



RELAZIONE URBANISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO A CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI), DENOMINATO CAMPO DELL'ADEGUAMENTO a1_3 "VILLA URBANA" VIA GEMONA – STRADA VICINALE ALLA CASCINA INCREA (DALLA VIA GEMONA FINO AL MAPP. 240 DEL FOGLIO 2)

1)SITUAZIONE URBANISTICA

Le aree oggetto di richiesta ricadono nel campo a 1 "Villa urbana" che comprende le parti del territorio interessate da manufatti residenziali mono familiari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

a) L'Art. 34.4 delle Disposizioni del PdR prevede che fino all'approvazione del Piano Urbano del Verde, gli interventi riguardanti le aree di pertinenza dell'edificio esistente sono subordinati alla presentazione di una relazione redatta da un agronomo attestante le piantumazioni esistenti, con la presentazione di un progetto di sistemazione del verde privato che preveda la valorizzazione e la conservazione delle essenze presenti di alto fusto.

L'Ufficio comunale preposto potrà, in sede di esame del progetto, prescrivere gli adeguamenti al progetto edilizio necessari per garantire il valore estetico ed ambientale dell'area di intervento.

E' fatto obbligo di mantenere le essenze presenti di alto fusto. L'abbattimento di eventuali alberi potrà essere autorizzato solo per documentata necessità, a fronte dell'impegno di sostituzione con altrettanti alberi.

Nel merito è stata presentata "perizia agronomica e forestale" in data 28/05/2018 prot.n.27563, a cui è seguito parere favorevole dell'ufficio parchi e verde pubblico dell'11/06/2018, entrambi in atti comunali.

b) Una porzione della strada vicinale è soggetta al vincolo di bene paesaggistico e ambientale di cui alla ex L. 1497/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, e quindi subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente competente relativamente alle aree riportate con apposita simbologia grafica negli atti del PGT quale bosco.

Preliminarmente all'istanza sopra citata, per il tratto interessato della strada vicinale alla C.na Increa, gli Operatori hanno ottenuto Autorizzazione Paesaggistica n. AP 20/2017 del 22/01/2018 avente ad oggetto "*Rifacimento manto stradale esistente in terra battuta e acciottolato, con nuova pavimentazione in calcestruzzo drenante e fonoassorbente di colore marrone*";



La predetta strada vicinale è ricompresa nel Piano dei Servizi; le relative Disposizioni di attuazione prevedono all'art. 15.8 che le aree destinate ai percorsi ciclopedonali di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva; nello specifico è definito dal Pds del PGT vigente quale percorso ciclopedonale su strada vicinale.

2) REGIME GIURIDICO DELLE STRADE VICINALI

Con l'attuazione del Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti pubblicato sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 e successive modifiche) le strade vicinali sono state incluse nelle strade locali.

Le strade vicinali, oggi classificate come strade locali, devono essere opportunamente sistemate ed avere i seguenti requisiti: carreggiata (minimo 2,75 metri), unico o doppio senso di circolazione, banchina, cunetta, segnaletica orizzontale o verticale, manto asfaltato. Tali requisiti sono obbligatori a garantire la sicurezza della circolazione su strade pubbliche (art.1 comma 1 e 2 del Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992). Nel momento in cui vengono meno tali requisiti la strada non può essere autorizzata al transito di veicoli.

In generale, i costi per la manutenzione della strada vicinale vengono sostenuti da un consorzio fra i proprietari dei fondi che ne usufruiscono.

La strada vicinale come la via agraria è sempre di proprietà privata (art. 3 comma 1-52 D.Lvo 285/1992) ma la differenza tra le due sta nel fatto che la strada vicinale è soggetta a pubblico transito "iure servitutis" (servitù di uso pubblico) ed è stata creata, in accordo con il proprietario del fondo, per soddisfare esigenze di pubblico interesse come ad esempio il collegamento ad una pubblica via (cfr Cass. 3130/2013).

In concreto il sedime della vicinale, compresi accessori e pertinenze, è privato quindi di proprietà del titolare del terreno latitante, mentre l'ente pubblico è titolare solo di un diritto reale di transito a norma dell'art. 825 c.c. (Corte di Cassazione Sez. II, sentenza n. 2591 del 28 agosto 1971) e sarà responsabile sia della manutenzione ordinaria che straordinaria nonché della circolazione.

La destinazione delle strade vicinali "ad uso pubblico" comporta che le medesime debbano essere necessariamente interessate da un transito generalizzato.

Caratteristiche indispensabili di questo diritto sono:

- il passaggio esercitato "iure servitutis publicae", da una collettività di persone qualificate dall'appartenenza ad un gruppo territoriale;



- la concreta idoneità del bene a soddisfare esigenze di carattere generale, anche per il collegamento con la pubblica via;

- un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, che può anche identificarsi nella protrazione dell'uso da tempo immemorabile.

Va poi soggiunto che la destinazione delle strade vicinali "ad uso pubblico", imposta dal codice della strada di cui al d.lgs. n. 285/1992 (art. 3, comma 1, n. 52) fa sì che queste debbano necessariamente essere interessate da un transito generalizzato, tale per cui, a fronte della proprietà privata del sedime stradale e dei relativi accessori e pertinenze (spettante ai proprietari dei fondi latitanti), l'ente pubblico comunale possa vantare su di essa, ai sensi dell'art. 825 cod. civ., un diritto reale di transito, con correlativo dovere di concorrere alle spese di manutenzione della stessa (pro quota rispetto al consorzio privato di gestione ai sensi dell'art. 3 D.lgs.lgt. n. 1446/1918, "Facoltà agli utenti delle strade vicinali di costituirsi in Consorzio per la manutenzione e la ricostruzione di esse"), onde garantire la sicurezza della circolazione che su di essa si realizza.

Trattandosi della Riqualficazione viabilistica di un limitato tratto della Strada vicinale alla C.na Increa, non si è ritenuto opportuna la costituzione di un Consorzio per le difficoltà derivanti dall'identificazione di tutti gli utilizzatori.

Sia agli Operatori che al Comune competono, a titolo di "frontisti" diritti sulla strada vicinale (la mezzeria della strada rimane il limite di competenza), ne consegue che, fermo restando l'obbligo delle manutenzioni in capo agli Operatori, relativamente alla custodia del suddetto tratto di strada vicinale interessata dal presente atto, si applicheranno le disposizioni previste all'art. 2051 c.c., per quanto di rispettiva competenza.

Resta appunto a carico degli Operatori la manutenzione periodica (ordinaria e straordinaria) della porzione di strada vicinale riqualficata (fatta eccezione dei sottoservizi che si realizzeranno con la riqualficazione del tratto di strada vicinale, trattandosi di estensioni di rete fino agli ingressi alle proprietà private degli operatori).

Mentre il Comune assume la manutenzione periodica della vegetazione esistente sui mapp.li 14 e 409 del fg.10 di sua proprietà.

3)RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

In merito alla procedura del Permesso di Costruire Convenzionato, si rimanda all'art. 3.2 delle Disposizioni del PdR:

Permesso di costruire convenzionato:

"Il Permesso di Costruire convenzionato, ove richiesto, è composto da tavole progettuali che disciplinano prescrivibilmente gli elementi planivolumetrici e da una convenzione. La convenzione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, di norma dovrà prevedere:



- la cessione al Comune delle eventuali aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale, anche con esecuzione a cura e a spese del titolare del permesso di costruire;
- la corresponsione degli oneri specifici per le opere di riqualificazione stradale per gli interventi volti all'insediamento di attività commerciali nei campi ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale di cui all'art. 58 delle presenti Disposizioni di attuazione, qualora previsto;
- le relative garanzie finanziarie;
- la disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
- la cessione di parcheggi pubblici, ove necessari;
- le modalità di convenzionamento di eventuali quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e in affitto;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le modalità di esecuzione delle opere.

La convenzione preordinata al permesso di costruire è sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale, ove previsto. La stipula della convenzione è condizione per il rilascio del permesso di costruire.”

Per la procedura del PdC convenzionato, si rimanda alle disposizioni del DPR 380/2001 art. 28 bis e all'art. 14 comma 1 bis della L.R. 12/2005 come riportati in stralcio:

Art. 28-bis. Permesso di costruire convenzionato
(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.
2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:
 - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.



4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'[articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

1. omissis

1-bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'[articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001](#), non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso d.P.R. 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'articolo 46](#) ed è approvata dalla giunta comunale. [\(comma introdotto dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016\)](#)

4) Interventi oggetto di richiesta

L'istanza presentata in data 29/12/2017 prot.n.63753 e successive integrazioni riguarda la formazione di un nuovo accesso pedonale e carrabile dalla strada vicinale alla C.na Increa al mapp.246 del foglio 2 con riqualificazione viabilistica del tratto interessato (dalla via Gemona fino al mapp. 240 del foglio 2).

5) Cronoprogramma

In allegato si riporta il cronoprogramma degli interventi

CRONOPROGRAMMA PdC Convenzionato - Riqualificazione porzione di Strada vicinale alla C.na Increa

DATA: 07/08/2018																																																					2020																			
					novembre			dicembre			gennaio			febbraio			marzo			aprile			maggio			giugno			luglio			agosto			settembre			ottobre			novembre			dicembre			gennaio	febbraio	marzo																							
					12/11	19/11	26/11	3/12	10/12	17/12	24/12	1/1	8/1	15/1	22/1	29/1	5/2	12/2	19/2	26/2	5/3	12/3	19/3	26/3	2/4	9/4	16/4	23/4	30/4	7/5	14/5	21/5	28/5	4/6	11/6	18/6	25/6	2/7	9/7	16/7	23/7	30/7	6/8	13/8	20/8	27/8	3/9	10/9	17/9	24/9	1/10	8/10	15/10	22/10	29/10	5/11	12/11	19/11	26/11	3/12	10/12	17/12	24/12	31/12	7/1	14/1	21/1	28/1	4/2	11/2	18/2	25/2
Attività	inizio	fine	gior																																																																					
1 APPROVAZIONE CONVENZIONE CON DCG	10/12/18	11/12/18	1																																																																					
2 STIPULA	11/12/18	09/02/19	60																																																																					
3 RILASCIO PDC	10/02/19	12/03/19	30																																																																					
4 INIZIO LAVORI PDC OPERE PRIVATE ACCESSI	13/03/19	14/03/19	1																																																																					
5 INIZIO LAVORI SISTEMAZIONE STRADA VICINALE	13/03/19	14/03/19	1																																																																					
6 FINE LAVORI OPERE PRIVATE ACCESSI	15/03/19	11/09/19	180																																																																					
7 FINE LAVORI SISTEMAZIONE STRADA VICINALE	15/03/19	09/03/20	360																																																																					