



COMUNE DI INDUNO OLONA

Provincia di Varese

SETTORE TECNICO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

DETERMINAZIONE N. 53 / 2022

DEL 01/03/2022

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "PANTINI" DEL PIANO DELLE REGOLE - ART. 46, COMMA 1, LETTERA A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I. - APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE PER LA MANCATA CESSIONE DI AREE PER SERVIZI - MONETIZZAZIONE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTE le deliberazioni G.C. n. 43 del 08/04/2020 ad oggetto "Nuovo assetto organizzativo ed approvazione organigramma- istituzione aree delle posizioni organizzative" (art. 13 C.C.N.L. del 21/05/2018) e G.C. n. 20 del 15/02/2022 ad oggetto "Approvazione del piano esecutivo di gestione 2022-2024";

VISTI:

-  il D.Lgs. n. 267/2000;
-  il D.Lgs. n. 118/2011;
-  lo Statuto Comunale;

VISTI altresì:

-  l'art. 107 comma 3 del D.Lgs.n. 267/2000 che attribuisce ai Responsabili di Settore i compiti di attuazione degli obiettivi e programmi definiti con atti di indirizzo, adottati dall'organo politico;
-  l'art. 109 comma 2 del sopracitato D.Lgs.n. 267/2000 che dispone che, nei comuni privi di personale di qualifica dirigenziale, le funzioni di cui all'art. 107, commi 2 e 3, spettano ai responsabili degli uffici o dei servizi;

RICHIAMATO il decreto sindacale n. 10/2021 del 01/06/2021 di nomina del Responsabile del Settore Tecnico;

VISTA la deliberazione di C.C. n. 6/2022 del 08/02/2022 ad oggetto "Approvazione del Bilancio di previsione 2022-2024";

VISTA l'istanza del 18 maggio 2021, atti generali 6029, al protocollo speciale P.E. n. 113/2021 e successive integrazioni, intesa ad ottenere l'approvazione del piano attuativo ai sensi del punto 8 "

Criteri per il Piano delle Regole” del Documento di Piano – Volume 2 del vigente PGT, dove al comma 1 punto 5 viene disciplinato l'obbligo di attuazione di Piano Attuativo nei seguenti casi:

- utilizzo dell'incremento volumetrico nel tessuto urbano consolidato (cfr. Piano delle Regole), di minimo 1.000 mc;
- per lotti di dimensione uguali o superiori a 2.000 mq;
- per nuovi completamenti del tessuto urbano consolidato con volumi uguali o superiori ai 2.000 mc;
- per corti e isolati interni ai NAF, con la possibilità di diritti volumetrici proporzionali alla qualità degli interventi;

denominato “Pantini” a destinazione residenziale, conforme alle previsioni degli atti di Piano di Governo del Territorio, ed identificato al Catasto Terreni ai mappali 5441 - 7234 censuario di Induno Olona;

CONSIDERATO che il piano attuativo proposto prevede:

- la realizzazione di nr. 3 fabbricati all'interno dei tre lotti edificatori individuati (A-B-C);
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

VISTO l'art. 9 del Piano dei Servizi “Dotazione di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa” dove, per le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 27,40 mq/abitante/teorici di cui 10 mq/ab minimo di cessione in loco e i restanti da monetizzare tramite corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

VISTO il punto 8.4 del Documento di Piano – Volume 2 – “Piani Attuativi e monetizzazione degli standard” dove, in relazione all'analisi svolta sulla consistenza degli standard esistenti sul territorio di Induno Olona, viene stabilito che, per i piani attuativi del Documento di Piano e del Piano delle Regole a sola destinazione residenziale o compatibile, siano sufficienti piccole aree in cessione in loco pari a 10 mq/abitante/teorici;

CONSIDERATO che in relazione all'art. 9 del Piano dei Servizi, sono monetizzabili esclusivamente gli standard non ceduti per la sola destinazione residenziale o compatibile;

CONSIDERATO ALTRESI' che il piano attuativo denominato “Pantini” proposto prevede, sempre da PdS, una dotazione complessiva di aree per servizi pari a mq. 230,66 (mc. 2.385,35 : 150 mc/ab = 15,90 abitanti teorici x 27.40 mq/ab = mq. 435,66 – 205 mq. Aree in cessione per servizi) da monetizzare;

VISTO inoltre il punto 5 “La sostenibilità economica del Piano dei Servizi”, lettera “C” del Piano dei Servizi dove, nell'analisi sulla sostenibilità economica delle scelte di P.G.T., viene assegnato alla “monetizzazione” per le aree/attrezzature a servizi per interventi a destinazione residenziale un valore medio pari a €/mq 100,00;

RITENUTO che, per la determinazione del valore delle aree da monetizzare, l'unico procedimento valido sia procedere ad una stima peritale, fatta d'ufficio, caso per caso, onde evitare principi di imparzialità attraverso provvedimenti generici la cui conseguenza è quella di far pagare la stessa somma a soggetti titolari di piani di lottizzazione o di recupero radicalmente diversi tra loro comportanti oneri e vantaggi economici del tutto dissimili;

VISTA la relazione peritale del 15 febbraio 2022 a firma del Responsabile del Settore Tecnico resa ai sensi dell'art. 46, comma 1) della l.r. n. 12/2005, con la quale è stato determinato, per lo specifico ambito d'intervento, il valore della monetizzazione commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree a standard (Criterio “A”) e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree (Criterio “B”), perizia che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

DETERMINATO pertanto in € 16.868,17 (criterio A) la somma commisurata all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione di aree per servizi di cui al comma 1, lettera "a", art. 46, l.r. n. 12/05 e s.m.i.;

CONSIDERATO che i proventi provenienti dalla monetizzazione di cui si tratta dovranno essere corrisposti al momento della stipula dell'atto di convenzione urbanistica del Piano Attuativo denominato "Pantini" finalizzati alla realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

RITENUTO di approvare la relazione peritale allegata;

VISTI gli artt. 107 e 183 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

RAVVISATA la propria competenza in merito;

DATO ATTO che il presente provvedimento trasmesso al Responsabile del Servizio Finanziario, per i provvedimenti di competenza;

D E T E R M I N A

- di approvare la relazione peritale del 15 febbraio 2022 a firma del Responsabile del Settore Tecnico resa ai sensi dell'art. 46, comma 1) della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., con la quale è stato determinato, per lo specifico ambito d'intervento, il valore della monetizzazione commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree a standard e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, perizia che si allega al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- di prevedere pertanto un introito pari a € 16.868,17 (criterio A) che dovrà essere corrisposto al momento della stipula dell'atto di convenzione previa definizione del procedimento di cui all'art. 14 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i., accertando la somma al capitolo E 4051270, del bilancio di previsione 2022/2024, esigibilità 2022;
- di registrare l'accertamento contabile derivante nel bilancio di previsione 2022/2024, esigibilità 2022, come da allegata scheda contabile;
- di prevedere che il presente provvedimento sia parte integrante e sostanziale delle deliberazioni di adozione e approvazione del Piano Attuativo denominato "Pantini" del Documento di Piano;
- di prevedere che i proventi provenienti dalla monetizzazione siano utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- di adottare ulteriore provvedimento ai fini contabili dopo la definizione del procedimento di cui all'art. 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

NOTA: avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 giorni o entro 120 giorni al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 giorni se trattasi di appalti di lavori, servizi o forniture.

Li, 01/03/2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
COLLITORTI MASSIMO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)