



COMUNE DI INDUNO OLONA

Provincia di Varese

SETTORE TECNICO

DETERMINAZIONE N. 315 / 2023

DEL 28/09/2023

OGGETTO: DISCIPLINA GENERALE E SPECIFICA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - INTERVENTI MODIFICATIVI INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - ART. 14 - COMMA 1-BIS L.R. N. 12/05 - ADOZIONE DI PDC CONVENZIONATO PER LA RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DI EDIFICIO RESIDENZIALE - (ART. 49 NTA - NAF) - VIA COMI, 16.

RELAZIONE PERITALE AI SENSI DELL'ART. 46, COMMA 1, LETTERA "A", L.R. N. 12/05 E S.M.I. - VALORE DELLA MONETIZZAZIONE.

IL RESPONSABILE DI SETTORE

VISTE la Deliberazione G.C. n. 27 del 21/02/2023 ad oggetto "Approvazione del Piano Triennale dei Fabbisogni di Personale (P.T.F.P.) 2023-2025; Deliberazione G.C. n. 41 del 25/05/2021 ad oggetto "Nuovo assetto organizzativo dell'Ente" e Deliberazione G.C. n. 58 del 27/04/2023 ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2023-2025";

RICHIAMATO il decreto sindacale n. 04/2023 del 24 marzo 2023 di nomina del Responsabile del Settore Tecnico;

VISTI:

-  il D.Lgs. n. 267/2000;
-  il D.Lgs. n. 118/2011;
-  lo Statuto Comunale;
-  la L.R. Lombardia nr. 12/05;

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;

PREMESSO:

CHE in data 13 giugno 2023, atti 7772, la proprietà Folli Barbara ha depositato al protocollo generale del Comune istanza di Permesso di Costruire Convenzionato - P.E. n. 124/2023, resa ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., su immobile sito in Via G. Comi, 16, costituito da vetusto edificio e da un'area pertinenziale individuato al Catasto Fabbricati al mappale n. 1979, Fg. 14 censuario di Induno Olona, di superficie mq. 352,04 per la realizzazione di:

- Intervento di "ricomposizione volumetrica" costituita dalla completa demolizione di fabbricato esistente con ricostruzione di fabbricato residenziale unifamiliare nel rispetto della giacitura originale con modifica di sagoma per complessivi **mc. 585,84**;

CHE il vigente Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, all'interno dell'azzoneamento omogeneo NAF, ammette l'intervento di "Ricomposizione volumetrica" in presenza di Piano Attuativo;

CHE, nella fattispecie, ai sensi del combinato disposto di cui al comma 1, art. 28/bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e dal comma 1-bis, art. 14 della legge Regione Lombardia n. 12/05, "*All'interno del tessuto urbano consolidato (TUC), la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del Dpr 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 ed è approvata dalla giunta comunale*" è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificate;

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;

CONSIDERTO che, all'interno dell'ambito d'intervento di cui all'istanza di Permesso di Costruire convenzionato, non è possibile reperire aree per servizi in relazione alla specifica localizzazione dell'immobile interessato;

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 Permesso di Costruire convenzionato, in luogo di P.A., di Via G. Comi proposto prevede, per l'ambito edificatorio a destinazione residenziale, una dotazione complessiva di aree per servizi pari a mq. 107,13 ($mc. 585,84 : 150 mc/ab/teor = 3,91$ abitanti teorici $\times 27,40 mq/ab = mq. 107,13$), quale area a servizi prevista in cessione al Comune, non reperibile "in loco" e, pertanto, complessivamente da monetizzare;

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 attuativi/negoziati o di recupero radicalmente diversi tra loro comportanti oneri e vantaggi economici del tutto dissimili;

VISTA la relazione peritale del 27 settembre 2023 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 e per la sola destinazione d'uso residenziale, 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 € € 8.423,00 (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 Permesso di Costruire convenzionato di via G. Comi, 16 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 sarà iscritto nel relativo registro e pubblicato all'albo pretorio;

DETERMINA

Di approvare la relazione peritale del 27 settembre 2023 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 € 8.413,00 (criterio A) che sarà accertato dal punto di vista contabile a seguito della conclusione della procedura di approvazione del procedimento urbanistico-edilizio di cui all'istanza di Permesso di Costruire convenzionato reso ai sensi dell'art. 28 bis, d.P.R. n. 38/2001 e s.m.i. e art. 14 bis l.r. n. 12/05;

Di richiamare e allegare la presente determinazione al provvedimento di Giunta Comunale con il quale si andrà ad approvare il PdC convenzionato di cui si tratta;

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 dare atto che il presente provvedimento non è soggetto al visto di regolarità contabile di cui all'art. 151, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 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.

Lì, 28/09/2023

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