Originale

COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 61 DEL 22/12/2020

OGGETTO: VARIANTE PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AC5 NON CONFORME AL PGT VIGENTE - SOC. COSTRUZIONI ED IMPIANTI CARON SRL - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 5 DELLA L.R. 12/2005 E SMI

L'anno 2020, addì **22** del mese di **Dicembre** alle ore **21.00,** presso la Sala Consiliare Comunale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria di prima convocazione.
I consiglieri presenti risultano dal seguente prospetto:

N.	Nominativo	Presenza
1	LEORATO Maurizio	PRESENTE
2	PACCINI Cristina	PRESENTE
3	PARRINO Daniele	PRESENTE
4	GENTILE Stefania	PRESENTE
5	INTRIERI Giuseppe	PRESENTE
6	PASTORELLO Ivan Riccardo	PRESENTE
7	CREPALDI Luca	PRESENTE
8	POROTTI Massimiliano	PRESENTE
9	COLOMBO Monica	PRESENTE
10	MAFFIOLI Alessandro	PRESENTE
11	FORGIONE Federico	ASSENTE
12	GALLIOTTO Melissa	ASSENTE
13	SCOLARI Davide	ASSENTE

Presenti n.10 (dieci) Assenti n.3 (tre)

Partecipa il Segretario comunale Dott.ssa Giuseppina FERRERO

Il Consigliere COLOMBO Monica, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno :

OGGETTO: VARIANTE PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AC5 NON CONFORME AL PGT VIGENTE - SOC. COSTRUZIONI ED IMPIANTI CARON SRL - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 5 DELLA L.R. 12/2005 E SMI

Risultano collegati in videoconferenza n.10 Consiglieri Comunali. Il Segretario Comunale risulta presente nel proprio ufficio.

Il Responsabile dell'Area Assetto ed Uso del Territorio, Geom. Marco Balzarini, relaziona riassumendo il contenuto della proposta con riferimento al Piano di Lottizzazione di Via dei Tigli n.5, nonchè soffermandosi altresì sugli interventi manutentivi presso il bocciodromo comunale, per un valore stimato di Euro 150.000,00 circa.
Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

- La legge urbanistica regionale – L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "*Legge per il governo del territorio*" - ha introdotto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come strumento di definizione dell'assetto dell'intero territorio comunale;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 in data 20.06.2014 di approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT), pubblicati sul B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi – n. 17 del 22.04.2015;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 25/11/2019 di approvazione della rettifica al Piano delle Regole del PGT vigente, pubblicata sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 4 del 22.01.2020;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 in data 21/05/2020 che, ai sensi dell'articolo 5, comma 5 della L.r. 31/2014, così come modificata dalla l.r. 16/2017 e dalla l.r. 17/2018, ha prorogato la validità del documento di Piano del PGT, di dodici mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui all'articolo 5, comma 2 della medesima legge, fermo restando la possibilità di approvare varianti generali o parziali al documento di piano, secondo quanto previsto al comma 4 del medesimo articolo;

Premesso che:

- Con atto a rogito notaio Olivia Barresi in data 13 marzo 2018 numero 13940/7987 di repertorio, registrato a Varese in data 16 marzo 2018 al numero 7346 serie 1T, i Sigg. Pozzi Roberto e Pozzi Fabrizio quali ex proprietaria dell'area ai mappali 6551 e 6553 della sez. censuaria di Vergiate, hanno stipulato con il Comune di Vergiate la convenzione urbanistica per l'attuazione dell'Ambito di Completamento residenziale "AC5" in via dei Tigli;
- Il Sig. Caron Carlo (cod. fiscale CRN CRL 77H16 L682D), in qualità di legale rappresentante della Soc. Costruzione ed Impianti Caron S.r.l. (cod. fiscale e partita IVA 02562380127), corrente in Mornago – via V. Veneto, 25 – attuale proprietaria dell'area ai mappali nn. 7349 (ex 6551/A), 7350 (ex 6551/B), 7351 (ex 6553/A) e 7352 (ex 6553/B) della sezione censuaria di Vergiate, ha attivato la procedura per la variante di Piano attuativo, con contenuti di variante al PGT, per la vendita a mercato libero di un alloggio (10% ca. del volume convenzionato), anziché l'assegnazione in locazione, a prezzo convenzionato con il Comune;
- Secondo il vigente PGT, l'area e gli immobili esistenti sui mappali di cui sopra, risultano compresi in *Ambiti interessati da interventi di completamento del tessuto urbano esistente*, disciplinati dall'art. 39 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e destinata ad insediamenti residenziali convenzionati;

- Il medesimo art. 39 prevede – tra l'altro – il rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dalla schede di intervento allegate alle citate NdA (Tav. PR DA - Allegato NdA - Schede ambiti di completamento AC);

Preso atto che la scheda di intervento relativa all'*Ambito di Completamento AC 5* ammette un'edificazione tipologica di edilizia residenziale, attraverso la realizzazione di una quota di alloggi, non inferiore al 10% del volume totale residenziale, che il lottizzante dovrà assegnare in locazione - a prezzo convenzionato con il Comune – attraverso una graduatoria formata dal Comune medesimo in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi da parte dell'amministrazione comunale;

Visti i sotto elencati elaborati costituenti la variante in oggetto presentati in data 02/12/2020 prot. 20001, a firma del tecnico progettista incaricato ing. Stefano Franco:

- Computo metrico opere a compensazione contributo straordinario ex lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- Schema di Convenzione integrativa;
- Elaborati:
  Estratto schede Ambiti di Completamento - Ambito AC5 - vigente
  Estratto schede Ambiti di Completamento - Ambito AC5 - comparativo
  Estratto schede Ambiti di Completamento - Ambito AC5 - definitivo
  Tabelle modifiche
  AC5 - Tabelle modifiche

Rilevato che:

- La proposta in esame risulta in contrasto con la normativa di zona attualmente vigente, giacchè finalizzata alla vendita a mercato libero di un alloggio (10% del volume convenzionato), anziché l'assegnazione in locazione, a prezzo convenzionato con il Comune;
- L'articolo 14 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. inerente la procedura di approvazione di piani esecutivi e loro varianti, ed in particolare il comma 5 che prevede, per i piani che introducono varianti agli atti del PGT vigente, l'adozione da parte del Consiglio Comunale;
- Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, previsti dall'art. 4, comma 2ter, della L.R. n. 12/2005:

  - La proposta di variante al piano attuativo di cui al presente provvedimento - comportando variante al Piano delle Regole che accede al vigente P.G.T. - è stata assoggettata al procedimento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
  - L'avviso di avvio del procedimento di esclusione VAS e di variante è stato pubblicato, ai sensi della normativa vigente in materia, in data 20.08.2020 sul sito web comunale, all'albo pretorio on-line del Comune e sul sito web SIVAS della Regione Lombardia, ai fini di consentire la presentazione, entro il termine fissato, di contributi da parte dei soggetti interessati;
  - Relativamente al procedimento intrapreso, ad intervenuto espletamento delle procedure consequenziali alla pubblicazione e pubblicizzazione dell'avviso di avvio del procedimento:

    - Con nota del 20/08/2020, prot. 13780, veniva convocata la conferenza di verifica, regolarmente svoltasi in data 23.09.2020;
    - La procedura si concludeva con la redazione, in data 28.09.2020, del decreto di esclusione della proposta di variante da un più ampio procedimento di VAS, giacchè riferita ad un'area già trasformata e, quindi, non cagionevole di impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

- Per quanto riguarda gli aspetti convenzionali:

- La vendita a mercato libero di un alloggio (10% ca. del volume convenzionato), anziché l'assegnazione in locazione, a prezzo convenzionato con il Comune;
- La compensazione del contributo straordinario (lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001), mediante l'impegno del soggetto attuatore a realizzare interventi - non funzionali al comparto - di manutenzione presso il bocciodromo comunale in via Cavallotti;

Valutate:

- Le attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e fondiario;
- La particolare congiuntura economica, che ha determinato una contrazione del mercato immobiliare e fatto registrare significative variazioni dei costi di costruzione degli immobili;

Determinato, conformemente alle disposizioni di cui al regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 31 in data 25/07/2018, a cura del Responsabile dell'Area 4 – Assetto ed Uso del Territorio – l'importo di
€ 11.389,50 (euro undicimilatrecentoottantanove/50), relativo al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR n. 380/2001, come introdotto dall'art. 17 , comma 1, lettera g), della L. 164/2014, che il richiedente dovrà versare al Comune di Vergiate in relazione all'incremento del valore di trasformazione dell'immobile;

Richiamato l'art. 14 della L.R. 12/2005 *(Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi):*

1. *I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.*
(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

2. *La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.*
(comma così modificato dalla legge regionale. n. 4 del 2012)

3. *Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.*

4. *Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.*

5. *Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12.*

(comma così modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006).

Ritenuto:

- Di poter favorevolmente valutare la proposta della società proponente, relativa alla variante del Piano Attuativo *Ambito di Trasformazione "AC5"* di cui all'istanza presentata in data 02.12.2020 – prot. 20001, dal Sig. Caron Carlo (cod. fiscale CRN CRL 77H16 L682D), in qualità di legale rappresentante della Soc. Costruzione ed Impianti Caron S.r.l. (cod. fiscale e partita IVA 02562380127), corrente in Mornago – via V. Veneto, 25 – proprietaria dell'area ai mappali nn. 7349 (ex 6551/A), 7350 (ex 6551/B), 7351 (ex 6553/A) e 7352 (ex6553/B) della sezione censuaria di Vergiate, che prevede la vendita a mercato libero di un alloggio (10% ca. del volume convenzionato), anziché l'assegnazione in locazione, a prezzo convenzionato con il Comune, nonché la realizzazione - a totale carico del Soggetto Attuatore - di interventi manutentivi presso bocciodromo comunale in via Cavallotti, non funzionali al comparto, a compensazione del contributo straordinario ex lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- Di non aggravare i tempi del procedimento disponendo che i pareri necessari saranno acquisiti nel periodo di deposito per le osservazioni, e verranno recepiti negli elaborati ai fini dell'approvazione finale;

Dato atto che il presente schema di deliberazione è stato pubblicato sul sito web del Comune di Vergiate ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 nella sezione "Trasparenza, valutazione e merito – Amministrazione Trasparente";

Dato atto che la presente proposta è stata esaminata dalle Commissioni consiliari nella seduta congiunta del 17/12/2020;

Visto l'articolo 42, secondo comma, del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 33 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione consiliare n.27 del 23/04/2009;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio Comunale n.1 del 15/05/2020 ad oggetto: "*Approvazione criteri di trasparenza e tracciabilità per lo svolgimento in videoconferenza delle sedute del Consiglio Comunale*";

Dato atto che della discussione intervenuta, preliminare alla votazione sul punto all'ordine del giorno, viene effettuata registrazione integrale e come tale custodita agli atti nonché divulgata a mezzo canale informatico giusta delibera del Consiglio Comunale n.40 del 27/09/2017 ad oggetto: "Esame ed approvazione del Regolamento per la disciplina delle attività di ripresa audiovisiva e diffusione delle sedute del Consiglio Comunale";

Visti i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, come da proposta 37 del 25/05/2020, allegati alla presente;

con voti unanimi favorevoli, espressi per appello nominale dai n.10 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1. Fatto riferimento alle premesse che qui si intendono tutte riportate ed assentite, di adottare - nelle forme degli artt. 13, commi da 4 a 12, e 14 della L.R. 12/2005 - la proposta di variante al Piano Attuativo relativa all'Ambito di Completamento "AC5" in via dei Tigli, così come presentata in data 02.12.2020 al prot. n. 20001, dal Sig. Caron Carlo (cod. fiscale CRN CRL 77H16 L682D),

in qualità di legale rappresentante della Società Costruzione ed Impianti Caron S.r.l. (cod. fiscale e partita IVA 02562380127), corrente in Mornago (VA), costituita dai seguenti elaborati che - depositati presso l'U.T.C. – costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Computo metrico opere a compensazione contributo straordinario ex lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- Schema di Convenzione integrativa;
- Elaborati:
  Estratto schede Ambiti di Completamento - Ambito AC5 - vigente
  Estratto schede Ambiti di Completamento - Ambito AC5 - comparativo
  Estratto schede Ambiti di Completamento - Ambito AC5 - definitivo
  Tabelle modifiche
  AC5 - Tabelle modifiche

2. Di evidenziare che, come motivato nelle premesse, la variante al piano attuativo in parola non è conforme al PGT vigente, prevedendo la vendita a mercato libero di un alloggio (10% ca. del volume convenzionato), anziché l'assegnazione in locazione a prezzo convenzionato con il Comune e che:

   - Per quanto riguarda gli aspetti ambientali previsti dall'art. 4, comma 2ter, della L.R. n. 12/2005 s.m.i. è stata espletata favorevolmente la procedura di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
   - Per quanto riguarda gli aspetti convenzionali, il Lottizzante, in aggiunta di quanto gia' convenuto nella detta originaria Convenzione, ad integrale compensazione dell'obbligo di corresponsione del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR n. 380/2001, come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), della L. 164/2014, si impegna senza riserve a realizzare, nel rispetto del d.lgs. 50/2016, interventi manutentivi presso il bocciodromo comunale non funzionali al comparto, per un valore stimato di euro 15.032,00 (IVA esclusa);

3. Di dare atto che, ai fini della relativa approvazione, sarà applicata la procedura ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 - comma 5 - e dell'art. 13 - comma da 4 a 12 - della L.R. 12/2005 e, segnatamente:

   - Gli atti verranno depositati nella segreteria comunale e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni;
   - Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico del Comune di Vergiate verrà data pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale;
   - Entro novanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, pena l'inefficacia degli atti assunti, il competente organo comunale approva definitivamente il piano attuativo, decidendo nel contempo sulle osservazioni pervenute;
   - L'approvazione del Piano attuativo costituendo variante al PGT vigente acquisisce efficacia con la con la pubblicazione sul BURL del relativo avviso di approvazione definitiva;

4. Di demandare al Responsabile dell'Area 4 – Assetto ed Uso del Territorio - i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto relativi all'acquisizione dei pareri necessari all'approvazione ed assicurando che lo schema di convenzione, dopo le intercorse procedure di rito, dovrà essere perfezionato a livello notarile a spese del Soggetto attuatore e prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi;

5. Di dare atto che il presente provvedimento viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Vergiate per rimanervi affisso quindici giorni consecutivi, in esecuzione delle disposizioni di cui alla Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii.;

6. Di dare atto che il presente verbale viene pubblicato altresì nel portale "Amministrazione Trasparente" dell'Ente ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 14/03/2013, n.33 e ss.mm.ii.

SUCCESSIVAMENTE

su proposta del Presidente del Consiglio Comunale;

con voti unanimi favorevoli, espressi per appello nominale dai n.10 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

di dichiarare, attesa l'urgenza di provvedere in merito, la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Il Sindaco esprime vicinanza e augurio di pronta guarigione ad un bravo collega colpito dal Covid-19, Stefano Bellaria, alla sua famiglia, alla comunità di Somma Lombardo, manifestando vicinanza da parte di tutti e l'auspicio di vederlo presto in Comune.
Il Sindaco successivamente augura un sereno Natale e un buon 2021 confidando nella "normalità" come valore superiore a quello attribuito sinora.
Il Presidente del Consiglio Comunale, Dott.ssa Monica Colombo, si unisce agli auguri del Sindaco a tutti i presenti.

Pareri

Comune di VERGIATE

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2020 / 60**

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata**

Oggetto: **VARIANTE PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AC5 NON CONFORME AL PGT VIGENTE - SOC. COSTRUZIONI ED IMPIANTI CARON SRL - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 14 COMMA 5 DELLA L.R. 12/2005 E SMI**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/12/2020

Il Responsabile di Settore

Geom. Balzarini Marco

Parere Contabile

Ragioneria Bilancio

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/12/2020

Responsabile del Servizio Finanziario

Rag. Alfonso Francese

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO COMUNALE
COLOMBO Monica	Dott.ssa Giuseppina FERRERO

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Vergiate. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

FERRERO GIUSEPPINA;1;8929517092174465358
Monica Colombo;2;15144427