

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICA CONVENZIONE PIANO DI RECUPERO DENOMINATO “CASCINA ORTO” IN COMUNE DI RETORBIDO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE il Comune di Retorbido è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione C.C. n. 26 in data 11.11.2010 e s.m.i. ed avviso pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 13 in data 30.03.2011, ai fini dell'efficacia dello stesso, secondo quanto previsto dall'art.13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

RICHIAMATI:

- La deliberazione del Consiglio Comunale di Retorbido n. 8 del 23-03-2006 , esecutiva ai termini di legge, con la quale veniva approvata l'individuazione di una zona di Recupero nel territorio comunale di Retorbido ai sensi dell'art. 27, 3° comma della legge 457/1978;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 03-05-2006 esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero denominato “ Cascina Orto” avente per oggetto il recupero di un edificio agricolo dismesso ubicato in comune di Retorbido lungo la Provinciale Bressana-Salice in mappa al foglio n. 4 mappali n. 64 – 67 – 69 - foglio n. 6 mappale 361;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22-07-2006 con la quale veniva approvato definitivamente il piano di recupero di cui sopra;
- La convenzione n. 13067 di Repertorio , n. 7657 di raccolta , a firma Galati Luca per societa' “ MERIT srl” e arch. Corti Luigi per il Comune di Retorbido, stipulata il 28-07-2006 davanti al notaio Monica Di Giorgi di Pavia ; e registrata a Pavia il 31-07-2006 n. 1715 serie 1;

VISTA l'istanza presentata in data 02-05-2012 prot. n. 1131 dalle soc. “ Merit srl “ e subentrata alla soc. “ La Baita srl” di Galati Luca con sede in via Ricotti n. 5 a Voghera (PV) (P.IVA 02343190183), in persona del suo legale rappresentante Sig. Galati Luca nato a Pavia il 24-12-1968 in qualità di proprietaria dell'immobile sito in Retorbido strada Bressana – Salice n. 1, identificato catastalmente al Fg 4 mappali n. 64 – 67 – 69 , foglio n. 6 mappale n. 361, classificato dal Vigente PGT in zona “ PIANO ATTUATIVO IN ITINERE” con particolare asteriscatura che individua “ AMBITI PER I QUALI E' CONSENTITO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE PREVIA MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA”, tendente ad ottenere la modifica della Convenzione Urbanistica riguardante sostanzialmente:

- la volturazione di tutti gli atti riguardante il Piano di Recupero cascina Orto , alla soc. “ La Baita” srl con sede in Voghera via Ricotti n. 5;
- La modifica della destinazione d'uso degli immobili a uso prettamente commerciale;
- La risoluzione dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla soc. “ Merit srl” come atto di impegno accessorio alla convenzione Urbanistica stipulata il 28-07-2006 previo pagamento di quota al comune a titolo di mancate agevolazioni tariffarie per l'utilizzo delle strutture esistenti e future e previa adozione di provvedimento della Giunta Comunale di risoluzione consensuale;
- Monetizzazione della quota di aree per attrezzature pubbliche (parcheggi) pari a mq. 470,80, realizzati ma non ancora ceduti all'amministrazione Comunale;

VISTA la perizia tecnica a firma geom. Franchini Giancarlo responsabile del servizio tecnico Comunale allegata alla deliberazione di Adozione;

PRESO ATTO del parere formale del 01-08-2013 protocollo comunale n. 1938 del 02-08-2013 dell'avvocato Adavastro interpellato in merito, depositato agli atti e richiamato per relationem;

VISTI gli artt. 12 e 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., i quali dispongono quanto segue:

- Art. 12. (Piani attuativi comunali)

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all'[articolo 9, comma 10](#).
3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'[articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166](#) (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'[articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002](#) e il termine di novanta giorni di cui all'[articolo 14, comma 1](#), inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura. *(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008)*
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 14. (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 dal Consiglio 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 così modificato dall'articolo 1, legge reg. n. 12 del 2006)*
2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
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, il Consiglio comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate. *(comma così modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006)*
- 4-bis. Il PGT può stabilire i casi in cui i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale, con applicazione della procedura di cui ai precedenti commi. *(comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)*
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)*
6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale.
8. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
9. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'[articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#) (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

10. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31.

11. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

12. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

DATO ATTO CHE così come formulata, la richiesta di variante della Convenzione del Piano di Recupero di Iniziativa Privata si presenta conforme al PGT vigente ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

RILEVATO CHE l'Amministrazione Comunale, alla luce del tempo ormai trascorso, ritiene che sia venuto meno l'interesse pubblico del parcheggio in oggetto, considerato che in questi anni non si è mai presentata la necessità di un suo utilizzo da parte della collettività,

RITENUTA congrua la stima del tecnico Comunale con cui si evidenzia che in alternativa alla cessione dell'area a parcheggio all'epoca identificata come attrezzature e servizi pubblici che competevano al Piano di Recupero, intende incassare le seguente somme :

- Euro **12.240,80** quale valore della monetizzazione delle aree a standard, ex art. 46 L.R. 12/2005 e s.m.i non acquisite;

VISTA la bozza di Convenzione Urbanistica modificata, allegata alla presente, quale parte essenziale ed integrante ad ogni effetto di legge, la quale:

- Prevede che le aree da destinare a standard (parcheggio) siano monetizzate al prezzo unitario di 26,00 €/mq, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: $mq\ 470,80 \times 26,00\ € = 12.240,80\ €$
- Non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo;
- Prevede che l'area a parcheggio di mq. 470,80, non ceduta, dovrà essere garantita ad uso pubblico e a disposizione dell'Amministrazione Comunale almeno 2 volte all'anno, in occasione delle manifestazioni del "Polentone" del mese di marzo e della Festa Patronale del mese di settembre, per la durata di anni 7 (sette) decorrenti dalla sottoscrizione della presente Convenzione modificata;

RILEVATO CHE è stato dato corso all'adempimento di cui all'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 ai fini dell'efficacia del presente provvedimento;

RICHIAMATA integralmente la deliberazione C.C. n. 3 in data 27.04.2015 di adozione variante Parziale al PGT vigente ai sensi dell'art. 13 della legge Regionale n. 12/2005 riguardante la modifica della convenzione del Piano Attuativo " Cascina ORTO",

CONSIDERATO CHE:

- la deliberazione C.C. n. 3 del 27.04.2015 e gli atti costituenti la variante parziale al PGT come adottati sono stati depositati nella segreteria comunale per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni, secondo quanto disposto dal quarto comma dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e cioè dal 06-05-2015 al 21-05-2015, nonché mediante inserzione sul sito web istituzionale del Comune di Retorbido;

CONSIDERATO CHE nei 15 giorni successivi la scadenza del periodo di deposito e cioè entro il 06-06-2015 non è stata presentata all'Ufficio Protocollo nessuna osservazione;

UDITI gli interventi sinteticamente riportati:

RITENUTO quindi in considerazione di quanto soprariportato di dover approvare definitivamente la Variazione della Convenzione Urbanistica di cui al Piano di Recupero di iniziativa privata in località cascina Orto – proponente soc. La Baita S.r.l., conforme al PGT vigente ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

RITENUTO opportuno dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, al fine di accelerare l'iter amministrativo di approvazione del presente piano, tenuto conto dello stato dell'immobile oggetto di recupero;

ACQUISITI:

- il parere favorevole, in merito al presente provvedimento, del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi degli artt. 49, 147 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e della normativa comunale;
- il parere favorevole, in merito al presente provvedimento, del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49, 147 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e della normativa comunale;

VISTI:

- la L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente PGT;
- Il Regolamento del Consiglio Comunale;

con votazione resa in forma palese, la quale dà il seguente risultato:

- **presenti**
- **astenuti**
- **votanti**
- **voti favorevoli**
- **voti contrari**

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e qui si intendono richiamate ed approvate;

2. Di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, la modifica della convenzione del piano di recupero denominato "CASCINA ORTO", secondo la bozza allegata alla presente quale parte essenziale ed integrante ad ogni effetto di legge, dando atto che:

- Prevede che le aree da destinare a standard (parcheggio) siano monetizzate al prezzo unitario di 26,00 €/mq, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq 470,80 x 26,00 € = 12.240,80 €;
- Non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo;
- Prevede che l'area a parcheggio di mq. 470,80, non ceduta, dovrà essere garantita ad uso pubblico e a disposizione dell'Amministrazione Comunale almeno 2 volte all'anno, in occasione delle manifestazioni del "Polentone" del mese di marzo e della Festa Patronale del mese di settembre, per la durata di anni 7 (sette) decorrenti dalla sottoscrizione della presente Convenzione modificata;

3. Di dare atto che con la variante della Convenzione del Piano di recupero di cui trattasi:

A - dovrà essere prevista la variazione dell'intestazione della società proponente da soc. " Merit srl" a soc. " La Baita srl" relativo all'immobile sito in Retorbido strada Bressana-Salice n. 1 , identificato catastalmente al Fg. 4 mappali n. 64 – 67 – 69 . e foglio n. 6 mappale n. 361, classificato dal Vigente PGT in zona "PIANO ATTUATIVO IN ITINERE" asteriscato quale " AMBITO PER I QUALI E' CONSENTITO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PREVIA MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA", conforme al vigente PGT ai sensi dell'art. 14 L.R. 12/2005 e s.m.i.,

B - l'Amministrazione Comunale, in alternativa alla cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di Recupero, secondo quanto previsto dagli artt. 87 e 90 delle NTA del Piano delle Regole, ha richiesto la somma di euro 12.240,80 quale valore della monetizzazione delle aree a

standard, ex art. 46 L.R. 12/2005 e s.m.i , dando atto che è stato utilizzato quale valore di calcolo quello stabilito nella perizia del responsabile del servizio Tecnico;

C- la destinazione d'uso dell'immobile non ha più alcun requisito di “ pubblica utilità”, ma ha bensì caratteristiche prettamente commerciali e sono insediabili gli usi di cui all'art. 60 comma 4 delle N.T.A. del PGT;

D- che con l'efficacia della variante approvata si procederà alla restituzione della fidejussione emessa da Axa Assicurazione n. 9392307 del 26-07-2006 dell'importo di € 32.282,00 a garanzia dell'esecuzione delle opere urbanizzazione (parcheggio) , in quanto l'esecuzione delle stesse venuta meno in relazione alla monetizzazione di cui sopra;

4. Di dare mandato al Responsabile del Servizio Tecnico di completare la procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. al fine del prosieguo dell'iter del presente procedimento, e di procedere alla sottoscrizione per conto dell'Amministrazione dell'atto pubblico di modifica della Convenzione con spese a carico del proponente;

5. Di dichiarare, per le motivazioni esposte in narrativa, con votazione separata, la quale dà il seguente risultato:

Presenti

Astenuti

Votanti

Voti Favorevoli

Voti Contrari

la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art 134 comma 4° D.Lgs. 267/2000.

COMUNE DI RETORBIDO
PROVINCIA DI PAVIA

PARERI ESPRESSI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE C.C.

D.LGS. 267/2000: ARTT. 49, 147 BIS E NORMATIVA COMUNALE

**PARERE ESPRESSO DAL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO IN ORDINE ALLA
REGOLARITÀ TECNICA:
FAVOREVOLE**
IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO
F.to Geom. Giancarlo FRANCHINI

D.LGS. 267/2000: ARTT. 49, 147 BIS E NORMATIVA COMUNALE

**PARERE ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA
REGOLARITÀ CONTABILE:
FAVOREVOLE**
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Claudio GUIDA
