COMUNE DI CORTONA

Provincia di Arezzo

Immediatamente eseguibile

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n° 83 del 30/10/2023

OGGETTO: Modifica dello schema di convenzione approvato con Del.C.C. n. 64 del 04/09/2023 relativo alla edificazione di un comparto sito in Cortona, Loc. Camucia e inserito in zona Bc CAM05B.

L'anno duemilaventitre il giorno 30 - trenta - del mese ottobre alle ore 15:20 nella sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

All'appello risultano i Signori:

MEONI LUCIANO	SINDACO	*
MATTONI NICOLA	Consigliere	-
GHEZZI LUCA	Consigliere	*
TURCHETTI SANTINO	Consigliere	-
LUPETTI LUCIA	Consigliere	*
DEL TREGGIA ARIANNA	Consigliere	* in videoconferenza
FORCONI MARIA ISOLINA	Consigliere	*
FANICCHI FRANCESCO	Consigliere	*
BALDETTI GIOVANNI	Consigliere	*
CARINI NICOLA	Consigliere	*
MILANI ALBERTO	Consigliere	* in videoconferenza
BERNARDINI ANDREA	Consigliere	-
BIGLIAZZI VANESSA	Consigliere	-
CAVALLUCCI DIEGO	Consigliere	*
STANGANINI MARICA	Consigliere	*
CAVALLI GINO	Consigliere	-
CALZOLARI RACHELE	Consigliere	*

Presiede **Il Presidente del Consiglio, Carini Nicola**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale: **Il Segretario, Dr.ssa Della Giovampaola Luana**

Il Presidente Carini Nicola, richiamando la documentazione messa a disposizione dei Consiglieri e precisando che gli argomenti sono già stati ampiamente trattati nella I Commissione Consiliare, dichiara aperta la votazione qualora non ci sia richiesta di ulteriori approfondimenti da parte dei Sigg. Consiglieri.

Non segue alcun intervento.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi cui è fatto riferimento, che restano acquisiti integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57- comma 8 – del Regolamento del Consiglio Comunale ed ai sensi dell'art. 6 del Regolamento per le riprese audio e video del Consiglio Comunale, con la precisazione che quanto appena riportato costituisce, grazie al rinvio appena disposto, una mera sintesi;

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 edificio 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.

DATO ATTO che in data 04/09/2023, con Del.C.C. n. 64/2023, è stato preso atto del progetto relativo alle opere di urbanizzazione di cui al comparto in oggetto e approvato il relativo schema di convenzione che disciplina:

1. la realizzazione da parte della Ditta Tiezzi Costruzioni delle opere di urbanizzazione descritte ai paragrafi suddetti;
2. La cessione delle opere di urbanizzazione e apposizione di servitù di uso pubblico secondo la planimetria di cui alla Tav. 3.3;
3. L'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. Lo scomputo oneri (eventuale solo a seguito di autorizzazione da parte della Giunta);
5. Il 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;

DATO ATTO che, sono da ritenere escluse dal comparto le porzioni infinitesime delle particelle 258, 180, 584, 181 e 364 del foglio n. 205 che dalla cartografia catastale della Scheda di Comparto Bc CAM05B sembrerebbero ricadere interne allo stesso comparto;

VERIFICATO infatti che tale situazione del RU deriva dal fatto che la planimetria della CTR e del Catasto non sono perfettamente sovrapponibili e pertanto la linea disegnata sulla CTR va inevitabilmente a comprendere porzioni infinitesimali delle particelle catastali sopra evidenziate.

Visto quanto stabilito dall'art. 20 delle NTA del RU il quale ammette la facoltà di individuare sub-comparti di dimensioni inferiori purchè organici e funzionali, si ritiene di poter approvare il sub-comparto BcCAM05B.1 costituito dall'area individuata nella Tav. 03.3.

Che, l'Art. 20 del RU, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni urbanistiche, rimanda alla facoltà del Consiglio Comunale l'individuazione di sub-comparti di dimensioni inferiori.

Viste le esigue dimensioni delle part. 258, 180, 584, 181 e 364 del foglio n. 205 che ricadrebbero all'interno del Comparto BcCAM05.B,

Ritenuto che la suddivisione in sub-comparti proposta non possa in alcun modo arrecare danno ai proprietari delle particelle suddette e colga specificatamente lo spirito della norma del RU.

Valutato che detto sub comparto ha i parametri edilizi riportati nella tav. 03 e calcolati esclusivamente sull'area di proprietà della Soc. Tiezzi Costruzioni srl (escluso quindi anche l'area della strada comunale).

RICORDATO i contenuti del progetto delle opere di urbanizzazione già descritti nella Relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla Del.C.C. n. 64/2023;

VERIFICATO CHE secondo quanto indicato nella Del.C.C. n. 64/2023 ai fini di una maggiore efficienza delle opere di urbanizzazione devono 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.

VISTO il computo metrico estimativo relativo alle opere fuori comparto e presentato con prot. n. 30541 del 21/09/2023 ammontante ad € 13.464,71.

VERIFICATO altresì che nella Del.C.C. n.64/2023 del 04/09/2023 veniva deliberato:

- di riconoscere l'interesse pubblico delle opere di urbanizzazione previste dal comparto Bc_{CAM} 05B che saranno cedute all'Amministrazione Comunale;

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

- di demandare a successivo atto da approvare l'eventuale autorizzazione allo scomputo, per le opere di urbanizzazione ricadenti all'esterno del comparto, a seguito della variazione di Bilancio;

VISTA la nota prot. n. 33277 del 13/10/2023 dell'Arch. Paolo Ceccarelli, in qualità di progettista delle opere di urbanizzazione in questione, con la quale si chiede che "*venga modificato l'Art. 12 dello Schema di Convenzione allegato alla Delibera prevedendo la possibilità di:*

- scomputare il valore delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione primaria

- scomputare il valore delle opere eseguite all'esterno del comparto dagli oneri di urbanizzazione secondaria"

VERIFICATO CHE, come previsto dal 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 "*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".*

CHE, pertanto, con il riconoscimento dell'interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale come sopra evidenziato potrà essere autorizzato lo scomputo 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 dalle imprese aggiudicatrici della esecuzione di opere similari negli ultimi 2 anni;

VERIFICATO inoltre che, secondo quanto stabilito dal nuovo ordinamento conseguente l'armonizzazione dei bilanci (D.lgs 118/2011) 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. 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).

VISTA la Del.C.C. n. 73 del 28/09/2023 con la quale è stato aggiornato il DUP 2023/25 con inserimento delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui al comparto in oggetto;

RISCONTRATO CHE per le opere di urbanizzazione di cui al lotto 1, interne all'area del comparto BcCAM05B, l'importo delle opere ammissibili a scomputo ammonta ad € 150.191,20, che detratto della percentuale di ribasso medio offerta negli appalti del Comune di Cortona relativi al 2022 (pari al 26%) determina l'importo massimo degli oneri di urbanizzazione scomputabili ammontante a € 111.141,49;
CHE le opere di cui al lotto n. 1, ai sensi di quanto stabilito dal 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, sono scomputabili solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria.

RISCONTRATO inoltre che per le opere di urbanizzazione di cui al lotto 2, esterne all'area del comparto BcCAM05B, l'importo delle opere ammissibili a scomputo ammonta ad € 13.464,71, che detratto della percentuale di ribasso medio offerta negli appalti del Comune di Cortona relativi al 2022 (pari al 26%) determina l'importo massimo degli oneri di urbanizzazione scomputabili ammontante a € 9.963,89;
CHE le opere di cui al lotto n. 2 sono scomputabili relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria.

VALUTATO pertanto che la bozza di Convenzione allegata alla Delibera di Adozione è stata modificata all'art. 12 relativo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione come proposto nella

bozza allegata alla delibera;

VALUTATO altresì che può essere approvato il sub-Comparto BcCam05B.1 composto dall'area individuata nella planimetria di cui alla Tav. 03.3.

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica e contabile 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;

Visto l'esito della votazione, espressa per alzata di mano, riportante il seguente risultato:

Presenti: n.12

Votanti: n. 9

Favorevoli: n. 9

Astenuti: n. 3 (Cavallucci, Stanganini, e Calzolari)

DELIBERA

1. di confermare quanto già espresso ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 della precedente Del.C.C. n. 64 del 04/09/2023;
2. Di approvare il sub comparto BcCAM05B.1 individuato come da planimetria allegata Tav. 3.3 e secondo i parametri della tav. 3 anch'essa allegata.
3. di autorizzare lo scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria, per le opere di urbanizzazione ricadenti all'interno del comparto BcCAM05B;
4. di autorizzare lo scomputo dei soli oneri di urbanizzazione secondaria, per le opere di urbanizzazione ricadenti all'esterno del comparto BcCAM05B;
5. di approvare l'allegato schema di convenzione per l'esecuzione e la successiva cessione delle opere di urbanizzazione come modificato all'art. 12 in seguito all'accoglimento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione come indicato ai punti 2 e 3 del presente deliberato;
6. di dare atto che il nuovo schema di convenzione, di cui al superiore punto n. 5, sostituisce integralmente la Bozza di Convenzione allegata alla delibera C.C. di adozione n. 64 del 04/09/2023 che deve intendersi abrogata;
7. 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 4 della presente delibera.

Successivamente, con separata votazione, avvenuta per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

Presenti: n.12

Votanti: n. 9

Favorevoli: n. 9

Astenuti: n. 3 (Cavallucci, Stanganini, e Calzolari)

DELIBERA

8. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma IV, del D.Lgs. n.267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio	Il Segretario
Carini Nicola	Dr.ssa Della Giovampaola Luana

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.