



COMUNE DI PORLEZZA
Provincia di Como

Deliberazione del Commissario Straordinario

N. 44 DEL 22-05-2017

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO COMUNALE "AMBITO AT1" AI SENSI DELL'ART.12 E 14 DELLA L.R.12/05 E S.M.I.

L'anno duemiladiciassette addì ventidue del mese di Maggio, alle ore 13:45, presso la Sede Municipale, il Commissario Straordinario, dott. Domenico Roncagli - assunti i poteri della Giunta Comunale ex art. 48, D.Lgs. 267/2000 - con l'assistenza del Segretario Comunale, avv. Gianpietro Natalino, ha adottato la deliberazione in oggetto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Richiamato il D.P.R. del 5 aprile 2016, in atti dell'intestato Ente al prot. 3214/2016, con il quale il Vice Prefetto Aggiunto, Dott. Domenico Roncagli, è stato nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune di Porlezza;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D. Lgs. 267/00;

Visto il DPR 380/01;

Vista la L.R. Lomb. 12/2005;

Visto in particolare l'art. 14 della L.R. Lomb. 12/2005 che dispone l'approvazione dei piani attuativi conformi agli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 1/2015, esecutiva con la quale il Comune di Porlezza ha adottato il nuovo strumento di pianificazione comunale "Piano di Governo del Territorio" (P.G.T.);

Richiamato il decreto commissariale n. 1 del 19/06/2015 con il quale è stato approvato il nuovo P.G.T. dell'intestato Ente, il quale è divenuto efficace dalla pubblicazione sul BURL del 19/8/2015, n.34;

Rilevato che il Documento di Piano, quale documento programmatico del PGT prevede un elaborato identificativo di tutti gli ambiti di trasformazione del territorio comunale e che per ognuno è individuata una apposita scheda che ne identifica le modalità di attuazione, definendo l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici preliminari, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando altresì i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

Rilevato che in data 3/11/2016, in atti al prot. N° 8421 dell'intestato Ente, è stata presentata richiesta per attivare il procedimento di adozione di un Piano Attuativo relativo all'ambito denominato "AT1" da parte della Società G4 Costruzioni s.r.l., con sede a Porlezza, Via Ceresio n. 30 (C.F.- P.I.: 03612370134), rappresentata dal signor Giardelli Mauro, nato a Gravedona (Co) il 29.04.1995 (C.F.: GRD MRA 95D29E 151U), proprietaria dei terreni, individuati catastalmente come segue:

mappali n. 307 – 308 – 309 – 325 – 326 – 618 Foglio n. 9 del Catasto Terreni del Censuario di Tavordo;

Rilevato che:

- il Piano Attuativo non è in variante al P.G.T. ed è, pertanto, conforme a quest'ultimo;
- le modifiche ed integrazioni progettuali, di cui al suddetto P.A., sono state prodotte in data 20.12.2016 prot. n. 9648, in data 13.2.2017 prot. 1159, in data 30.3.2017 prot. 2471, in data 13.4.2017 al prot. 3053 e le ulteriori rettifiche e correzioni di errori materiali sono pervenute in data 27.4.2017 prot. 3379 ed in data 9.5.2017 prot. 3653;

Esaminato il Piano Attuativo Comunale presentato dal succitato soggetto attuatore e redatto dall'arch. Paolo Genovese, per un intervento edilizio di natura residenziale di edilizia libera ed edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 17 comma 1 e dell'art. 18 del DPR 380/2001 nell'ambito urbanistico individuato dagli atti di PGT come "Ambito AT1" che risulta composto dalla documentazione elencata di seguito:

Schema di convenzione;		
<i>A1) Relazione tecnico-illustrativa;</i>		Maggio 2017
<i>C) Documentazione fotografica;</i>		Ottobre 2016
<i>D) Titoli di proprietà e legittimazione;</i>		Ottobre 2016
<i>E) Visure catastali;</i>		Ottobre 2016
<i>F2) Norme tecniche attuative integrative;</i>		Maggio 2017
<i>G1) Relazione tecnica e Studio di prefattibilità ambientale opere di urbanizz;</i>		Dicembre 2016
<i>G2) – G3) Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione e Quadro econ.;</i>		Dicembre 2016 - Marzo 2017
<i>H3) Contributo di costruzione e standards: Tabelle e conteggi;</i>		Maggio 2017
<i>I) – II) Determinazione del prezzo medio di cessione dell'edilizia conv.;</i>		Ottobre 2016 – Marzo 2017
<i>L) Relazione paesistica;</i>		Dicembre 2016
<i>MI) Esame dell'impatto paesistico dell'intervento;</i>		Maggio 2017
<i>N) Relazione sull'incidenza del progetto urbanistico;</i>		Dicembre 2016
<i>O) Stima del costo di acquisizione delle aree da cedersi;</i>		Dicembre 2016
<i>P) Perizia geologico-tecnica;</i>		Dicembre 2016
<i>1) Estratto aerofotogrammetrico</i>	<i>1:10000 - 1:5000 – 1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>2) Ortofoto</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>3) Estratto P.G.T. vigente e Scheda Disposizioni normative</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>4) Estratto mappa catasto terreni</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>5) Estratto P.G.T. vigente: Mobilità e Destinazioni d'uso</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>6) Quadro dei servizi e delle urbanizzazioni</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>7.1) Plano-altimetria di rilievo con urbanizzazioni esistenti</i>	<i>1:200 – 1:400</i>	<i>Dicembre 2016</i>
<i>8) Estratto del P.G.T. vigente: Quadro dei vincoli</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>9) Estratto Reticolo Idrico Minore</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>10) Estratto Studio geologico, idrogeologico e sismico</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>11) Estratto classificazione acustica</i>	<i>1:2000</i>	<i>Ottobre 2016</i>
<i>12.2) Plano-volumetria generale dell'intervento</i>	<i>1:400</i>	<i>Marzo 2017</i>
<i>13.2) Planimetria con aree a standards e cessioni</i>	<i>1:400</i>	<i>Marzo 2017</i>
<i>14.2) Planimetria con opere di urbanizzazione – Sez. stradale</i>	<i>1:200-1:100</i>	<i>Marzo 2017</i>
<i>15.2) Profili-Sezioni schematiche</i>	<i>1:200</i>	<i>Marzo 2017</i>
<i>16.3) Plano-volumetria dell'intervento</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2017</i>

Rilevato che i suddetti sono uniti alla presente deliberazione e qui richiamati per costituirne parte integrante e sostanziale;

Rilevato che:

- per il Piano Attuativo è stato presentato l'Esame dell'impatto Paesistico ed in data 22.2.2017 la Commissione Paesaggio si è espressa sullo stesso favorevolmente all'esecuzione delle opere, con delle prescrizioni che sono state recepite nelle successive integrazioni prodotte;

- il progetto è stato sottoposto alla Commissione Edilizia Comunale in data 5.4.2017, acquisendo parere favorevole, fatte salve alcune prescrizioni e l'acquisizione di alcuni pareri;

- le prescrizioni sono state recepite nelle integrazioni prodotte e i suddetti pareri sono stati acquisiti: dall'Ufficio Lavori Pubblici in merito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in data 12.4.2017;

- dal tecnico incaricato dal Comune arch. Manuela Brusa Pasquè in merito all'importo della monetizzazione delle aree standard e dei posti auto pubblici non ceduti, in data 3.5.2017 al prot. 3476;

Rilevato, dunque, che la proposta è conforme alle previsioni degli atti del P.G.T. , ed è pertanto coerente con le indicazioni del Documento di Piano;

Rilevato, altresì, che si provvederà alla monetizzazione:

1. delle aree standard non cedute per un importo di €/mq 82,50, come da proposta del Soggetto Attuatore, ritenuto congruo dalla perizia di stima prodotta dall'arch. Manuela Brusa Pasquè prot. 3476 in data 3.5.2017;

2. dei posti auto pubblici ai sensi dell'art. 35.5 delle Disp. Norm. del PGT non ceduti, moltiplicando la superficie dovuta per:

- l'importo di monetizzazione delle aree standard di €/mq 82,50;
- oltre al valore per la mancata realizzazione degli stessi pari ad €/mq 51,04, come da elaborato a firma della Responsabile LL.PP. Manutenzioni e Paesaggio Carmen De Bernardi "Determinazione del costo base di costruzione di spazi per parcheggi - Aggiornamento dei prezzi di cui alla stima 25/5/2007 con prezzi del listino della C.C.I.A.A.-Como" (revisione all'importo definito con Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 30.5.2007);

Esaminata la previsione convenzionale inerente i requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia convenzionata (cfr. art. 15 dell'unito schema di Convenzione) e ritenuti gli stessi confacenti all'interesse dell'intestato Ente, atteso che nel territorio amministrativo di riferimento non sono presenti altri piani di sviluppo relativi alla c.d. "edilizia economica – popolare" e/o agevolata;

Esaminati i requisiti oggettivi per il calcolo del prezzo convenzionato e ritenuto che tale importo computato al metro quadro sia congruo e confacente all'interesse dell'intestato Ente per lo sviluppo di tale ambito di trasformazione, in quanto essendo inferiore a quello proposto dal soggetto attuatore, rileva per essere maggiormente conveniente per gli aventi diritto all'acquisto;

Rilevato che tali requisiti dovranno perdurare per tutta la durata della Convenzione ai fini della locazione e della alienazione delle u.i. di quota parte convenzionata;

Ritenuto che la proposta di tale assetto urbanistico sia meritevole di adozione in quanto agevola la locazione nonché l'acquisto immobiliare a prezzi convenzionati per la predeterminata fascia unica di reddito (ll.rr.3/82 e 32/85) stabilita annualmente dalla Regione Lombardia (Decreto n.1519 del 14/02/2017 – Aggiornamento dei limiti di reddito per l'edilizia agevolata per l'anno 2016 ai sensi della D.G.R. 28/06/1999 n. 6/43922 e dai successivi decreti di aggiornamento con riferimento

all'anno di acquisto-locazione) per accedere all'edilizia agevolata ed incrementata del 10%, atteso che trattasi di comparabile ma diversa fattispecie di c.d. "edilizia convenzionata", come previsto per Legge e ritenuta in via definitiva congrua in relazione alle condizioni socio-economiche della popolazione di riferimento;

Ritenuto pertanto che la proposta di adozione del piano attuativo di cui in epigrafe sia meritevole di accoglimento, secondo quanto previsto dell'art. 14 della L.R. 12/2005;

Ritenuto infine opportuno dare atto di indirizzo amministrativo al Responsabile del Servizio all'uopo competente affinché:

·a presente deliberazione venga depositata per quindici giorni consecutivi nella Segreteria Comunale, unitamente a tutti gli elaborati ed affinché tali atti siano altresì pubblicati nel sito informatico dell'intestato Ente;

·del deposito e della pubblicazione di cui sopra venga data comunicazione al pubblico mediante idoneo avviso all'albo pretorio *on line* e sul sito istituzionale dell'intestato Ente con specifica precisazione che durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

Rilevato infine che, ai sensi dell'art. 14 della Lg. 12/2005 entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni la Giunta comunale dovrà approvare il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate;

Ritenuto dunque di dover procedere,

Accertato che, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 co.1 e 147bis del D. Lgs. 267/00, è stato richiesto, in merito al presente provvedimento, il parere del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica ed in parere del Responsabile del Servizio Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Considerato che detti pareri, riprodotti nell'allegato, sono favorevoli, per cui, per quanto attiene la normativa citata, il presente provvedimento contiene ogni elemento essenziale del procedimento richiesto dalle vigenti disposizioni in materia;

Assunti i poteri della Giunta Comunale

D E L I B E R A

Per quanto in premessa indicato e per costituirne parte integrante e sostanziale

- I. di adottare ai sensi dell'art.14 della L.R. 12/2005 il Piano Attuativo conforme alle previsioni degli atti del P.G.T. denominato "Ambito AT_1" costituito dalla seguente documentazione, che unita alla presente ne forma parte integrante e sostanziale:

Schema di convenzione;

A1) *Relazione tecnico-illustrativa;*

C) *Documentazione fotografica;*

D) *Titoli di proprietà e legittimazione;*

Maggio 2017

Ottobre 2016

Ottobre 2016

E) Visure catastali;		Ottobre 2016
F2) Norme tecniche attuative integrative;		Maggio 2017
G1) Relazione tecnica e Studio di prefattibilità ambientale opere di urbanizz;		Dicembre 2016
G2) – G3) Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione e Quadro econ.;		Dicembre 2016 - Marzo 2017
H3) Contributo di costruzione e standards: Tabelle e conteggi;		Maggio 2017
I) – II) Determinazione del prezzo medio di cessione dell'edilizia conv.;		Ottobre 2016 – Marzo 2017
L) Relazione paesistica;		Dicembre 2016
MI) Esame dell'impatto paesistico dell'intervento;		Maggio 2017
N) Relazione sull'incidenza del progetto urbanistico;		Dicembre 2016
O) Stima del costo di acquisizione delle aree da cedersi;		Dicembre 2016
P) Perizia geologico-tecnica;		Dicembre 2016
1) Estratto aerofotogrammetrico	1:10000 - 1:5000 – 1:2000	Ottobre 2016
2) Ortofoto	1:2000	Ottobre 2016
3) Estratto P.G.T. vigente e Scheda Disposizioni normative	1:2000	Ottobre 2016
4) Estratto mappa catasto terreni	1:2000	Ottobre 2016
5) Estratto P.G.T. vigente: Mobilità e Destinazioni d'uso	1:2000	Ottobre 2016
6) Quadro dei servizi e delle urbanizzazioni	1:2000	Ottobre 2016
7.1) Plano-altimetria di rilievo con urbanizzazioni esistenti	1:200 – 1:400	Dicembre 2016
8) Estratto del P.G.T. vigente: Quadro dei vincoli	1:2000	Ottobre 2016
9) Estratto Reticolo Idrico Minore	1:2000	Ottobre 2016
10) Estratto Studio geologico, idrogeologico e sismico	1:2000	Ottobre 2016
11) Estratto classificazione acustica	1:2000	Ottobre 2016
12.2) Plano-volumetria generale dell'intervento	1:400	Marzo 2017
13.2) Planimetria con aree a standards e cessioni	1:400	Marzo 2017
14.2) Planimetria con opere di urbanizzazione – Sez. stradale	1:200-1:100	Marzo 2017
15.2) Profili-Sezioni schematiche	1:200	Marzo 2017
16.3) Plano-volumetria dell'intervento	1:200	Maggio 2017

2. di stabilire che la monetizzazione delle aree non cedute avverrà nel seguente modo:

- aree standard per un importo di €/mq 82,50, come da proposta del Soggetto Attuatore, ritenuta congrua dalla perizia di stima prodotta dall'arch. Manuela Brusa Pasquè prot. 3476 in data 3.5.2017;
- posti auto pubblici ai sensi dell'art. 35.5 delle Disp. Norm. del PGT, moltiplicando la superficie dovuta per:
 - l'importo di monetizzazione delle aree standard di €/mq 82,50;
 - oltre al valore per la mancata realizzazione degli stessi pari ad €/mq 51,04, come da elaborato a firma della Responsabile LL.PP. Manutenzioni e Paesaggio Carmen De Bernardi "Determinazione del costo base di costruzione di spazi per parcheggi - Aggiornamento dei prezzi di cui alla stima 25/5/2007 con prezzi del listino della C.C.I.A.A.-Como" (revisione all'importo definito con Delibera di Giunta Comunale n. 89 del 30.5.2007),

in quanto tali valori sono da ritenersi congrui e confacenti all'interesse dell'intestato ente;

3. di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente, così come revisionato, integrato e modificato dall'Ufficio tecnico Comunale, settore Urbanistica ed Edilizia Privata, ritenendo che lo

stesso soddisfi l'interesse dell'intestato Ente nel regolare i rapporti tra le parti, ai fini della presente adozione del P.A.;

4. di dare atto di indirizzo amministrativo all'arch. Alessandra Tomba, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata ed Urbanistica, affinché finalizzi con propri ed autonomi atti gestionali tutti gli adempimenti necessari e consequenziali alla presente deliberazione per giungere alla successiva fase di approvazione dell'Ambito AT1 ed in particolare affinché:

·la presente deliberazione venga depositata per quindici giorni consecutivi nella Segreteria Comunale, unitamente a tutti gli elaborati ed affinché tali atti siano altresì pubblicati nel sito informatico dell'intestato Ente;

·del deposito e della pubblicazione di cui sopra venga data comunicazione al pubblico mediante idoneo avviso all'albo pretorio *on line* e sul sito istituzionale dell'intestato Ente con specifica precisazione che durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

Inoltre, il Commissario Straordinario - assunti i poteri della Giunta Comunale ex art. 48, D.Lgs. 267/2000, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, anche in forza di quanto disposto dall'art. 2 della Lg. 241/90 e dall'art. 14 L.R. 12/2005;

DELIBERA

di **dichiarare immediatamente eseguibile** la presente ex art. 134, co. 4, D.Lgs. 267/2000

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Commissario Straordinario
F.to Dott. Domenico Roncagli

Il Segretario Comunale
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 _____

[X] 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 Comunale
avv. Gianpietro Natalino

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "G. Natalino", written over the printed name of the secretary.