

Provincia di Arezzo

Immediatamente Esecutiva

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 53 del 27-06-2011

OGGETTO: PIANO DI UTILIZZAZIONE DI UN'AREA IN SOTTOZONA B.4.3. DEL PRGC COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI RESIDENZIALI E COMMERCIALI POSTI IN VIA GRAMSCI A CAMUCIA- APPROVAZIONE SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno **duemilaundici** il giorno **27** del mese di **Giugno** alle ore **15:30** 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 presenti i Signori:

	Pr.		Pr.
1. VIGNINI ANDREA	X	12. GENGA GIACOMO	X
2. BERNARDINI ANDREA		13. MONACCHINI DANIELE	X
3. POLEZZI NEVIO	X	14. FUCINI SERGIO	X
4. TANGANELLI LORENA	X	15. CONSIGLIO LUCIO	
5. FIORENZONI CESARE	X	16. MEONI LUCIANO	
6. CAPRINI GIULIANO	X	17. MANFREDI TEODORO	
7. SALVI TANIA	X	18. PULICANI ROBERTO	X
8. RICCI ALBANO	X	19. MILANI ALBERTO	
9. GUERRINI EUGENIO	X	20. ROSSI PAOLO	
10. CARINI FABIO	X	21. TORRESI RICCARDO	X
11. MORONI MARCO	X		

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE **NUZZI PATRIZIA**.
Presiede il Sig. **SALVI TANIA**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- VISTO il Piano Strutturale del Comune di Cortona approvato con Del.C.C. n. 6 del 22/01/2007;
- VISTO il P.R.G. del Comune di Cortona attualmente in vigore e sue successive varianti;
- VISTO il RU del Comune di Cortona adottato con Del. C.C. n. 36 del 14/04/09 ed in particolare l'art. 7 della NTA relativo alle norme transitorie;
- VISTA la richiesta dei Sig.ri Romiti Algero e Pardi Piero, in qualità di proprietari dell'area in oggetto, pervenuta al protocollo comunale n. 10999 del 14/04/09 con la quale si richiedeva l'esame del Piano di Utilizzazione di un'area in sottozona B.4.3 del PRGC Comunale per la realizzazione di due edifici residenziali e commerciali posti in via Gramsci a Camucia di Cortona;
- VISTA la documentazione integrativa alla richiesta di cui sopra pervenuta a questa Amministrazione con prot. n. 11043 del 14/04/09;
- VISTA la Ns. richiesta di documentazione integrativa del 22/04/09;
- VISTA la documentazione integrativa pervenuta a questa Amministrazione con prot. n. 15922 del 29/05/09 e successivamente con prot. n. 18560 del 25/06/09;
- VISTO il parere di competenza emesso dall'ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio in data 26/03/09 con prot. n. 10010;
- VISTO il parere della Commissione Edilizia Integrata espresso nella seduta del 26/06/09 con verbale n. 226/09 nel quale la commissione esprime il seguente parere: "*parere favorevole*"
- VISTO il parere del responsabile del procedimento del 17/07/09 con il quale visto il parere

della CEI n. 226/09 si esprime “*Parere favorevole. Adempimenti amministrativi. Si rinvia al consiglio comunale l’approvazione dello schema di convenzione e cessione delle aree riferite alle opere pubbliche*”;

VISTA l’istruttoria tecnica congiunta dell’Ufficio Urbanistica e dell’Ufficio Manutenzioni del 05/08/2009;

VISTA la documentazione integrativa pervenuta a questa Amministrazione con prot. n. 17024 del 21/06/2010 e successivamente con prot. n. 9985 del 12/04/2011 e con prot. n. 13716 del 19/05/2011;

VISTO che dalla richiesta del 12/04/2011 emerge che i titolari della richiesta del piano di utilizzazione in oggetto risultano ad oggi il Sig. Romiti Daniele quale legale rappresentante della Soc. Fabbrica srl e il Sig. Romiti Algero;

VISTA l’istruttoria tecnica congiunta dell’Ufficio Urbanistica e dell’Ufficio Manutenzioni del 20/05/2011 dalla quale emerge che:

1. 1. *Si ritiene opportuno verificare tutte le quote di raccordo preliminarmente al rilascio del PdC per le opere di urbanizzazione fornendo sezioni significative e profili stradali quotati;*
2. 2. *Mancano tutti i pareri: Nuove Acque spa, Coingas, ENEL, TELECOM da acquisire preliminarmente al rilascio del PdC;*
3. 3. *Si evidenzia che l’illuminazione delle aree private non potrà in alcun modo essere collegata all’illuminazione pubblica;*
4. 4. *Il tratto RT delle acque meteoriche dovrà essere realizzato con un tubo in pvc f500 anziché f400;*
5. 5. *Si ritiene opportuno installare nei punti lungo marciapiede opere di presa delle acque meteoriche del tipo “a bocca di lupo” anziché a griglia piana;*
6. 6. *Si prescrive l’utilizzo di cordoli in travertino per i marciapiedi delle aree private fronteggianti la strada principale;*

VISTO il progetto relativo Piano di Utilizzazione di un’area in sottozona B.4.3 del PRGC Comunale per la realizzazione di due edifici residenziali e commerciali posti in via Gramsci a Camucia di Cortona, redatto dall’Arch. Enrico Lavagnino e costituito dai seguenti elaborati:

- – Relazione delle opere di urbanizzazione (Aprile 2011)
- – Relazione e documentazione fotografica (Maggio 2011)

- - Computo Metrico Estimativo – Comparto A (Maggio 2011)
- - Computo Metrico Estimativo – Comparto B (Maggio 2011)
- - Computo Metrico Estimativo – Comparto C (Maggio 2011)
- - Computo Metrico Estimativo Complessivo – Comparto A+B+C (Maggio 2011)
- - Schema di Convenzione
- - Tav.1: Planimetrie e stralci cartografici (Aprile 2011)
- - Tav.2: Planimetria generale, dati metrici, prospetti e sezione (Aprile 2011)
- - Tav.3: Impianto ENEL (Aprile 2011)
- - Tav. 4: Impianto COINGAS ed Impianto di Illuminazione pubblica (Aprile 2011)
- - Tav. 5: Impianto fognatura acque nere (Aprile 2011)
- - Tav. 6: Impianto fognatura acque meteoriche (Aprile 2011)
- - Tav. 7: Impianto acquedotto pubblico (Aprile 2011)
- - Tav. 8: Impianto TELECOM – Particolari (Aprile 2011)
- - Tav. 9: Viste prospettiche (Giugno 2009)
- - Tav. 9: Sezione stradale tipo (Maggio 2011)

VISTA la particolare complessità del progetto in questione riguardante un'area individuata in parte in Zona B.4.3 e in parte in Zona a viabilità e parcheggi;

VALUTATA inoltre la posizione centrale dell'area rispetto all'abitato di Camucia e in particolare la prossimità ad importante svincolo rotatorio al momento incompleto a causa proprio della mancata realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria e Via Falcone e Borsellino;

VISTO il PdC n. 227/09 del 22/12/2009 relativo alla realizzazione di un edificio residenziale commerciale sito in Loc. Camucia – Via Gramsci (Fabbricato B) rilasciato ai Sig.ri ROMITI ALGERO e PARDI PERO;

VISTA la richiesta effettuata dai Sig.ri Romiti Algero e Piero Pardi con prot. n. 32802 del 09/12/2008 relativa al Permesso a Costruire per la realizzazione di un edificio residenziale commerciale sito in Loc. Camucia – Via Gramsci (Fabbricato A)

VISTA la richiesta di scomputo oneri concessori relativi al PdC 227/09, pervenuta a questa amministrazione in data 21/06/2010 (prot. n. 17024), con la realizzazione a proprie spese le opere di urbanizzazione di cui al piano di utilizzo in oggetto;

VALUTATO che le opere di urbanizzazione primaria di cui al piano di utilizzo in oggetto riguardano la realizzazione di strade, parcheggi, impianti a rete, ecc. ed in particolare: la rete di fognatura; tutte le opere stradali complete degli scavi, della struttura, dello strato di usura della carreggiata, la predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica (canalizzazioni, pozzetti e armature) e la realizzazione della rete dell'impianto idropotabile, la canalizzazione per l'adduzione dell'energia elettrica privata e del servizio telefonico;

VALUTATO inoltre che le opere di urbanizzazione da realizzare possono essere divise in vari momenti realizzativi in funzione delle caratteristiche delle opere stesse ed in particolare essere distinte in:

- a) a) opere di urbanizzazione primaria private (parcheggi, strade, marciapiedi, impianti e rete, ecc.) ubicate all'interno della proprietà dei richiedenti che resteranno di proprietà privata;
- b) b) Comparto A: opere di urbanizzazione primaria pubbliche (strade, marciapiedi, impianti e rete, ecc.) ubicate all'interno della proprietà dei richiedenti, funzionali alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto nella sottozona B.4.3 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- c) c) Comparto B: opere di urbanizzazione primaria pubbliche (strade, marciapiedi, parcheggi, impianti e rete, ecc.) ubicate all'interno della proprietà dei richiedenti, non funzionali alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto nella sottozona B.4.3 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- d) d) Comparto C: opere di urbanizzazione primaria pubbliche (strade, marciapiedi, parcheggi, impianti e rete, ecc.) ubicate all'interno della proprietà pubblica da realizzare per conto dell'amministrazione Comunale;

VALUTATO che il Permesso a Costruire n. 277/09 (Edificio B) e la richiesta di rilascio PdC del 09/12/2008 (fabbricato A) si riferiscono ad opere edilizie ricadenti in zona omogenea B definita all'art.19 delle N.T.A. Come "aree che comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificato, comunque sostanzialmente urbanizzato", ma che, ad oggi, l'area risulta sprovvista delle urbanizzazioni primarie;

VISTA la disponibilità dei proprietari a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria il tratto iniziale della suddetta strada (Comparto A);

VISTA inoltre la disponibilità dei proprietari a realizzare anche il parcheggio adiacente di collegamento con il controviale in fase di realizzazione (Comparto B) e il tratto finale di collegamento con via Falcone e Borsellino (Comparto C) a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione dei due edifici in oggetto;

CONSIDERATO che gli oneri relativi al PdC n. 277/09 sono stati così calcolati:

Permesso a costruire	Oneri Urbanizzazione primaria	Oneri Urbanizzazione secondaria	Totale oneri di urbanizzazione
PdC n. 277/09 del 22/12/2009	€ 9.129,45	€ 4.628,25	
	€ 18.959,90	€ 57.230,80	
	€ 28.089,35	€ 61.859,05	€ 89.948,40

CONSIDERATO che gli oneri relativi al PdC di cui alla richiesta del 09/12/2008 (fabbricato A) possono essere ragionevolmente assunti pari a quelli di cui al PdC 277/09, ma saranno tuttavia ricalcolati in sede di rilascio del PdC medesimo;

VALUTATO che l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto per la costruzione dell'Edificio A e B ammonterà presumibilmente a:

Permesso a costruire	Oneri Urbanizzazione primaria	Oneri Urbanizzazione secondaria	Totale oneri di urbanizzazione
Edificio B (PdC n. 277/09)	€ 28.089,35	€ 61.859,05	€ 89.948,40
	(esatti)	(esatti)	(esatti)
Edificio A (PdC da rilasciare)	€ 28.089,35	€ 61.859,05	€ 89.948,40
	(stimati)	(stimati)	(stimati)
Totale	€ 56.178,70	€ 123.718,10	€ 179.896,80
	(stimati)	(stimati)	(stimati)

VISTE le sentenze del TAR Toscana n. 679/2004, n. 110/08 e n. 3181/2004 nella quale si afferma che *“in caso di realizzazione diretta da parte del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria, sussiste il diritto allo scomputo dei costi sostenuti sia per le opere di urbanizzazione primaria che per quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, non sussistendo al riguardo alcuna distinzione fra le*

anzidette categorie". Pertanto le somme dovute a titolo di urbanizzazione secondaria possono essere (in presenza di un'eccedenza delle spese per opere di urbanizzazione primaria) scomputate dalla quantificazione del valore delle opere complessivamente realizzate;

VALUTATO che non sono scomputabili le somme dovute al costo di costruzione;

VALUTATO che ai sensi dell'Art. 51 della L.342/200 è applicabile il regime di esclusione dall'IVA alle cessioni di aree ed opere di urbanizzazione in quanto *"non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione"*;

VISTI i computi metrici allegati al piano di utilizzo e relativi alle opere di urbanizzazione da cedere all'amministrazione comunale dai quali si evince che l'importo l'importo di dette opere ammonta a:

Descrizione opere	Importo Lavori	Importo spese di progettazione	Totale
COMPARTO A Opere di urbanizzazione primaria pubbliche ubicate all'interno della proprietà dei richiedenti, funzionali alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto nella sottozona B.4.3 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale (area evidenziata in giallo chiaro nella Tav. 2)	€ 44.454,82	€ 0,00	€ 44.454,8
COMPARTO B Opere di urbanizzazione primaria pubbliche ubicate all'interno della proprietà dei richiedenti, non funzionali alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto nella sottozona B.4.3 da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale (area evidenziata in giallo scuro nella Tav. 2)	€ 57.715,44	€ 17.000,00	€ 74.715,44
COMPARTO C Opere di urbanizzazione primaria pubbliche ubicate all'interno della proprietà pubblica da realizzare per conto dell'amministrazione Comunale (area evidenziata in grigio nella Tav. 2)	€ 66.389,45	€ 18.000,00	€ 84.389,45
Totale A + B + C	€203.559,71		

VALUTATO che l'importo delle opere di urbanizzazione relativo ai Comparti A+B risulterà presumibilmente superiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la costruzione degli edifici oggetto del presente piano;

CHE l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione relativo ai Comparti A+B+C risulterà verosimilmente superiore agli oneri di urbanizzazione (primaria + secondaria) dovuti per la costruzione degli edifici oggetto del presente piano;

VALUTATA la necessità di procedere in tempi brevi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al piano di utilizzo in oggetto;

RITENUTO necessario portare a conoscenza il Consiglio Comunale del piano di utilizzo presentato;

RITENUTO inoltre necessario approvare lo schema di convenzione tra il Comune di Cortona e i Sig.ri Romiti Algero e Piero Pardi per l'attuazione del Piano di Utilizzazione in questione relativo a:

- • realizzazione di n. 2 edifici come da elaborati grafici presentati previa presentazione di apposito Permesso a Costruire;
- • realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte;
- • scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto indicato nello schema di convenzione e comunque in misura non superiore all'importo delle opere;
- • presa in carico da parte del Comune di Cortona, previo collaudo, di:
 - - Comparto A: strada pubblica (evidenziata di colore giallo nella planimetria di Tav. 2) completa delle opere di urbanizzazione;
 - - Comparto B: parcheggio pubblico e strada di accesso al controviale (evidenziati di colore giallo scuro nella Tav. 2) completa delle opere di urbanizzazione;
 - - Comparto C: opere di urbanizzazione (parte di colore grigio nella planimetria di tav. 2);

VALUTATO che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente;

RITENUTO di dover subordinare il successivo rilascio del PdC per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione alle seguenti prescrizioni:

1. 1. verificare tutte le quote di raccordo preliminarmente al rilascio del PdC per le opere di urbanizzazione fornendo sezioni significative e profili stradali quotati;
2. 2. acquisire preliminarmente al rilascio del PdC tutti i pareri: Nuove Acque spa, Coingas, ENEL, TELECOM;
3. 3. l'illuminazione delle aree private non potrà in alcun modo essere collegata all'illuminazione pubblica;
4. 4. il tratto RT delle acque meteoriche dovrà essere realizzato con un tubo in pvc $\phi 500$ anziché $\phi 400$;
5. 5. installare nei punti lungo marciapiede opere di presa delle acque meteoriche del tipo "a bocca di lupo" anziché a griglia piana;
6. 6. utilizzare di cordoli in travertino per i marciapiedi delle aree private fronteggianti la strada principale;

VISTO la Legge 241/90 e sm.i.

VISTO la Legge regionale 1/05.

Visto I Pareri espressi ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs 267/2000 come risulta dall'allegato "A", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Con n. 13 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Pulicani, Torresi), espressi per aslzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti;

D E L I B E R A

1. di prendere atto del progetto relativo Piano di Utilizzazione di un'area in sottozona B.4.3 del PRGC Comunale per la realizzazione di due edifici residenziali e commerciali posti in via Gramsci a Camucia di Cortona, redatto dall'Arch. Enrico Lavagnino e costituito dai seguenti elaborati:

- – Relazione delle opere di urbanizzazione (Aprile 2011)
- – Relazione e documentazione fotografica (Maggio 2011)

- – Computo Metrico Estimativo – Comparto A (Maggio 2011)
- – Computo Metrico Estimativo – Comparto B (Maggio 2011)
- – Computo Metrico Estimativo – Comparto C (Maggio 2011)
- – Computo Metrico Estimativo Complessivo – Comparto A+B+C (Maggio 2011)
- – Schema di Convenzione
- – Tav.1: Planimetrie e stralci cartografici (Aprile 2011)
- – Tav.2: Planimetria generale, dati metrici, prospetti e sezione (Aprile 2011)
- – Tav.3: Impianto ENEL (Aprile 2011)
- – Tav. 4: Impianto COINGAS ed Impianto di Illuminazione pubblica (Aprile 2011)
- – Tav. 5: Impianto fognatura acque nere (Aprile 2011)
- – Tav. 6: Impianto fognatura acque meteoriche (Aprile 2011)
- – Tav. 7: Impianto acquedotto pubblico (Aprile 2011)
- – Tav. 8: Impianto TELECOM – Particolari (Aprile 2011)
- – Tav. 9: Viste prospettiche (Giugno 2009)
- – Tav. 9: Sezione stradale tipo (Maggio 2011)

2. di subordinare il successivo rilascio del PdC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione alle seguenti prescrizioni:

- a) *a) verificare tutte le quote di raccordo preliminarmente al rilascio del PdC per le opere di urbanizzazione fornendo sezioni significative e profili stradali quotati;*
- b) *b) acquisire preliminarmente al rilascio del PdC tutti i pareri: Nuove Acque spa, Coingas, ENEL, TELECOM;*
- c) *c) l'illuminazione delle aree private non potrà in alcun modo essere collegata all'illuminazione pubblica;*
- d) *d) il tratto RT delle acque meteoriche dovrà essere realizzato con un tubo in pvc $\phi 500$ anziché $\phi 400$;*
- e) *e) installare nei punti lungo marciapiede opere di presa delle acque meteoriche del tipo "a bocca di lupo" anziché a griglia piana;*
- f) *f) dovranno essere utilizzati cordoli in travertino per i marciapiedi delle aree private fronteggianti la strada principale;*

3. di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente tra il Comune di Cortona e i Sig.ri Romiti Algero e la Soc. Fabbrica srl per l'attuazione del Piano di Utilizzazione in questione relativo a:
- • realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte;
 - • scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto indicato nello schema di convenzione e comunque in misura non superiore all'importo delle opere;
 - • presa in carico da parte del Comune di Cortona, previo collaudo da parte degli uffici competenti, di:
 - - Comparto A: strada pubblica (evidenziata di colore giallo nella planimetria di Tav. 2) completa delle opere di urbanizzazione;
 - - Comparto B: parcheggio pubblico e strada di accesso al controviale (evidenziati di colore giallo scuro nella Tav. 2) completa delle opere di urbanizzazione;
 - - Comparto C: opere di urbanizzazione (parte di colore grigio nella planimetria di tav. 2);
4. di prescrivere che i lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente;
5. di scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, pari all'importo massimo di € **179.896,80** corrispondente all'importo degli oneri di urbanizzazione stimati da opere di urbanizzazione, da determinare in maniera esatta con il rilascio del PdC relativo al fabbricato A e alla fine dei lavori con il computo dello stato finale;
6. di stabilire che l'importo degli oneri scomputabili non dovrà comunque superare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i permessi a costruire dei fabbricati oggetto del Piano di Utilizzo e, in caso contrario la differenza dovrà essere versata all'Amministrazione prima del momento della dichiarazione di abitabilità e agibilità degli edifici previsti dal piano di utilizzazione;
7. di precisare che lo scomputo di cui al punto 5 è subordinato alla stipula di apposita polizza fidejussoria dell'importo di € **203.559,71** a garanzia delle opere di urbanizzazione di cui al Piano di Utilizzo in oggetto;
8. Di autorizzare il dirigente Area Urbanistica e Pianificazione del territorio a espletare tutte le procedure previste dalla normativa vigente ed in particolare la legge regionale 1/05;

9. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 – comma 4 - D.Lgs 267/2000, con n. 13 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Pulicani, Torresi), espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti.

www.AlboPretorionline.it 20107117

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to TANIA SALVI

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to PATRIZIA NUZZI

C E R T I F I C A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Il sottoscritto Vicesegretario attesta che la suesesa deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il _____ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li _____

IL VICESEGRETARIO

f.to OMBRETTA LUCHERINI

La presente copia è conforme all'originale depositata presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li _____

IL VICESEGRETARIO

OMBRETTA LUCHERINI