



Città di Luino

Provincia di Varese

P.zza C. Serbelloni, 1 21016

Tel. +39 0332 543511 - FAX +39 0332 543516

PEC: comune.luino@legalmail.it

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

Settore Sviluppo Sostenibile e Promozione del Territorio

Oggetto:

RIMODULAZIONE DEL PII Z7 CREVA, RETTIFICHE ED ASSESTAMENTI TRA STATO DEI LUOGHI E SUPERFICI CATASTALI CON ADEGUAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

Testo Proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione consiliare n. 5 del 8 aprile 2015, esecutiva, è stata approvata in via definitiva la proposta di aggiornamento del PII Z7 di Creva;
- tale proposta riguarda la rimodulazione del programma integrato di intervento - approvato con deliberazione consiliare n. 27/07 - volta a ridurre sostanzialmente le previsioni edificatore a fronte di una proporzionale ridefinizione degli impegni originariamente assunti in termini di cessioni e monetizzazione di aree a standard e di realizzazione di opere di urbanizzazione;
- il conguaglio economico generale di tale operazione di rimodulazione delle previsioni urbanistiche comporta la retrocessione al Comune di un'area edificabile di mq 600, quindi la cessione di ulteriori aree fluviali ricomprese tra le aree in acquisizione comunale per l'attuazione del piano dei servizi del PGT per un valore di stima pari a Euro 65.839,00;

Atteso che, come si evince dalla relazione dell'Ufficio Tecnico proponente:

a seguito della esecutività dei provvedimenti amministrativi le operazioni preliminari di adeguamento catastale delle aree previste in cessione restituiscono un quadro delle sovrapposizioni tra stato dei luoghi, superfici reali e superfici catastali che comporta

rettifiche ed assestamenti che utilmente necessita siano registrati nello schema di convenzione;

Tali rettifiche comportano le seguenti correlazioni, con riferimento alle definizioni di convenzione:

Aree per urbanizzazioni primarie, superfici invariate;

Aree a standard: rettifiche in valore assoluto e nei rapporti tra superficie ceduta in proprietà e superficie assoggettata ad uso pubblico; ciò stante che le superfici in uso pubblico sono ridotte in favore di quelle cedute in proprietà in quanto la sovrapposizione con le autorimesse sotterranee private restituisce, a ragione di rilievo, un quadro diverso;

Dato atto che:

- poiché la convenzione approvata con la richiamata deliberazione consigliere prevede il riconoscimento al 20% delle aree in uso pubblico e al 100% quelle cedute in proprietà;
- la diversa attribuzione di superfici comporta rettifiche che non mutano il valore in termini assoluti delle aree a standard pari a mq 13.841,46, salvo lo scostamento di mq 517,02 attribuibile a fisiologiche incoerenze tra superfici catastali e superfici reali;
- che in termini di "conguaglio" ovvero in termini di somma tra superfici reali cedute e superfici assoggettate ad uso pubblico quindi convenzionali si registra un incremento di dotazione globale a standard, da mq 10471,10 a 12.932,48;

Considerato che, giuste le determinazioni riportate dalla relazione istruttoria:

- la proposta di aggiornamento, salvo rettifiche di modesta entità legate a scostamenti tra superficie catastale e reale, non incide sul dimensionamento globale delle aree a standard;
- la differenza esposta riguarda il riconoscimento dei valori nominali, ovvero del conguaglio a sommatoria tra valore di superficie ceduta in proprietà e valore di superficie interessata dall'assoggettamento ad uso pubblico, differenza comunque in aumento;
- tale aumento, come già indicato nel progetto di rimodulazione del PII e nello schema di convenzione non rileva comunque in termini di valori economici e di pattuizioni negoziali in quanto in ogni caso il valore delle superfici conguagliabili con la monetizzazione definita nel 2007 è già stato superato con i valori delle superfici nominali approvate in CC con la deliberazione n. 5/2015;

Considerato poi che le operazioni di sovrapposizione restituiscono inoltre un maggiore valore di superficie reale delle "altre aree fluviali" cedute in proprietà a termine della convenzione approvata, da mq 15670 a mq 15860, che non incide sui valori economici pattuiti stante la modesta entità e i valori unitari attribuiti in sede peritale;

Atteso che a fronte di queste considerazioni, a termine del comma 12 dell'art. 14 della legge regionale 12/05, la rettifica non risulta apprezzabile in termini di variante al PII in quanto non concorrono i termini di legge per l'assoggettamento a tale procedura;

Ritenuto comunque che trattandosi di aggiornare la convenzione per attribuire i corretti valori preordinati alle operazioni catastali sottese, necessita approvare formalmente la relazione istruttoria, i documenti di correlazione cartografica e lo schema di convenzione aggiornato;

Vista la proposta di rettifica costituita dai seguenti elaborati:

- istanza e relazione

- TAV 5a sovrapposizione approvato/catastale
- TAV 6a rettifica catastale, sovrapp. rettifica/catastale
- TAV 7a rettifica catastale, sovrapp. Approvato/rettifica
- TAV 8a rettifica catastale, modalità delle cessioni delle aree
- TAV 9a rettifica catastale, funzioni, quantificazioni e verifiche
- Convenzione rettifiche confronto
- Convenzione rettifiche finali

Visto lo schema di convenzione con le precisazioni, di natura prevalentemente formale, di aggiornamento utile a perfezionarla in atti civilistici mediante stipula;

Vista la proposta di convenzione nella formula "confronto" e "finale";

Vista la relazione istruttoria redatta dal dirigente tecnico;

Ritenuto quindi di disporre per l'approvazione della relazione istruttoria, dei documenti di correlazione cartografica e dello schema di convenzione;

Vista il PGT efficace dalla data dell'11 settembre 2013;

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, "Legge per il governo del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

Dato atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", gli schemi di provvedimento di approvazione e i relativi allegati tecnici sono stati preliminarmente pubblicati in <Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio> sul sito web del Comune: www.comune.luino.va.it;

VISTO il bilancio di previsione per l'anno 2015, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 24 in data 30 settembre 2015, esecutiva ai sensi di legge;

ACQUISITO il parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo Sostenibile e Promozione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti _____, espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** le rettifiche ed assestamenti tra stato dei luoghi e superfici catastali di cui ai seguenti documenti:

1. istanza e relazione;
2. TAV 5a sovrapposizione approvato/catastale;
3. TAV 6a rettifica catastale, sovrapp. rettifica/catastale;

4. TAV 7a rettifica catastale, sovrapp. Approvato/rettifica;
 5. TAV 8a rettifica catastale, modalità delle cessioni delle aree;
 6. TTAV 9a rettifica catastale, funzioni, quantificazioni e verifiche
 7. Convenzione rettifiche confronto
 8. Convenzione rettifiche finali
2. **DI APPROVARE** il testo della convenzione così come rettificato a ragione dei rilievi e sovrapposizioni tra superfici catastali e reali.
 3. **DI DISPORRE** affinché gli uffici predispongano ogni ulteriore adempimento formale utile alla sottoscrizione e stipula della convenzione.