



# COMUNE DI CASATENOVO

Provincia di Lecco

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 80 DEL 21/04/2023

Proposta n. 102 / 2023

Oggetto **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 10 VIA AI RONCHI VIA XXV APRILE. ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.**

L'anno **2023** il giorno **21** del mese di **Aprile** alle ore **11.00** in seguito a convocazione, avvenuta ai sensi dello Statuto e del Regolamento per l'organizzazione ed il funzionamento della Giunta Comunale approvato con DGC n. 159 del 23/10/2020, si è riunita la Giunta Comunale.

Dei signori Assessori, al presente punto all'ordine del giorno, risultano:

Nome e cognome	Qualifica	Presente
<b>GALBIATI FILIPPO</b>	<b>Sindaco</b>	<b>SI - DA REMOTO</b>
<b>COMI MARTA</b>	<b>ViceSindaco</b>	<b>SI - DA REMOTO</b>
<b>VIGANO' DANIELE</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>
<b>GALBUSERA AGOSTINO</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI - DA REMOTO</b>
<b>CALDIROLA GAETANO</b>	<b>Assessore</b>	<b>NO</b>
<b>PICCHI MARTA</b>	<b>Assessore</b>	<b>NO</b>

Presenti: 4 Assenti: 2

Partecipa il Segretario Generale **MENDICINO GIUSEPPE** il quale provvede alla redazione del presente verbale, dato atto che eventuali partecipazioni da remoto sono effettuate tramite la piattaforma Cisco Webex.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sig. **GALBIATI FILIPPO, Sindaco**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Oggetto: AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 10 VIA AI RONCHI VIA XXV APRILE. ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.

-----

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Casatenovo è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 31 del 18/06/2013 e n. 32 del 19/06/2013 diventato efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni e Concorsi, n. 44 del 30/10/2013, e sue successive varianti: Variante n. 1, approvata con deliberazione C.C. n. 65 del 28.11.2014, diventata efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 5 del 28.1.2015, e Variante n. 2, approvata con deliberazione C.C. n. 35 del 24.05.2017, diventata efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 28 del 12.7.2017;

PREMESSO inoltre che:

- i proprietari delle aree contraddistinte nel Catasto Terreni del Comune di Casatenovo, Via Ai Ronchi - Via XXV Aprile, Sezione censuaria Cascina Bracchi, al Foglio n. 207, mappali n. 755, 1945, 1946, 1947, 3059-3053, 3058-3052, 3057-3051, 3056-3050, 3055-3049, 3054-3048, nel seguito Proponenti, con istanza in data 24.05.2022 prot. n. 12209, hanno presentato al Comune di Casatenovo una proposta di PIANO ATTUATIVO IN CONFORMITA' AL PGT DENOMINATO ADT10 AI RONCHI, ai sensi della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni in attuazione del P.G.T. vigente, per la trasformazione dell'area attraverso la realizzazione di edifici residenziali e servizi pubblici, con allegati i relativi elaborati tecnici;
- le suddette aree sono identificate, nel vigente PGT, come Ambito di Trasformazione AdT 10, disciplinato dal Documento di Piano, subordinato all'approvazione di Piano Attuativo, secondo quanto previsto dall'art. 5a del Piano delle Regole e dalla LR 12/05, art. 14;
- le aree in oggetto sono altresì vincolate ai sensi del D.M. 13.06.1969, pertanto gli interventi sono soggetti a rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.;
- il piano è stato preliminarmente sottoposto all'esame della Commissione Paesaggio in data 30.06.2022, che ha espresso sul progetto planivolumetrico per le opere in oggetto parere favorevole *"in quanto la disposizione dei fabbricati risulta coerente con l'altimetria del lotto, riservandosi valutazioni più approfondite in sede di presentazione di richiesta di autorizzazione paesaggistica"*;
- il Piano Attuativo è stato esaminato dal Settore Lavori Pubblici e Manutenzione, nel corso dell'incontro in data 02.03.2023;
- il Piano Attuativo è stato esaminato dal Corpo di Polizia Locale, con parere in data 01.03.2023;

VISTA ora la proposta definitiva di Piano Attuativo nell'Ambito di Trasformazione 10 - Via Ai Ronchi - Via XXV Aprile, predisposta dal dott. ing. Brambilla Roberto, con studio in Casatenovo (Lc), in Via Resegone n.1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza Brianza con il numero 279, depositata in formato cartaceo in data 30.01.2023 con prot. n. 2612 e in data 20.03.2023, prot. n. 6809, poi depositata in formato digitale in data 18 aprile 2023, prot. n. 9438, composta dai seguenti elaborati, allegati quale parte integrante della presente:

- Tavola 01 - Estratti di mappa, aerofotogrammetrico, estratti di PGT e ortofoto, parametri planivolumetrici
- Tavola 02 - Rilievo celerimetrico
- Tavola 03 - Progetto, Planimetria generale
- Tavola 04 - Verifiche analitiche aree e standard urbanistici
- Tavola 05 - Sezioni ambientali A-A e B-B

- Tavola 06 - Sezioni ambientali C-C e D-D
- Tavola 07 - Sezioni ambientali E-E e F-F
- Tavola 08 - Sezioni ambientali G-G e H-H
- Tavola 09 - Strade PL, Sezioni L-L e M-M
- Tavola 10 - Planimetria strada di PL Particolari esecutivi
- Tavola 11 - Planimetria strada di PL Particolari esecutivi rete acque nere rete acque chiare
- Tavola 12 - Progetto Planimetria generale - particolari sistemi drenanti singoli lotti
- Relazione ambientale e di progetto
- Relazione geologica preliminare
- Relazione fognatura, progetto invarianza idraulica, piano di manutenzione
- Computo metrico estimativo
- Bozza Convenzione

DATO ATTO che, a seguito di istruttoria dei competenti uffici comunali, la proposta di convenzione ed i relativi elaborati tecnici sono risultati ammissibili e conformi alla disciplina della citata L.R. n. 12/05 e s.m.i. e coerente con il P.G.T.;

RILEVATO che, come risulta dagli elaborati allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali:

- la superficie territoriale dell'area prevista nell'Ambito di Trasformazione 10, come risulta dalla Scheda d'Ambito, risulta essere pari a  $S = 11.428,00$  mq;
- l'intervento prevede la realizzazione di un volume urbanistico  $V_p = 3.771,24$  mc, pari alla volumetria massima disponibile;
- l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, calcolato sul volume urbanistico massimo  $V$  realizzabile, risulta essere pari a € 25.267,31 ( $3.771,24$  mc x 6,70 €/mc) per opere di urbanizzazione primaria e a € 75.311,66 ( $3.771,24$  mc x 19,97 €/mc) per opere di urbanizzazione secondaria, per un totale di € 100.568,66;
- nella scheda d'Ambito Adt10 è prevista una compensazione paesaggistica pari a 2,00 €/mc, per un totale di € 7.542,48 ( $3.771,24$  mc x 2,00 €/mc);
- gli standard urbanistici minimi da prevedere, in base alla volumetria massima ammessa, sono pari a 666,25 mq, di cui 226,27 a verde e 75,42 mq a parcheggio;
- come risulta dall'art. 4 della Convenzione, è prevista la cessione, a seguito di collaudo, di aree standard per complessivi mq. 667,49, come evidenziato nella Tavola 4 allegata, di cui una parte da destinare a verde attrezzato (mq 579,07), ed una parte da destinare a parcheggio pubblico (mq 88,42);
- essendo la superficie delle aree standard in cessione superiore alla superficie dello standard dovuto, non si rende necessaria la monetizzazione di aree standard;
- i proponenti si impegnano altresì, contestualmente alla cessione delle aree standard, alla cessione gratuita della porzione di nuova strada di PL, con accesso di via dai Ronchi, evidenziata in colore fucsia sulla tavola 4, e della quota di via Ai Ronchi, di proprietà dei Proponenti, parte del mapp.le 1947;
- come previsto all'art. 6 della convenzione, i proponenti si impegnano ad eseguire, entro 5 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici residenziali, nel rispetto del D.Lgs. 50/2016, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
  - aree a parcheggio;
  - area a verde attrezzato;
  - porzione di strada prevista in cessione;
 per un importo totale di € 107.660,80 (IVA 10% esclusa), e di € 118.426,88 (IVA 10% inclusa) come risulta dal relativo Computo Metrico estimativo, allegato al presente atto;
- tali opere saranno eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, pari a € 25.267,31;
- a garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi convenzionali, verrà prestata idonea fideiussione, come previsto dall'art. 7 della bozza di Convenzione, pari a € 124.348,22, ovvero pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria, maggiorato degli imprevisti (5%) e dell'IVA (10%);
- la convenzione avrà durata di 10 anni, decorrenti dalla data della stipula stessa;

- come previsto dall'art. 4 della Convenzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree standard e di urbanizzazione primaria previste in cessione, restano in carico ai Proponenti. Restano altresì in carico ai Proponenti la manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti tecnologiche realizzate sulle aree private, inclusa la nuova rete di smaltimento delle acque meteoriche, progettata nel rispetto del rr 7/2017;
- come da scheda di AdT10, è prevista la riqualificazione del sistema di raccolta delle acque chiare della via privata XXV Aprile, a carico dei proponenti, come evidenziato nella tavola 10 allegata al presente atto;

DATO ATTO che:

- al momento del rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli edifici residenziali, si procederà alla determinazione esatta del contributo di costruzione e del contributo di compensazione paesaggistica, calcolati con riferimento ai disposti del comma 7bis dell'art. 38 della LR 12/05 e s.m.i., ed alla determinazione di eventuali maggiorazioni degli oneri previste ai sensi di legge;
- l'importo presunto delle opere di urbanizzazione primaria supera l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, per un totale di € 93.159,57 (IVA 10% inclusa, dato da € 118.426,88 - € 25.267,31), che confluirà nella voce "Contributi agli investimenti";

VISTO l'art.14, della L.R.12/2005 e successive modifiche e integrazioni, che fissa le procedure per l'adozione e approvazione di piani attuativi conformi alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, del D.lgs. 18.8.2000, n. 267, per quanto di competenza, subordinato ai conseguenti adeguamenti, da parte dell'Amministrazione comunale, dei documenti programmatori dell'Ente;

Visto che in merito al presente provvedimento il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di questo Comune ha espresso parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del T.U.E.L.

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L.;

Con voti unanimi favorevoli legalmente resi ed accertati,

DELIBERA

1. di adottare la proposta di Piano Attuativo nell'Ambito di Trasformazione 10 - Via Ai Ronchi - Via XXV Aprile, predisposta dal dott. ing. Brambilla Roberto, con studio in Casatenovo (Lc), in Via Resegone n.1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza Brianza con il numero 279, depositata in formato cartaceo in data 30.01.2023 con prot. n. 2612 e in data 20.03.2023, prot. n. 6809, poi depositata in formato digitale in data 18 aprile 2023, prot. n. 9438, composta dai seguenti elaborati, allegati quale parte integrante della presente:
  - Tavola 01 - Estratti di mappa, aerofotogrammetrico, estratti di PGT e ortofoto, parametri planivolumetrici
  - Tavola 02 - Rilievo celerimetrico
  - Tavola 03 - Progetto, Planimetria generale
  - Tavola 04 - Verifiche analitiche aree e standard urbanistici
  - Tavola 05 - Sezioni ambientali A-A e B-B
  - Tavola 06 - Sezioni ambientali C-C e D-D
  - Tavola 07 - Sezioni ambientali E-E e F-F
  - Tavola 08 - Sezioni ambientali G-G e H-H
  - Tavola 09 - Strade PL, Sezioni L-L e M-M
  - Tavola 10 - Planimetria strada di PL Particolari esecutivi

- Tavola 11 - Planimetria strada di PL Particolari esecutivi rete acque nere rete acque chiare
- Tavola 12 - Progetto Planimetria generale - particolari sistemi drenanti singoli lotti
- Relazione ambientale e di progetto
- Relazione geologica preliminare
- Relazione fognatura, progetto invarianza idraulica, piano di manutenzione
- Computo metrico estimativo
- Bozza Convenzione

1. di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di questo Comune, per gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.

Inoltre

#### LA GIUNTA COMUNALE

ravvisata l'urgenza di dare immediata esecuzione alla presente deliberazione in ragione dell'urgenza di dar corso agli adempimenti di legge per la successiva approvazione, ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, con separata ed unanime votazione favorevole

#### DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

---

#### ALLEGATI:

- Tavola 01 - Estratti di mappa, aerofotogrammetrico, estratti di PGT e ortofoto, parametri planivolumetrici
- Tavola 02 - Rilievo celerimetrico
- Tavola 03 - Progetto, Planimetria generale
- Tavola 04 - Verifiche analitiche aree e standard urbanistici
- Tavola 05 - Sezioni ambientali A-A e B-B
- Tavola 06 - Sezioni ambientali C-C e D-D
- Tavola 07 - Sezioni ambientali E-E e F-F
- Tavola 08 - Sezioni ambientali G-G e H-H
- Tavola 09 - Strade PL, Sezioni L-L e M-M
- Tavola 10 - Planimetria strada di PL Particolari esecutivi
- Tavola 11 - Planimetria strada di PL Particolari esecutivi rete acque nere rete acque chiare
- Tavola 12 - Progetto Planimetria generale - particolari sistemi drenanti singoli lotti
- Relazione ambientale e di progetto
- Relazione geologica preliminare
- Relazione fognatura, progetto invarianza idraulica, piano di manutenzione
- Computo metrico estimativo
- Bozza Convenzione



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 102**

Ufficio Proponente: **Urbanistica-Edil.Priv.**

Oggetto: **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 10 VIA AI RONCHI VIA XXV APRILE. ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica-Edil.Priv.)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 20/04/2023

Il Responsabile di Settore

Silvia Polti

## Parere Contabile

Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole, con le precisazioni indicate nell'atto

Data 20/04/2023

Responsabile del Servizio Finanziario

Paola Sala

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO  
GALBIATI FILIPPO

IL SEGRETARIO GENERALE  
MENDICINO GIUSEPPE