COPIA

COMUNE DI ROVERETO

PROVINCIA DI TRENTO

fascicolo n. _____

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **19** registro delibere Data **02/07/2013**

Oggetto: AMBITO DI PEREQUAZIONE "PER.06: VIA PINERA". AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE E APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.

Il giorno 02 del mese di luglio dell'anno duemilatredici ad ore 19:25, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati nella forma di legge ai componenti, si è riunito

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

composto dai Signori:

1. LORENZI BARBARA - Presidente
2. AIROLDI MARIO - Vicepresidente
3. MIORANDI ANDREA - Sindaco
4. ANGELI VILIAM
5. AZZOLINI CRISTINA
6. BORGHETTI ROBERTO
7. BOSCHERINI STEFANO
8. CIMMINO FRANCESCO
9. CHIESA IVO
10. D'ANTUONO CIRO
11. DALZOCCHIO MARA
12. FAIT CARLO
13. FERRARI ROBERTO
14. FRISINGHELLI ORNELLA
15. GALLAZZINI TERESA
16. GALLI ALBERTO
17. GRAZIOLA GIUSEPPE
18. LAEZZA MARCO
19. LESS ALESSIO
20. MANZANA RENATO
21. MASERA FEDERICO
22. MERIGHI NIVES
23. MERLO GIANLUCA
24. MESRAR AICHA
25. MIRANDOLA PAOLO
26. PASSAMANI ROBERTO
27. PELLEGRINI LUIGINO
28. PLOTEGHER PIER GIORGIO
29. PONTILLO EMILIO
30. PREVIDI MAURO
31. SANNICOLO' FABRIZIO
32. SIMONCELLI NICOLA
33. SPAGNOLLI GIOVANNI
34. STIZ GIANPAOLO
35. TOMAZZONI MAURIZIO
36. TRENTINI MICHELE
37. VANZO EZIO
38. VOLANI FRANCESCO
39. ZAMBELLI ANDREA
40. ZOMER FILIPPO

Sono assenti i signori: Angeli, Azzolini, Boscherini, Cimmino, Dalzocchio, Graziola (giust.), Laezza (giust.), Less, Miorandi (giust.), Plotegher, Previdi, Spagnolli, Stiz, Tomazzoni, Volani (giust.), Zambelli.-

Presiede: LORENZI BARBARA - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Assiste: DI GIORGIO GIUSEPPE - SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione
è in pubblicazione all'albo pretorio
per 10 giorni consecutivi
dal **08/07/2013**
al **18/07/2013**

DI GIORGIO GIUSEPPE
f.to Segretario generale

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to LORENZI BARBARA

IL SEGRETARIO

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **19/07/2013**, dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione ai sensi dell'articolo 79, comma 3°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n.3/L.

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to DI GIORGIO GIUSEPPE

Copia conforme all'originale

Il Segretario Generale

OGGETTO: Ambito di perequazione “PER.06: via Pinera”. Autorizzazione alla lottizzazione e approvazione dello schema di convenzione.

Relazione.

La variante al Piano Regolatore Generale “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio”, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.1310 di data 22 giugno 2012 ed entrata in vigore il 4 luglio 2012, introduce l'istituto della perequazione urbanistica quale strumento di pianificazione che persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari delle aree alle quali si riferisce.

Lo strumento della perequazione, oggetto della Legge provinciale 1/2008, permette di rapportarsi con più facilità alla forte richiesta di servizi e infrastrutture che la crescita della città richiede. Serve altresì a eliminare quella rendita di posizione fondiaria che finora premiava o penalizzava le aree in funzione di scelte urbanistiche indispensabili ma distribuite unicamente in funzione della opportunità territoriale.

L'applicazione di tale istituto comporta, quindi, la sostituzione del doppio regime immobiliare operato dai piani urbanistici tradizionali (espropriazione per pubblica utilità vs. attuazione privata) con uno unico, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta “città pubblica”.

L'attuazione dell'intervento edilizio legato all'ambito di perequazione urbanistica rappresenta per l'Amministrazione comunale un'importante occasione per realizzare importanti interventi pubblici attraverso azioni di partenariato pubblico privato che indubbiamente riducono i tempi di realizzazione delle opere, ma anche che coinvolgono la cittadinanza nella realizzazione della “città pubblica”.

Tale obiettivo si pone in linea con gli impegni assunti dall'Amministrazione comunale nella relazione previsionale e programmatica allegata alla deliberazione consiliare n. 7 di data 21 marzo 2013 avente ad oggetto “*Bilancio di previsione 2013, pluriennale 2013/2015 e relazione previsionale e programmatica.*” Infatti tra le misure anticongiunturali assunte dall'Amministrazione emergono le operazioni di partenariato pubblico/privato, con particolare riferimento agli strumenti perequativi, per i quali l'Amministrazione stessa assume la funzione di soggetto facilitatore nell'attuazione degli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale, nello specifico per le perequazioni del Perer a Lizzana e di via Pinera a Marco.

A fondamento di questo modus programmatorio e operandi vi è la consapevolezza che un'Amministrazione moderna, che intende essere parte attiva e protagonista della realtà socio-economica, deve far propri e utilizzare nuovi strumenti e nuove modalità di agire per rapportarsi con i soggetti che operano sul mercato.

Una scelta a favore di nuovi strumenti che, dettata primariamente da un forte convincimento ideale e programmatico, risulta altresì essenziale e funzionale al raggiungimento di obiettivi e progetti nell'attuale realtà e congiuntura economico-finanziaria.

In tale direzione in primis si sono operate importanti scelte di pianificazione urbanistica volte al favorire e promuovere il partenariato pubblico-privato. Infatti nella variante “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio”, adottata in prima istanza già dalla precedente Amministrazione, sono state introdotte diverse previsioni che contemplano la possibilità di attivare iniziative in cui trovano felice connubio il perseguimento dell'interesse pubblico a realizzare nuove opere e servizi per i cittadini con

l'interesse del soggetto privato.

Questa soluzione perequativa accomuna l'agire dell'attuale consiliatura con quello della precedente, nell'ottica di una sinergia volta alla realizzazione di opere pubbliche con una riduzione dei costi e dei tempi rispetto alle ordinarie procedure, in osservanza dei principi dell'efficienza, efficacia, celerità, economicità e partecipazione dell'agire amministrativo, interpretati e attuati da una pubblica amministrazione moderna.

La variante al P.R.G. “Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio” individua l'ambito di perequazione urbanistica n. 06 “via Pinera”. Si tratta di un' area inedificata posta a Nord del centro storico di Marco, compresa tra l'impianto sportivo collocato ad est e la via Pinera ad ovest.

L'ambito ricomprende gli immobili contraddistinti dalle alle pp.ff. 493/3, 493/4, 6493/11, 6493/12 in C.C. Marco aventi superficie pari a 3835 mq.

La scheda norma n. 06 prevede di destinare l'ambito di perequazione in parte a lotto edificabile a destinazione residenziale privata (con una superficie di 1400 mq per una S.U.L. complessiva massima di 767 mq) e in parte a spazi pubblici di interesse collettivo (per una superficie di 2435 mq) con destinazione a viabilità, percorso ciclo-pedonale e verde pubblico.

I soggetti attuatori, con nota pervenuta in data 14 marzo 2013, prot. n. 11680 di data 21 marzo 2013, hanno presentato domanda di autorizzazione a lottizzare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 54 della L.P. 1/2008.

Il progetto presentato unitamente alla domanda, a firma dell'arch. Andrea Cipriani e del p. i. Yari Salvetti, prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale su una superficie di 1400 mq sviluppato nella parte sud del lotto, lasciando spazio a nord-ovest alle opere di urbanizzazione che, nella fattispecie, consistono in:

- un parcheggio pubblico di circa 12 stalli, avente una superficie di 585 mq, con accesso da Via Pinera;
- un'area a verde pubblico di 1850 mq posta ad est, a confine con l'attuale area per impianti sportivi comprensiva di un percorso pedonale per consentire l'accesso all'area a verde pubblico sia dal parcheggio pubblico che da via Pinera.

I soggetti lottizzanti, intendendo avvalersi dell'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dall'art. 86 comma 3 lettera b) della L.P.1/2008 e realizzando un edificio in classe energetica A, possono usufruire di un bonus di mq.76,1, da aggiungere alla Sul prevista di mq. 767, per raggiungere complessivamente una SUL di progetto pari 843,1 mq. Tale incentivo sarà riconosciuto anche in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo qualora in sede di progettazione saranno rispettati i criteri di ammissibilità alla classe energetica A.
A norma e a mente di quanto disposto dall'art. 64 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. le superfici soggette a cessione sono ritenute congrue con i contenuti della scheda relativa all'ambito di perequazione urbanistica.

I soggetti lottizzanti realizzeranno quali opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione la sistemazione delle quote del terreno dell'area a verde pubblico, raccordando il piano finito del nuovo parco pubblico, lungo tutto il fronte est, con la stradina esistente parallela al campo sportivo, la realizzazione del percorso pedonale previsto per accedere al parco pubblico (comprensivo di opere edili di predisposizione dell'impianto di illuminazione) e la realizzazione del muretto di confine con la relativa recinzione metallica tra il parco pubblico, percorso pubblico e parcheggio pubblico entro otto mesi dalla firma della convenzione.

Per le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si specifica che l'esecuzione diretta delle stesse funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica nell'ambito della convenzione sarà a carico del soggetto promotore e non si applica il decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, ai sensi dell'art. 45 comma 1 della legge 22

dicembre 2011 n. 214. Rimane fatto salvo che l'esecuzione dei lavori potrà essere effettuata dallo stesso se in possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'art. 40 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e al relativo regolamento di attuazione, nonché alla L.P. 10 settembre 1993, n. 26, oppure da un soggetto di fiducia del soggetto promotore avente gli stessi requisiti di qualificazione.

Si evidenzia che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo da parte del privato ed inferiori alla soglia comunitaria in materia di affidamento sono applicabili l'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380 di data 6 giugno 2001 come introdotto dal D.L. 6 dicembre 2011 n. 201.

L'applicazione di tale normativa deriva dal rinvio operato in forza dell'art. 53, comma 3 lettera a) della L.P. 7/2011 "*Modificazioni della Legge provinciale sui lavori pubblici, della legge provinciale sui lavori pubblici, della legge provinciale sulla ricerca e della legge provinciale 16 giugno 2006, n-3 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentin*o)" e del D.P.P. 11 maggio 2012 n. 9-84/Leg. con il quale è stato emanato il regolamento di attuazione della legge provinciale 10 settembre 1993, n. 26 concernente "*Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti*" ed in particolare per l'art. 217, comma 3, con il quale si stabilisce che, in attesa di specifico regolamento attinente l'affidamento delle opere a scomputo, non trova applicazione la legge provinciale 23/1993.

Il piano di lottizzazione non riporta un disegno dell'area a verde pubblico, che verrà realizzata dall'Amministrazione comunale successivamente alla consegna delle opere di urbanizzazione, così come il disegno del parcheggio pubblico è puramente indicativo. In tal senso le norme di attuazione specificano che anche le perimetrazioni e le superfici dell'area a verde pubblico e del parcheggio pubblico potranno subire delle variazioni in sede di progettazione esecutiva, purché rimanga invariata la superficie complessiva in cessione all'Amministrazione, al fine di poter modificare il diverso rapporto tra le funzioni pubbliche sulla base delle specifiche esigenze di quartiere.

Parte integrante del piano di lottizzazione è lo schema di convenzione, costituito da 29 articoli, che disciplina sia gli aspetti generali del piano di lottizzazione, descrivendone finalità ed obiettivi, vincoli progettuali e opere funzionali, sia le opere di urbanizzazione, definendo le opere di urbanizzazione primaria soggette allo scomputo degli oneri concessori, le principali modalità di esecuzione dei lavori, i rapporti patrimoniali.

Vista la necessità di offrire in tempi rapidi una nuova area a verde pubblico all'abitato di Marco, si è ritenuto importante definire con i soggetto lottizzanti delle tempistiche di realizzazione delle opere di urbanizzazione che fossero inferiori ai 10 anni normalmente previsti e comunque indipendenti dalla realizzazione dell'intervento edilizio privato.

In tal senso i soggetti lottizzanti si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione sopra descritte entro otto mesi dalla stipula della convenzione.

Si ritiene inoltre di non dar corso alla maggiorazione al contributo di concessione in quanto l'Amministrazione comunale non avrà oneri diretti, indiretti ed indotti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria legati alla nuova edificazione.

Peraltro si evidenzia che il soggetto lottizzante si assume attraverso la convenzione l'impegno di realizzare a proprie cure e spese le opere funzionali al comparto residenziale, quali la rete delle fognature e di distribuzione idrica, i cavidotti per la rete elettrica e per la comunicazione elettronica, la rete del gas, la rete di teleriscaldamento, gli spazi per la sosta, le aree a verde privato, ecc.

Inoltre il soggetto lottizzante, a proprie cure e spese, realizzerà l'approntamento delle quote nella futura area adibita indicativamente a parcheggio pubblico entro la fine dei lavori di costruzione degli edifici e comunque entro 30 mesi dalla stipula della

convenzione. Saranno inoltre concordate tra il Comune ed il soggetto lottizzante in fase successiva le quote di partecipazione agli oneri relativi alle opere di finitura e completamento sull'area oggetto del presente articolo.

Tutti gli oneri diretti, indiretti ed indotti delle opere sopra descritte saranno completamente a carico del soggetto lottizzante senza che ciò dia alcun diritto allo scomputo dal contributo di concessione / urbanizzazione.

L'importo delle opere di urbanizzazione è determinato sulla base del progetto redatto dall'arch. Andrea Cipriani e del p. i. Yari Salvetti dello studio associato StudioA22 Architettura e Design di Rovereto.

Per ulteriori chiarimenti e dettagli si rinvia al testo integrale dello schema di convenzione rimesso in allegato, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

La Commissione edilizia comunale ha esaminato la richiesta di lottizzazione nella seduta di data 21 marzo 2013, esprimendo parere favorevole.

Il progetto è stato quindi presentato in data 13 maggio 2013 alla Circoscrizione VI "Marco" la quale, nella seduta di data 3 giugno 2013, ha espresso il suo parere.

Sulla base del parere espresso dalla circoscrizione VI "Marco", l'area a parcheggio pubblico, che è puramente indicativa, potrà essere ridefinita in fase di progettazione esecutiva sulla scorta delle esigenze di quartiere.

Il progetto di lottizzazione è stato presentato alla Giunta comunale in data 7 maggio 2013 per una valutazione degli aspetti patrimoniali.

Il progetto di lottizzazione è stato quindi presentato alla Commissione Urbanistica e Territorio in data 10 giugno 2013.

Sussistono pertanto i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche per procedere all'approvazione del progetto di lottizzazione nell'ambito di perequazione PER.06: "via Pinera", redatto dall'arch. Andrea Cipriani e del p. i. Yari Salvetti dello studio associato StudioA22 Architettura e Design di Rovereto, e del relativo schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

premesso quanto sopra;

vista la L.P. 4 marzo 2008 n. 1 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio";

visto il Testo unico delle Leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni della Regione Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1° febbraio 2005, n. 3/L modificato dal D.P.Reg. 3 aprile 2013, n. 25;

visto lo Statuto comunale, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 20 di data 13 maggio 2009 ed entrato in vigore il 26 giugno 2009;

visti il Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto così come modificato da ultimo con la variante "Giugno 2009: Territorio – Ambiente – Paesaggio", approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n.1310 di data 22 giugno 2012 ed entrata in vigore il 4 luglio 2012;

visto il parere espresso dalla Commissione edilizia comunale nella seduta di data 21 marzo 2013;

visto il parere espresso dalla Circoscrizione VI "Marco" nella seduta di data 3

giugno 2013;

esaminato lo schema di Convenzione regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e il Comune, costituito da n. 29 articoli, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

visto il Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 29 di data 26.06.2002, come modificato da ultimo con deliberazione del consiglio comunale n. 31 di data 13 luglio 2011;

visti gli allegati pareri di regolarità tecnico-amministrativa e di regolarità contabile sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 81 del T.U.LL.RR.O.CC. approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L e ss.mm.:

- parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa del dirigente del Servizio territorio Luigi Campostrini;
- parere favorevole di regolarità contabile del dirigente del Servizio finanziario Marisa Prezzi;

con 21 voti favorevoli e 3 astenuti, palesemente espressi per alzata di mano dai 24 consiglieri presenti e votanti,

delibera

1. di autorizzare i signori Polli Fabiano, Modena Giacinta, Modena Stefania, Perottoni Armando, Pagano Giuseppina, Perottoni Bruno alla lottizzazione delle pp.ff. 493/3, 493/4, 6493/11, 6493/12 tutte nel C.C. di Marco, secondo il progetto di lottizzazione redatto dall'arch. Andrea Cipriani e del p. i. Yari Salvetti, costituito dai seguenti elaborati:

Tav. PDL 001	Inquadramento generale – estratto mappa – estratto PRG
Tav. PDL 002	Individuazione aree di perequazione – analisi aree contesto PER.06
Tav. PDL 003	Rilievo planialtimetrico – estratto mappa
Tav. PDL 004	Profili terreno stato attuale
Tav. PDL 005	Planimetria generale di progetto PER.06 – via Pinera
Tav. PDL 006	Sezioni di progetto PER.06 – via Pinera
Tav. PDL 007	Area edificabile: limiti interni, distribuzione sedimi, proposta di progetto
Tav. PDL 008	Schema prospetti tipo – tipologie e finiture
Tav. PDL 009	Planimetria generale sottoservizi
Tav. PDL 010	Ipotesi progettuale – planimetria generale parcheggio pubblico
Tav. PDL 011	Planimetria generale opere di urbanizzazione

Norme di attuazione
Individuazione aree di perequazione
Relazione tecnica illustrativa
Relazione verifica indici urbanistici
Documentazione fotografica
Relazione geologica – geotecnica
Computo metrico estimativo opere di lottizzazione
Valutazione di clima acustico;

2. di approvare, ai sensi dell'art. 44 Legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1, lo schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, costituito da n. 29 articoli, regolamentante i rapporti intercorrenti tra i soggetti lottizzanti e l'Amministrazione comunale;

3. di autorizzare, ai sensi dell'art. 36 dello statuto comunale, il dirigente del Servizio territorio e, in caso di sua assenza o impedimento, il suo sostituto nominato ai sensi dell'art. 238 del Regolamento Organico del Personale Dipendente e di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, all'adozione di tutti gli atti necessari per l'esecuzione del presente provvedimento, compresa la sottoscrizione della convenzione;

4. di dare atto che tutte le spese inerenti e conseguenti il presente provvedimento, compreso l'atto di convenzione, sono a carico dei soggetti lottizzanti;

5. di precisare che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;

6. di precisare che avverso la presente deliberazione sono ammessi i seguenti ricorsi:
   a) opposizione alla Giunta Municipale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 5°, del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L;
   b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 29 del Dlgs. del 02.07.2010, n. 104;
   c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;

7. di incaricare il Segretario comunale della stipula della Convenzione di cui allo schema allegato al presente provvedimento;

8. di dare atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva ad avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'articolo 79, comma 3 del T.U.LL.RR.O.CC., approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L.

n. 1 allegato