

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

Relazione tecnico istruttoria

PREMESSE

Con deliberazione n. 5 del 8 aprile 2015, esecutiva, è stata approvata in via definitiva la proposta di aggiornamento del PII Z7 di Creva che 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.

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 in quanto 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.

	PII RIMODULATO DEL CC 5 DEL 8 APRILE 2015					PII RETTIFICHE 2015 PER ADEGUAMENTO CATASTALE/SUP REALE					
URB II ^A	note	in proprietà	in UUPP	%	conguaglio	note	in proprietà	in UUPP	%	convenzionale	conguaglio
Parcheggi di quartiere	Parcheggi di quartiere		1128,32	20%	225,66	Parcheggi di quartiere	542,72	264,87	20%	52,97	595,69
Verde urbano fontana	Verde urbano		1592,00	20%	318,40	Verde urbano	1164,03	0,00	20%	0,00	1164,03
											0,00
parcheeggi attrezzati	parcheeggi attrezzati		2138,16	20%	427,632	parcheeggi attrezzati	1520,48	871,36	20%	174,272	1694,75
aree fluviali e percorso relativo	aree fluviali e percorso relativo	9500,00		100%	9500,00	aree fluviali e percorso relativo	9478,00		100%		9478,00
				0%	0,00						
SOMMANO		9500,00	4858,48		10471,70		12705,23	1136,23		227,25	12932,48
STANDARD SUPERFICIE EFFETTIVA	STANDARD SUPERFICIE EFFETTIVA		14358,48			STANDARD SUPERFICIE EFFETTIVA		13841,46		517,02	
STANDARD RICONOSCIUTI	STANDARD RICONOSCIUTI				10471,70	STANDARD RICONOSCIUTI					12932,48

Poiché la convenzione approvata con i richiamati provvedimenti e comunque quella definitiva approvata con del CC n. 5/2015 prevede il riconoscimento al 20% delle aree in uso pubblico e al 100% quelle cedute in proprietà, la diversa attribuzione di superfici comporta le rettifiche qui esposte e non mutano il valore in termini assoluti delle aree a standard, mq 13.841,46 (lo scostamento di mq 517,02 è attribuibile a scostamenti tra superfici catastali e superfici reali);

mentre in termini di “conguaglio” ovvero in termini di somma tra superfici reali cedute e superfici assoggettate ad uso pubblico si registra un incremento della dotazione globale a standard, da mq 10.471,10 a 12.932,48.

Le operazioni di sovrapposizione restituiscono poi un maggiore valore di superficie reale delle “altre aree fluviali” cedute in proprietà a termine della convenzione approvata, da mq 15.670 a mq 15.860, che non incide sui valori economici pattuiti stante la modesta entità e i valori unitari attribuiti in sede peritale.

ANALISI DELLA PROPOSTA, CONSIDERAZIONI.

La proposta di aggiornamento, salvo rettifiche di modesta entità legate a scostamenti tra superficie catastale e reale, non incide sul dimensionamento globale – valore assoluto - 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.

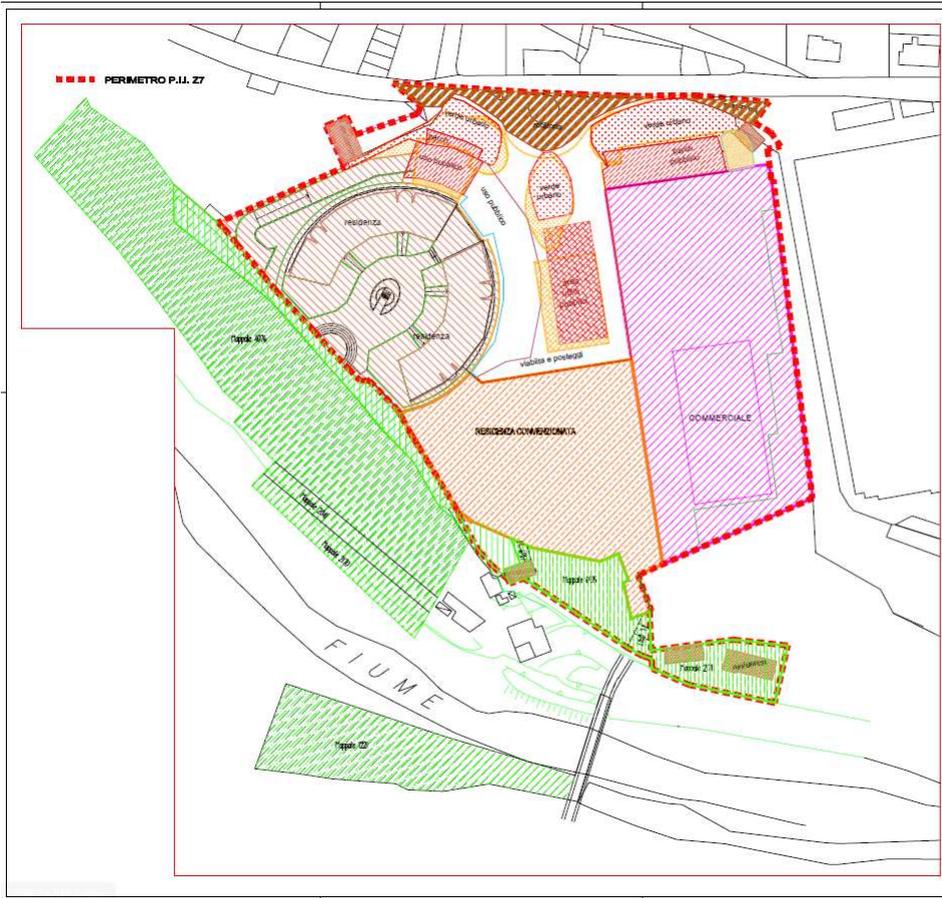
A fronte di queste considerazioni, a termine del comma 12 dell’art. 14 della legge regionale 12/05, la rettifica non risulta apprezzabile in termini di variante al PII in quanto non concorrono i termini di legge per l’assoggettamento a tale procedura; trattandosi comunque di aggiornare la convenzione per attribuire i corretti valori preordinati alle operazioni catastali sottese, si propone la approvazione dei documenti, della presente relazione e dello schema di convenzione aggiornato con deliberazione consiliare proprio a rappresentare la corretta applicazione dei criteri stabiliti dallo stesso Consiglio in sede di rimodulazione; quindi la stipula della convenzione da parte dirigenziale.

Dirigente Tecnico
Arch. Stefano Introini

24 novembre 2015

Allegati:

- schema sovrapposizioni con codificazione delle quote di superfici
- quadro generale di confronto tra Aggiornamento PII del CC n. 5/2015 e rettifica 2015



LEGENDA

- Area di pertinenza della residenza
- Area di pertinenza dell'edilizia convenzionata
- Area di pertinenza della superficie commerciale
- Area fluviali
- Area di P.I.I. Z7 x rimodulazione

DESTINAZIONE DELLE AREE

- Sedime rotatoria
- Area uffici pubblici
- Area a verde urbano
- Area a parcheggio pubblico
- Area viabilità e posteggi

Comune di Lulno	
Provincia di Varese	
Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 12/2005	
07a	Rimodulazione planivolumetrica Sovrapposizione ubicazione aree
PROGETTA	PROGETTA E CONSULTA
PROFESSORE	
FREALPI GENERALE COSTRUZIONI S.r.l. Via Tappara, 25 - 20121 Somma Lombardo (VA)	
P.I.I. Z7 - Modulo 07 - L. GRUA Modulo 07 - Modulo 08 - Modulo 09 Modulo 10 - Modulo 11 - Modulo 12	
<small>© 2005 DELLA L. 824/4 E VIETATA LA RIPRODUZIONE, ANCHE PARZIALE, DO LA CESSIONE A TERZI</small>	

	PII RIMODULATO DEL CC 5 DEL 8 APRILE 2015					PII RETTIFICHE 2015 PER ADEGUAMENTO CATASTALE/SUP.REALE					
URB II ^a	note	in proprietà	in UUPP	%	conguaglio	note	in proprietà	in UUPP	%	convenzionale	conguaglio
Parcheggi di quartiere	Parcheggi di quartiere		1128,32	20%	225,66	Parcheggi di quartiere	542,72	264,87	20%	52,97	595,69
Verde urbano fontana	Verde urbano		1592,00	20%	318,40	Verde urbano	1164,03	0,00	20%	0,00	1164,03
parcheggi attrezzati	parcheggi attrezzati		2138,16	20%	427,632	parcheggi attrezzati	1520,48	871,36	20%	174,272	1694,75
aree fluviali e percorso relativo	aree fluviali e percorso relativo	9500,00		100%	9500,00	aree fluviali e percorso relativo	9478,00		100%		9478,00
				0%	0,00						
SOMMANO		9500,00	4858,48		10471,70		12705,23	1136,23		227,25	12932,48
STANDARD SUPERFICIE	STANDARD SUPERFICIE EFFETTIVA		14358,48			STANDARD SUPERFICIE EFFETTIVA	13841,46			517,02	
STANDARD RICONOSCIUTI	STANDARD RICONOSCIUTI				10471,70	STANDARD RICONOSCIUTI					12932,48
verifiche standard	verifiche standard urbanistici PII					verifiche standard urbanistici PII					
standard dovuti CMP1 - convenzionato	standard dovuti PII	10426,69				standard dovuti PII	10426,69				
standard, superficie riconosciuta	standard, superficie riconosciuta	10471,70				standard, superficie riconosciuta	12932,48				
standard, superficie monetizzata	standard, superficie da monetizzare	-45,01				standard, superficie da monetizzare	-2505,79				
	conguaglio monetizzazione tra PII e PA	-7364,84	Il conguaglio è maggiore della quota monetizzata			conguaglio monetizzazione tra PII e PA	-9825,62	Il conguaglio è maggiore della quota monetizzata			
	Max conguaglio	-7319,83				Max conguaglio	-7319,83				