

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

NR. . 189 del 18 Giugno 2018

ALLEGATI: n° 0

ORIGINALE

OGGETTO: CRITERI PER LA MODIFICA DELLE CONVENZIONI P.I.P. ESISTENTI, AI SENSI DELL'ART. 3.6 DELLE DISPOSIZIONI COMUNI DEL P.G.T. APPROVATI CON ATTO DI C.C. N. 8/2012 – ATTO DI INDIRIZZO AI FINI DELLA MODIFICA DEI CRITERI – IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Il diciotto del mese di Giugno dell'anno duemiladiciotto, alle ore 16:15 e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

Assume la Presidenza il SINDACO ERMANNO ZACCHETTI assistito dal SEGRETARIO GENERALE FORTUNATO NAPOLI.

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
ZACCHETTI ERMANNO	SINDACO	X	
RESELLI DANIELE	VICE SINDACO		X
DELLA CAGNOLETTA PAOLO MARIA	ASSESSORE	X	
MARIANI MARIANGELA	ASSESSORE	X	
GOMEZ LUCIANA	ASSESSORE	X	
ROMINA ENCARNACION	ASSESSORE	X	
ACAMPORA DOMENICO	ASSESSORE	X	
VANNI GRAZIA MARIA	ASSESSORE		X
Presenti - Assenti		5	2

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

Atto di Giunta Comunale n° 189 del 18-06-2018

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Della Cagnoletta

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	5
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Con voti favorevoli	5
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **CRITERI PER LA MODIFICA DELLE CONVENZIONI P.I.P. ESISTENTI, AI SENSI DELL'ART. 3.6 DELLE DISPOSIZIONI COMUNI DEL P.G.T. APPROVATI CON ATTO DI C.C. N. 8/2012 – ATTO DI INDIRIZZO AI FINI DELLA MODIFICA DEI CRITERI – IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Assessore alla Gestione del Territorio, Paolo Della Cagnoletta,

Premesso che:

- l'art. 3.6 delle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio adottato in data 5 maggio 2010 ed approvato in data 29 ottobre del 2010 prevedeva che l'Amministrazione Comunale, entro 12 mesi dalla data di approvazione del P.G.T. stesso, dovesse procedere ad emanare autonome disposizioni per la modifica delle convenzioni che hanno disciplinato gli interventi in aree PIP con la cessione delle stesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà.

Il secondo comma del citato art. 3.6 prescriveva l'indirizzo che: *«Le destinazioni d'uso differenti da quelle convenzionate, purché ammesse dalla disciplina del PdR sono consentite previo conguaglio dei valori attuali di cessione e/o concessione delle aree rispetto a quelli originariamente versati».*

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale è stata dunque di procedere alla "liberalizzazione" delle aree PIP, attraverso l'eliminazione dei vincoli e dei limiti posti al trasferimento delle stesse a soggetti terzi e di attuare, come specificato nel comma 2 dell'art. 3.6, anche cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi dal P.G.T.;

- le numerose convenzioni sottoscritte (in tutto circa 120 comprese impegnative unilaterali stipulate nel periodo 1982 - 1998), sia per la costituzione del diritto di superficie sia per il diritto di proprietà, contengono disposizioni che vincolano e limitano il trasferimento delle aree.

In entrambi i casi è disposto che, solo dopo trascorsi 10 anni dalla stipula, l'originario assegnatario o proprietario può alienare a terzi il suo diritto, purché autorizzato dal Comune, il quale può esercitare il diritto di prelazione. Il terzo acquirente deve possedere i requisiti soggettivi dell'originario dante causa ed è a sua volta sottoposto a tutti i vincoli, limiti e obblighi della convenzione.

Il termine decennale è ridotto a cinque anni nel caso di un PL con destinazione produttiva, le cui aree comunali furono cedute in proprietà.

Per quanto sopra, al fine di dare attuazione alla norma del PGT (art. 3.6 cit.), l'ufficio Urbanistica ha elaborato specifici criteri per la modifica delle convenzioni P.I.P. esistenti approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31 gennaio 2012;

Tali criteri prevedono, oltre alla metodologia di calcolo del corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli per le aree assegnate in proprietà ed il corrispettivo di trasformazione per quelle assegnate in diritto di superficie, anche le seguenti indicazioni:

“[.]Art. 3 – La trasformazione e/o l'eliminazione dei vincoli potrà essere attuata solo in comparti per i quali sarà dimostrata la regolarità edilizia (capacità edificatoria, destinazioni funzionali, pertinenzialità degli alloggi con l'attività produttiva insediata, eventuali sanatorie concluse positivamente, ecc.).

Art. 4 – Le trasformazioni e/o l'eliminazione dei vincoli di cui ai precedenti artt. 1 e 2, potranno avvenire solo su richiesta degli attuali proprietari e degli attuali superficiali o loro aventi causa, mediante la stipula di atto notarile, con spese a carico dei soggetti richiedenti, ivi comprese quelle di registrazione e trascrizione nei R.R. I.I.

Considerato che, con alcune convenzioni, alcuni operatori hanno “abbandonato” aree stradali e/o a servizi, ricomprese nella superficie territoriale dell'intervento originario, con la stipula del nuovo atto notarile, dette aree andranno cedute a titolo gratuito all'Amministrazione

Comunale.

Ove necessario, anche in questi casi, il richiedente dovrà assumere a proprio carico gli oneri relativi ai frazionamenti catastali necessari allo scorporo delle aree in cessione dalle aree da trasformare.

Saranno inoltre a carico del richiedente le spese per la redazione della perizia tecnica il cui incarico sarà affidato dall'A.C..

Art. 5 – *Il corrispettivo determinato per la trasformazione e/o l'eliminazione dei vincoli potrà essere versato in un'unica soluzione in sede di stipula dell'atto notarile oppure dilazionato.*

In quest'ultimo caso l'operatore verserà il 50% in sede di stipula e, il residuo pagamento (comprensivo degli interessi legali) dilazionato sino ad un massimo di n. 4 rate semestrali a fronte della presentazione, in sede di stipula notarile, di idonea fideiussione."

Successivamente all'approvazione dei criteri l'art. 3.6 delle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio è stato così modificato in occasione dell'adozione/approvazione della Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio vigente dal 12 febbraio 2014;

" Relativamente alle aree interessate da convenzioni derivanti dall'attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi ai sensi della L. 865/71, l'amministrazione comunale ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 31/01/2012, autonome disposizioni contenenti le modifiche delle convenzioni esistenti.

Le destinazioni d'uso differenti da quelle convenzionate, purché ammesse dalla disciplina del PdR sono consentite previo conguaglio dei valori attuali di cessione e/o concessione delle aree rispetto a quelli originariamente versati e/o dei contributi concessori attuali rispetto a quelli originariamente versati, secondo le modalità di cui alla delibera sopracitata."

L'applicazione dei predetti criteri, nel periodo fino a qui intercorso, ha avuto i seguenti esiti:

- modifica (interamente o parzialmente) di n. 5 convenzioni per l'eliminazione dei vincoli esistenti e n. 2 per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con contestuale decadenza dei vincoli esistenti;
- istruttoria di n. 3 pratiche che non hanno avuto corso; in due casi si è proceduto alla determinazione del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli esistenti e tale corrispettivo non è stato accettato e, in un caso, alla sola richiesta di versamento del corrispettivo per la redazione dell'elaborato peritale come da preventivo;

Rilevato che tale iniziativa potrebbe potenzialmente coinvolgere ancora un centinaio di convenzioni ma che i criteri approvati precedentemente non danno modo all'Operatore di poter stimare l'onere finanziario da sostenere per l'operazione di eliminazione/trasformazione, se non dopo aver già investito le risorse economiche necessarie alla redazione dell'elaborato peritale per la determinazione del corrispettivo relativo al singolo comparto richiesto;

Ritenuto necessario, per quanto sopra, aggiornare i criteri allo scopo di consentire agli Operatori che l'approccio a tale proposta avvenga in modo più semplice mediante la predisposizione di valori peritali minimi e massimi divisi per comparti dell'originario Piano Insediamenti Produttivi per i quali siano state stipulate convenzioni o depositate impegnative unilaterali riportanti vincoli del Piano Insediamenti Produttivi;

DATO ATTO CHE:

ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000 il presente atto non comporta costi per l'Ente.

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000.

DELIBERA

1) le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione;

2) di approvare atto di indirizzo affinché si proceda all'aggiornamento dei criteri per la modifica delle Convenzioni P.I.P., mediante la predisposizione di valori peritali minimi e massimi divisi per comparti dell'originario Piano Insediamenti Produttivi per i quali siano state stipulate convenzioni o depositate impegnative unilaterali riportanti vincoli del Piano

Insedimenti Produttivi;

3) di dare mandato al Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica – Edilizia Privata per ogni adempimento conseguente;

4) di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio;

Successivamente,
in considerazione dell'urgenza connessa alle tempistiche per la redazione degli elaborati peritali e per la modifica dei criteri,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



Provincia di Milano

PARERE AI SENSI DELL' ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: CRITERI PER LA MODIFICA DELLE CONVENZIONI P.I.P. ESISTENTI, AI SENSI DELL'ART. 3.6 DELLE DISPOSIZIONI COMUNI DEL P.G.T. APPROVATI CON ATTO DI C.C. N. 8/2012 – ATTO DI INDIRIZZO AI FINI DELLA MODIFICA DEI CRITERI – IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 14-06-2018

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi artt.49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n.267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Richiamato l'art. 4, comma 4, del vigente regolamento di contabilità, in particolare dove viene stabilito che "Non costituiscono oggetto di valutazione del Responsabile del Servizio Finanziario le verifiche inerenti il rispetto di norme e regolamenti riguardanti aspetti non contabili per i quali risponde il dirigente che ha apposto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000", si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto **CRITERI PER LA MODIFICA DELLE CONVENZIONI P.I.P. ESISTENTI, AI SENSI DELL'ART. 3.6 DELLE DISPOSIZIONI COMUNI DEL P.G.T. APPROVATI CON ATTO DI C.C. N. 8/2012 – ATTO DI INDIRIZZO AI FINI DELLA MODIFICA DEI CRITERI – IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

Lì, 18-06-2018

IL DIRIGENTE SETTORE ECON. FINANZIARIO
NEGRONI AMELIA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
ERMANNINO ZACCHETTI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. FORTUNATO NAPOLI

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

La deliberazione diventerà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.