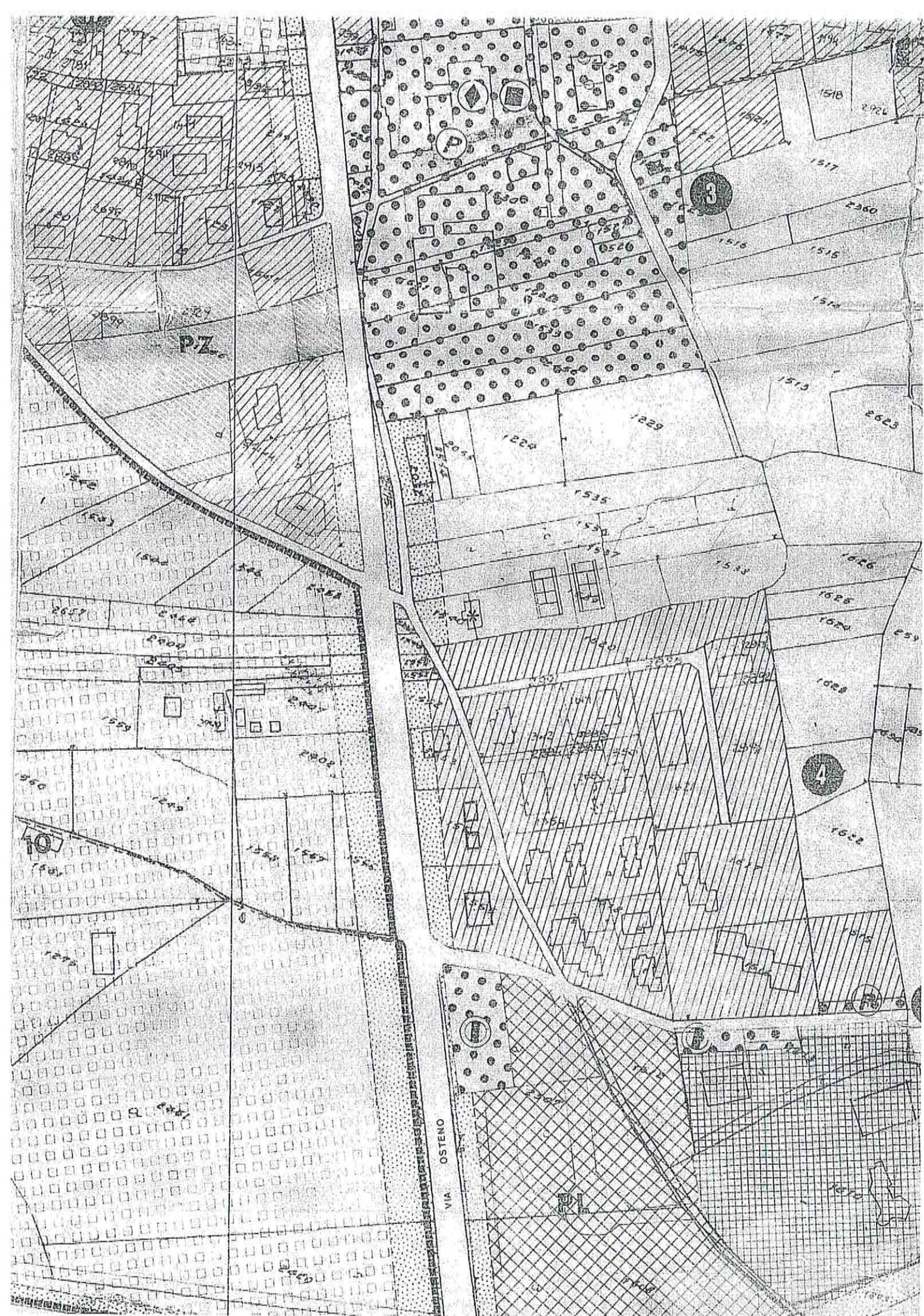
E=1509600

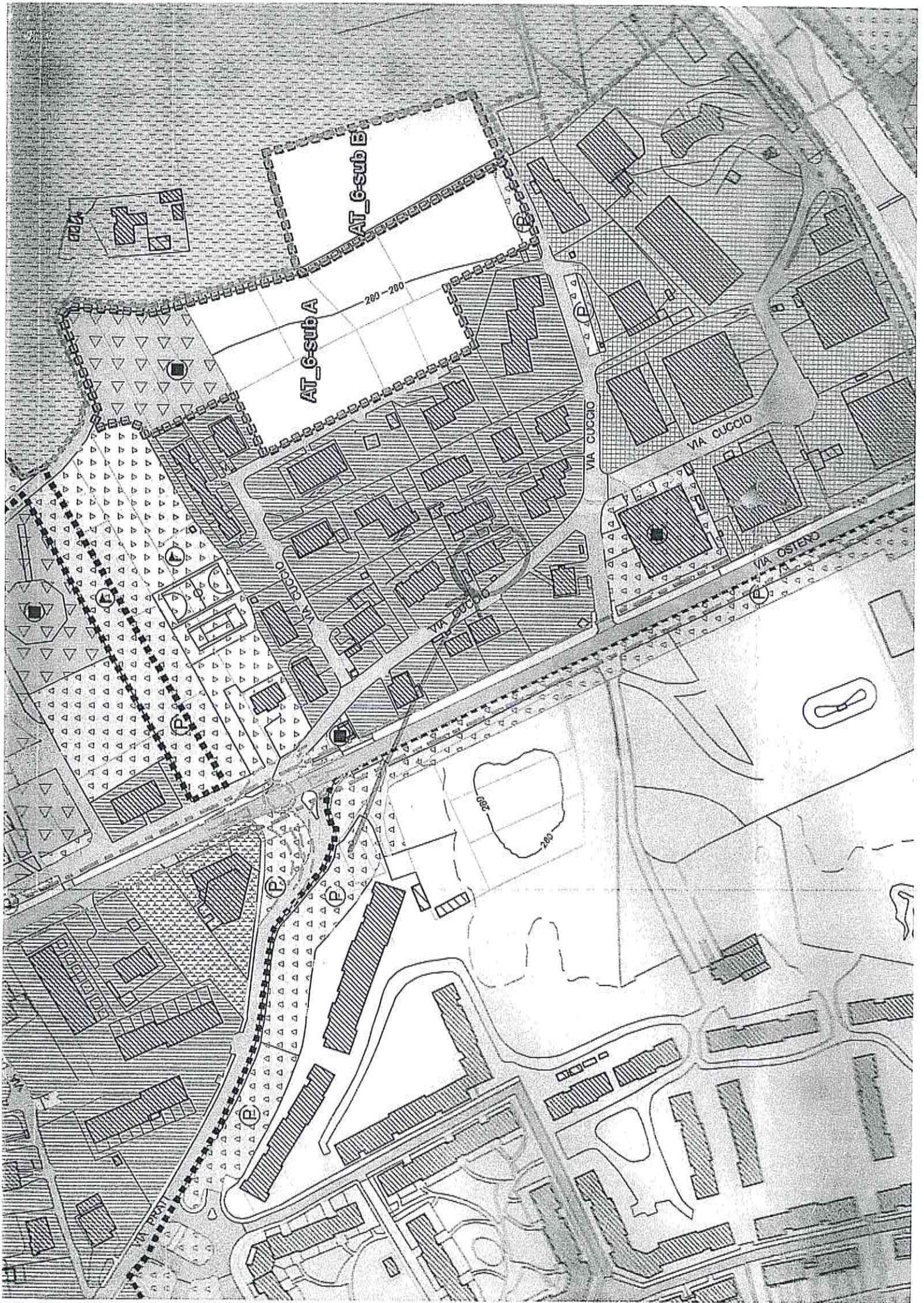
N=5097600

PLANIMETRIA Scala 1:200

STATO ATTUALE









Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to FRANCO FRANCHI

Il Segretario
F.to Avv. Gianpietro Natalino

Il sottoscritto Messo Comunale certifica che copia del presente atto viene pubblicato il giorno _____ all'Albo Pretorio ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il Messo Comunale

Copia Conforme all'originale



Il Segretario
Avv. Gianpietro Natalino