

Proposta di delibera

OGGETTO : integrazione Delibera di C.C. n. 7 del 03.03.2016 ad oggetto: VARIANTE PGT ESAME OSSERVAZIONI - DETERMINAZIONI IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI APPROVAZIONE DEFINITIVA - INTERPRETAZIONE AUTENTICA

Prende la parola il Sindaco, il quale illustra brevemente il punto all'ordine del giorno, lasciando quindi la parola al Responsabile Unico del Procedimento Geom. Letizia Cracò che riferisce:

Premesso che:

Con deliberazione consiliare n. 7 del 3.3.2016 è stata approvata, previe controdeduzioni alle osservazioni pervenute, la variante generale n. 1 al vigente PGT.

Nell'ambito delle controdeduzioni è stata parzialmente accolta l'osservazione n. 23 presentata dai Sig.ri Elia Sassi e Vittoria Riboni. Con tale contributo partecipativo i predetti cittadini avevano chiesto che i mappali 7787 (in parte) e 7789, azzonati dal PGT come verde privato (produttivo di volumetria), venissero riazzonati entro l'areale agricolo (con conseguente perdita della capacità edificatoria, non avendo tali soggetti lo status di imprenditori agricoli).

Tale osservazione è stata parzialmente accolta, con conseguente riazzonamento di parte del mappale 7787 e del mappale 7789 ad agricolo.

Il Consiglio comunale, come puntualmente indicato nella sintetica trascrizione della proposta di deliberazione riportata nell'atto deliberativo e sottoposta alla votazione dell'organo Consiliare, ha inteso mantenere a verde privato unicamente la porzione del mappale 7787 effettivamente asservita all'edificio esistente. In tal senso si è espresso il Consiglio comunale, demandando al professionista tecnico incaricato di apportare alle componenti grafiche, documentali, normative del PGT le necessarie modifiche, in stretta collaborazione con l'Ufficio Tecnico comunale.

L'Ufficio Tecnico comunale ed il professionista incaricato, in relazione alla citata osservazione n. 23 ed alla successiva deliberazione consiliare, hanno proceduto alla identificazione dell'area destinata a rimanere azzonata quale verde privato: in tale operazione, a carattere tecnico e scevra da ogni profilo valutativo, il lotto asservito – secondo la formula giuridicamente pregnante impiegata dal Consiglio comunale – è stato identificato facendo applicazione dei criteri di calcolo del volume e del c.d. lotto pertinenziale previsti dal PGT per le zone destinate all'edificazione estensiva, in relazione alle quali il Piano delle Regole aveva esplicitato la formula di calcolo del volume (cfr. art. 38 Piano delle Regole).

L'identificazione del lotto asserito, in vista della esatta identificazione dell'area destinata a permanere entro la zona a verde privato, è stata quindi correttamente dedotta, per inferenza analogica, dell'apparato normativo del PGT, evitando ogni riferimento ad altri documenti normativi.

Del pari, è stata tenuta in considerazione l'esigenza di evitare ogni disparità di trattamento rispetto ad altre osservazioni ugualmente oggetto di parziale accoglimento nella medesima tornata di variante. Il criterio prescelto, sulla scorta di una opzione metodologica pienamente condivisibile, ha determinato la verifica del lotto asservito con applicazione dell'indice di edificabilità attualmente previsto per la zona a verde privato (0,5 mc/mq), con conseguente mantenimento entro la zona a verde privato della superficie fondiaria che risulterebbe oggi necessario vincolare al fine della

realizzazione di un edificio delle medesime dimensioni (c.d. indice attualizzato). Per contro la diversa opzione nel senso della verifica del lotto assunto con l'applicazione retroattiva dell'indice applicabile al momento nella stagione di rilascio del titolo ad *aedificandum* (verosimilmente ante 1967, ossia in una fase in cui il comune non disponeva di alcuno strumento urbanistico applicabile al di fuori del centro abitato) avrebbe condotto alla aberrante conclusione di una sostanziale coincidenza tra lotto asservito e sedime del fabbricato.

Il criterio dell'indice attualizzato, oltre a costituire dunque opzione obbligata per le ragioni giuridiche sopra indicate, appare preferibile anche in una prospettiva attenta alla tecnica urbanistica: laddove il pianificatore ha espresso attraverso un indice la potenzialità di trasformazione entro una zona e/o un tessuto, il piano ha inteso indicare il limite un massimo di saturabilità volumetrica entro una determinata unità territoriale. L'applicazione dell'indice attualizzato, con ricalcolo secondo l'indice dettato dal piano più recente, impone lo scomputo del volume di fabbricati preesistenti dal limite massimo di saturabilità non superabile. Al contrario, l'applicazione dell'indice c.d. storico, determinando la sostanziale irrilevanza dei volumi ante 1967, postula l'applicazione dell'indice previsto dal piano più recente pressoché su tutte le aree libere; ciò determina il sistematico superamento del limite di saturabilità massimo che, in tale contesto, recede a misura regolatoria riferibile unicamente all'attività di nuova costruzione, divenendo così limite applicabile al netto delle edificazioni preesistenti sino a vedere totalmente svilita la propria funzione.

Il *modus procedendi* seguito dai tecnici appare dunque meritevole di piena condivisione.

L'Assessore rimarca come la delibera consiliare, in relazione alla predetta osservazione n. 23, si presenti tuttavia effettivamente connotata da eccessiva sinteticità laddove, nel riferire la effettiva volontà del Consiglio comunale, non ha esplicitato in termini espressi il riferimento al criterio dell'indice attualizzato quale unica modalità di calcolo del lotto asservito nel tempo agli edifici esistenti sui mappali 8488 e 7787 (in parte).

Al fine di evitare equivoci, per cogliere l'occasione di esprimere una interpretazione autentica volta a confermare l'applicabilità dell'indice attualizzato su tutto il territorio e per tutte le ragioni sopra illustrate che rendono preferibile l'utilizzo dell'indice attualizzato in luogo del difettivo criterio dell'indice storico, propone al Consiglio comunale l'adozione di una delibera avente funzione di interpretazione autentica e comunque rettifica-integrazione della delibera consiliare n. 7 del 03/03/2016 relativamente alle controdeduzioni dell'osservazione n. 23 onde precisare che, nell'identificazione del lotto asservito agli edifici preesistenti sui mappali degli osservanti e, conseguentemente, della superficie destinata a permanere in zona verde privato, si debba fare correttamente applicazione del criterio dell'indice attualizzato.

Su un piano più complessivo, propone altresì che il Consiglio comunale esprima un indirizzo generale in tal senso, suscettibile di venire in rilievo, alla stregua di una predeterminazione delle future scelte e interpretazioni amministrative, in tutti i casi di rivalutazione dell'impronta volumetrica di edifici preesistenti.

Prendono la parola i Consiglieri _____

Vista la documentazione tecnica debitamente integrata e modificata secondo le indicazioni scaturite nella seduta consiliare del 03/03/2016 (allegata al presente atto)

Vista la deliberazione consiliare n. 39 del 18/09/2015 ad oggetto: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO;

Vista la già citata deliberazione consiliare n. 7 del 03/03/2016;

Visto l'art. 42 del TUEL;

Vista la L.r. 12 del 2005 e s.m.i.;

Richiamato lo statuto comunale;

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell' art 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico in merito alla regolarità tecnica dell' atto;

VISTO il parere favorevole del Segretario Generale allegato al presente atto;

con voti _____ favorevoli _____ contrari _____ astenuti,
essendo _____ presenti, _____ votanti

DELIBERA

- Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

- Di dare atto in via di interpretazione autentica e comunque di rettifica e integrazione, (di cui agli allegati tecnici integrati dal professionista) che nell'ambito della delibera del Consiglio comunale di Viggiù n. 7 del 3.3.2016 e segnatamente nella controdeduzione all'osservazione n. 23 la superficie del mappale 7787 asservita agli edifici esistenti deve essere calcolata applicando al volume dei suddetti edifici l'indice attualmente previsto (0,5 mc/mq) per la zona a verde privato, secondo il criterio del cd. indice attualizzato, come del resto correttamente indicato nelle tavole modificate del PGT ad esito della variante redatte dal professionista incaricato e da questa trasmesse in data 7.04.2016;

- di dare atto che tale criterio che troverà applicazione, per ragioni di ordine urbanistico e di parità di trattamento, in ogni situazione in cui si renda necessario verificare l'estensione del lotto asservito in relazione ai fabbricati realizzati prima della legge n. 765/1967 e comunque in carenza di atti di asservimento;

- di sottoporre la presente deliberazione alla medesima pubblicità a cui è sottoposta la delibera di approvazione della variante.

Di dichiarare il presente atto con separata unanime votazione favorevole immediatamente eseguibile.

Allegato: documentazione tecnica

OGGETTO : D.C.C. n. 7 del 03.03.2016 – interpretazione autentica

La sottoscritta **Geom. Craco' Letizia** in qualità di responsabile del settore Edilizia Privata Urbanistica/Catasto e Commercio – esprime parere tecnico favorevole in merito alla proposta deliberativa ai sensi dell' art. 49 del T.U. 18/08/00 n. 267 come modificato dal D.L. n. 174/2012 convertito in Legge 213/2012. Si certifica che nella formazione del presente atto il sottoscritto Responsabile si è attenuto ai principi di regolarità tecnica, di correttezza e di legittimità dell' azione amministrativa ai sensi dell' art. 147 bis T.U. 18/08/00 n. 267 come modificato dal D.L. n. 174/2012 convertito in legge 213/2012.

Viggiu' 20 maggio 2016

Il Responsabile del Settore
Geom.Letizia Craco'