COMUNE DI
CORTONA

PROPOSTA di DELIBERAZIONE
Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2023/849	29/08/2023	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: MEONI LUCIANO		

OGGETTO:

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO ALLA EDIFICAZIONE DI UN COMPARTO SITO IN CORTONA, LOC. CAMUCIA E INSERITO IN ZONA Bc CAM05B SECONDO IL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 20/07/2023 con prot. N. 23938, è stata presentata dalla Ditta Tiezzi Costruzioni srl una richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e contestuale bozza di convenzione relative al comparto BC CAM05B del R.U. vigente sito in loc. Camucia-Via P.Gobetti.

- nella medesima data del 20/07/2023 sono stati altresì presentati n.2 richieste di Permesso di Costruire per l'edificazione di n.2 edifici all'interno di detto comparto.

- l'Art. 20 delle NTA stabilisce che le sottozone "Bc XXX n" sono costituite da ambiti liberi o edificati compresi in tessuti edilizi di recente formazione caratterizzati da situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico nelle quali l'edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un progetto complessivo di iniziativa privata esteso all'intero comparto.

- l'edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune sulla base di apposita convenzione.

- nel caso specifico la disciplina della perequazione stabilisce che la convenzione dovrà prevedere la realizzazione di tutte le aree di interesse pubblico comprese all'interno del comparto (viabilità, parcheggi, verde pubblico). Tale scheda rimanda poi ad apposita convenzione di stabilire,

nell'interesse pubblico, quali aree dovranno essere cedute e quali da assoggettare all'uso pubblico.

Che l'ambito in oggetto risulta disciplinato dall'Art. 20 delle NTA del RU e dalla relativa Scheda n. Bc cam05B della Disciplina della Perequazione.

Che tale comparto individuato dal RU comprende, oltre alle aree edificabili, anche un'area destinata a viabilità e parcheggi e la viabilità coincide con parte dell'attuale tracciato di via P.Gobetti

Che la scheda allegata al R.U.C. nella disciplina della perequazione prevede la realizzazione di nuove edificazioni con Indice territoriale It=0,5mq/mq ed intervento diretto convenzionato.

Che fini del calcolo delle quantità edificabili all'interno del comparto è stata presa a riferimento la sola area di proprietà della Ditta Tiezzi Costruzioni denominandola sub-comparto Bc Cam05B.1 escludendo quindi l'area della strada Via Gobetti;

Dato atto che in base a quanto stabilito dal RU vigente il Permesso a costruire relativo al progetto suddetto risulta subordinato alla stipula di apposita convenzione che dovrà stabilire le modalità di realizzazione/sistemazione della strada e del parcheggio e di assoggettamento/cessione all'uso pubblico.

Tenuto conto che il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto in oggetto "Bc CAM05B" risulta composto come segue:

ELABORATI PROT 23938	ASSEVERAZIONE
ELABORATI PROT 23938	METRICO ESTIMATIVO
ELABORATI PROT 23938	Parere CENTRIA
ELABORATI PROT 23938	Parere ENEL
ELABORATI PROT 23938	Telecom ALLEGATO E
ELABORATI PROT 23938	BOZZA PROGETTO Telecom
ELABORATI PROT 23938	Relazione geologica
ELABORATI PROT 23938	TAV 01 RTI
ELABORATI PROT 23938	TAV 02 Inq. urbanistico + Doc. fotografica
ELABORATI PROT 23938	TAV 03 Verifiche Urbanistiche
ELABORATI PROT 23938	TAV 04 STATO ATTUALE
ELABORATI PROT 23938	TAV 05 STATO MODIFICATO
ELABORATI PROT 23938	TAV 06 STATO SOVRAPPOSTO
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.1 URBANIZZAZIONI Fognatura
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.10 URBANIZZAZIONI ViabParticolari
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.2 URBANIZZAZIONI Acquedotto
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.3 URBANIZZAZIONI Acque meteoriche
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.4 URBANIZZAZIONI Rete ENEL
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.5 URBANIZZAZIONI Rete gas metano
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.6 URBANIZZAZIONI Rete telecomunicazioni
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.7 URBANIZZAZIONI Illuminazione pubblica
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.8 URBANIZZAZIONI Viabilità
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.9 URBANIZZAZIONI Aree private
	BOZZA Convenzione

Valutato che le opere di urbanizzazione interne al comparto saranno realizzate dai proprietari in un'unica fase e consisteranno in:

- Ampliamento della strada di RU (Via Piero Gobetti) in corrispondenza del comparto compreso nuova asfaltatura della strada esistente;
- Realizzazione di un parcheggio pubblico;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione (sottoservizi esclusi gli allacci);

Valutato, inoltre, ai fini di una maggiore efficienza delle opere di urbanizzazione si ritiene che il progetto esecutivo debba essere integrato con le seguenti prescrizioni tecniche:

a) Asfaltatura di via P.Gobetti con tappeto di usura dello spessore di almeno 3/5 cm;

b) Via Gobetti, nel tratto ricompreso al'interno del comparto Bc CAM05B dovrà avere le dimensioni e le caratteristiche di cui all'art. 63 delle NTA del RU e D.M. 05/11/2001 per le strade di tipo E (larghezza minima 10mt)

c) La strada interna al parcheggio dovrà avere larghezza minima di 6mt;

d) Obbligo segnaletica orizzontale e verticale.

e) Preventivamente al rilascio del PdC per opere di urbanizzazione, dovrà essere la sottoscritto l'atto d'obbligo in questione da approvare con Del.C.C.

f) Preventivamente al rilascio del PdC dovrà essere fornita la sezione della strada di nuova realizzazione;

g) Preventivamente all'inizio dei lavori, obbligo di acquisire i pareri di Nuova Acque.

h) Preventivamente all'inizio dei lavori, obbligo di presentare studio idraulico relativo allo smaltimento delle acque meteoriche.

i) Preventivamente all'inizio dei lavori,l'ottenimento del nulla osta da parte della SABAP ai sensi di quanto stabilito dall'art. 66bbis delle NTA del RU;

j) Lo spostamento della linea di fognatura esistente non è da computare nelle opere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione;

k) Gli allacci di fognatura, adduzione idrica, distribuzione del gas, rete delle telecomunicazioni e la rete per l'energa elettrica non sono scomputabili, pertanto il computo metrico delle opere di urbanizzazione ammonterà a **€ 150.191,20**

Verificato che tali opere risultano essere quelle strettamente necessarie alla funzionalità del comparto.

Verificato altresì che strada, pur essendo classificata nell'attuale catasto come Strada Vicinale della Fonte , poiché interna al centro abitato di Camucia risulta a tutti gli effetti di proprietà comunale, tanto si evince sia dall'Art. 3 co. 1 punto 52 del Codice della Strada sia dall'art. 16 dell'allegato F alla Legge n. 2248/1865;

Atteso che la presente deliberà dovrà quindi dare altresì atto della classificazione di detta strada come strada Comunale per la parte ricadente all'interno del Centro Abitato di Camucia

Verificato che il Piano Strutturale Intercomunale adottato in data 28/02/2022 inserisce l'area in oggetto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 65/2014

Che la superficie dell'intero comparto, comprende il tracciato stradale e parte della part. 93.

Che ai fini del calcolo delle quantità edificabili all'interno del comparto è stata presa a riferimento la sola area di proprietà della Ditta Tiezzi Costruzioni denominandola sub-comparto Bc Cam05B.1 escludendo quindi l'area della strada comunale.

Che all'interno del comparto sono state individuate n.3 aree edificabili come da planimetria di cui alla Tav. 3 con ivi indicati i rispettivi indici e parametri;

Ritenuto opportuno prevedere anche alcune opere sulla strada di accesso Via P.Gobetti al fine di migliorare la fruibilità e la sicurezza della stessa via, unitamente all'opportunità di ampliare la sede stradale consistenti in:

- Allargamento del tratto iniziale di Via P.Gobetti mediante intubazione del fosso limitrofo alla part. 190 con realizzazione di un marciapiede in asfalto a raso e/o ulteriori sistemazioni

da concordare con l'amministrazione Comunale;

- Asfaltatura del tratto iniziale di Via P.Gobetti mediante stesa di uno strato di tappeto d'usura di 3/5cm
- Rifacimento segnaletica orizzontale in corrispondenza della nuova asfaltatura

Vista la particolare ubicazione territoriale dei nuovi fabbricati su un'area interna al centro abitato di Camucia, densamente abitata e con pochi parcheggi pubblici a servizio delle abitazioni;

Ritenuto quindi opportuno, come richiesto nella relazione tecnica del dirigente illustrativa della presente delibera e agli atti dell'ufficio, riconoscere l'interesse pubblico del nuovo parcheggio che sarà realizzato oltre che dell'allargamento previsto della strada comunale esistente.

Atteso che in seguito al riconoscimento dell'interesse pubblico le opere di urbanizzazione previste dal comparto saranno cedute all'Amministrazione Comunale e la convenzione allegata lla presente delibera ne disciplinerà le modalità di collaudo e cessione;

Visto il Regolamento comunale di disciplina dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, in materia di scomputi e di vigilanza e sanzioni dell'attività edilizia approvato con Del.C.C. n. 14 del 28/02/2018 il quale stabilisce che *"l'eventuale eccezionale scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria potrà essere autorizzato da Consiglio Comunale soltanto previo riconoscimento dell'interesse pubblico ed inserimento dell'opera nel piano degli investimenti";*

Verificato che nel caso di riconoscimento dell'interesse pubblico da parte di questo Consiglio Comunale potrà essere autorizzato lo scomputo delle opere di urbanizzazione interne al comparto, limitato però ai soli oneri di urbanizzazione primaria, e per l'importo pari all'importo delle opere di urbanizzazione detratto la percentuale media di ribasso offerta al Comune da imprese aggiudicatrici della esecuzione di opere similari negli ultimi 2 anni.

Verificato, inoltre, secondo quanto stabilito dal nuovo ordinamento conseguente l'armonizzazione dei bilanci (D.lgs 118/2011), che per i permessi a costruire destinati al finanziamento di opere a scomputo (par. 3.11 dell'Allegato 4/2) le entrate vengono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del PdC e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna delle opere.;

che nel caso in esame quindi le entrate dovrebbero essere accertare nel 2023 (anno di rilascio dei PdC) ed imputate nel 2035 (anno di scadenza della convenzione).

Che, inoltre, sempre il D.Lgs. 118/2021 stabilisce che la rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi di costruire destinati al finanziamento di opere a scomputo è possibile soltanto nel caso in cui la consegna delle opere sia prevista nei documenti di programmazione (DUP piano delle opere pubbliche).

Verificato pertanto che l'autorizzazione allo scomputo può essere effettuata soltanto a seguito della variazione di bilancio che prende atto di quanto sopra riportato.

Ritenuto di dover demandare a successivo atto da approvare da parte della Giunta Comunale l'eventuale autorizzazione allo scomputo solo a seguito dell'avvenuta variazione di bilancio di cui sopra, esprimendo fin da subito il parere favorevole di questo consiglio nel caso in cui sia approvata al variazione di bilancio nei termini suddetti;

Verificato, inoltre, che per le opere di urbanizzazione esterne al comparto, l'importo dei lavori potrà essere scomputato sia dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che dall'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, perché funzionali ad un area più vasta del comparto;

che anche per dette opere resta ferma comunque la necessità di approvare specifica variazione di bilancio e conseguentemente anche per dette opere l'autorizzazione allo scomputo viene demandata a successivo atto da approvare da parte della giunta comunale, pur esprimendo in questa sede parere tecnico favorevole;

Verificato quindi che la bozza di convenzione da approvare e allegata alla presente delibera prevede quanto schematicamente riassunto:

1. la realizzazione da parte della Ditta Tiezzi Costruzioni delle opere di urbanizzazione descritte ai paragrafi suddetti;
2. cessione delle opere di urbanizzazione e apposizione di servitù di uso pubblico secondo la planimetria di cui alla Tav. 3.3;
3. importo delle opere e garanzie finanziarie per la perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione : polizza fideiussoria di importo pari all'importo delle opere maggiorato del 5% per ogni anno concesso per la loro esecuzione (55,13% per 10 anni);
4. Scomputo oneri (eventuale solo a seguito variazione di bilancio e di autorizzazione da parte della Giunta);
5. Collaudo, cessione opere e agibilità degli edifici;
6. Validità della convenzione: 10 anni;
7. spese di frazionamento e cessione a carico della Ditta Tiezzi Costruzioni;

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento.

Acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. n°267 del 18.08.2000;

Tutto quanto sopra premesso

DELIBERA

1) Di richiamare le premesse quali facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;
2) Di prendere atto del progetto relativo alle opere di urbanizzazione di cui al comparto Bc_{CAM} 05B della Disciplina della Perequazione e all'Art. 20 delle NTA del RU vigente composto dai seguenti elaborati:

ELABORATI PROT 23938	ASSEVERAZIONE
ELABORATI PROT 23938	METRICO ESTIMATIVO
ELABORATI PROT 23938	Parere CENTRIA
ELABORATI PROT 23938	Parere ENEL
ELABORATI PROT 23938	Telecom ALLEGATO E
ELABORATI PROT 23938	BOZZA PROGETTO Telecom
ELABORATI PROT 23938	Relazione geologica
ELABORATI PROT 23938	TAV 01 RTI
ELABORATI PROT 23938	TAV 02 Inq. urbanistico + Doc. fotografica
ELABORATI PROT 23938	TAV 03 Verifiche Urbanistiche
ELABORATI PROT 23938	TAV 04 STATO ATTUALE
ELABORATI PROT 23938	TAV 05 STATO MODIFICATO
ELABORATI PROT 23938	TAV 06 STATO SOVRAPPOSTO
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.1 URBANIZZAZIONI Fognatura
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.10 URBANIZZAZIONI ViabParticolari
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.2 URBANIZZAZIONI Acquedotto
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.3 URBANIZZAZIONI Acque meteoriche
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.4 URBANIZZAZIONI Rete ENEL
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.5 URBANIZZAZIONI Rete gas metano
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.6 URBANIZZAZIONI Rete telecomunicazioni

ELABORATI PROT 23938	TAV 07.7 URBANIZZAZIONI Illuminazione pubblica
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.8 URBANIZZAZIONI Viabilità
ELABORATI PROT 23938	TAV 07.9 URBANIZZAZIONI Aree private
	BOZZA Convenzione
	Tavola dei parametri urbanistici delle aree dove sorgeranno gli edifici

3) di stabilire che ai fini di una maggiore efficienza delle opere di urbanizzazione si ritiene che il progetto esecutivo debba essere integrato con le seguenti prescrizioni tecniche:
   a) Asfaltatura di via P.Gobetti con tappeto di usura dello spessore di almeno 3/5 cm;
   b) Via Gobetti, nel tratto ricompreso al'interno del comparto Bc CAM05B dovrà avere le dimensioni e le caratteristiche di cui all'art. 63 delle NTA del RU e D.M. 05/11/2001 per le strade di tipo E (larghezza minima 10mt)
   c) La strada interna al parcheggio dovrà avere larghezza minima di 6mt;
   d) Obbligo segnaletica orizzontale e verticale.
   e) Preventivamente al rilascio del PdC per opere di urbanizzazione, dovrà essere la sottoscritto l'atto d'obbligo in questione da approvare con Del.C.C.
   f) Preventivamente al rilascio del PdC dovrà essere fornita la sezione della strada di nuova realizzazione;
   g) Preventivamente all'inizio dei lavori, obbligo di acquisire i pareri di Nuova Acque.
   h) Preventivamente all'inizio dei lavori, obbligo di presentare studio idraulico relativo allo smaltimento delle acque meteoriche.
   i) Preventivamente all'inizio dei lavori,l'ottenimento del nulla osta da parte della SABAP ai sensi di quanto stabilito dall'art. 66bbis delle NTA del RU;
   j) Lo spostamento della linea di fognatura esistente non è da computare nelle opere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione;
   k) Gli allacci di fognatura, adduzione idrica, distribuzione del gas, rete delle telecomunicazioni e la rete per l'energa elettrica non sono scomputabili, pertanto il computo metrico delle opere di urbanizzazione ammonterà a **€ 150.191,20**
4) di stabilire che ai fini di una maggiore efficienza delle opere di urbanizzazione debbano essere realizzate anche le opere di urbanizzazione esterne al comparto e relative alla strada di accesso Via P.Gobetti al fine di migliorare la fruibilità della stessa via, consistenti in:
   - Allargamento del tratto iniziale di Via P.Gobetti mediante intubazione del fosso limitrofo alla part. 190 con realizzazione di un marciapiede in asfalto a raso e/o ulteriori sistemazioni da concordare con l'amministrazione Comunale;
   - Asfaltatura del tratto iniziale di Via P.Gobetti mediante stesa di uno strato di tappeto d'usura di 3/5cm
   - Rifacimento segnaletica orizzontale in corrispondenza della nuova asfaltatura.
5) di prendere atto ai sensi dell'art. 3 co. 1 punto 52 del Codice della Strada sia dall'art. 16 dell'allegato F alla Legge n. 2248/1865 della classificazione della Strada Vicinale della Fonte anche denominata Via P.Gobetti, come strada Comunale per la parte ricadente all'interno del Centro Abitato di Camucia.
6) di riconoscere l'interesse pubblico delle opere di urbanizzazione previste dal comparto Bc_{CAM} 05B che saranno cedute all'Amministrazione Comunale;
7) di esprimere parere preliminare

8) di demandare a successivo atto da approvare l'eventuale autorizzazione allo scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria;

9) di demandare a successivo atto da approvare l'eventuale autorizzazione allo scomputo sia degli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria, per le opere di urbanizzazione ricadenti all'esterno del comparto, a seguito della variazione di Bilancio;

10) di approvare l'allegato schema di convenzione per l'esecuzione e la successiva cessione delle opere di urbanizzazione di cui al punto n.2 della presente deliberato

11) Di dare mandato all'Ing. Marica Bruni, in qualità di Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale alla sottoscrizione dello schema di convenzione di cui al punto 9 della presente delibera.

12) Vista l'urgenza il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267