

Provincia di Lecco

COMUNE DI CARENNO

PIANO DEI SERVIZI ex art. 10 Bis L.R. 11.03.2005 n°12

APPROVATO AI SENSI DELL'ART. 13 L.R. n°12/2005

ALL. 4 REGISTRO D'USO

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 21 del 25.07.2012

IL SINDACO:
avv. Raffaella GIANOLA

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott.ssa Teresa LO MARTIRE

COORDINAMENTO URBANISTICO: **dott. arch. Aldo MARCHI - 23900 LECCO**

PROGETTISTI: **dott. arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO - geom. Mirko ALBORGHETTI - UTC - CARENNO**

LUGLIO 2012

+

INDICE

Pagina 3 - §1 – CONSISTENZA ATTUALE DEL REGISTRO D'USO

Pagina 5 - §2 – TIPOLOGIA DEGLI ACCORDI

Pagina 6 - §3 – SCHEMA TIPO DI REGISTRAZIONE

Pagina 7 - §4 – COMPUTO DELLE COMPENSAZIONI E/O DELLE PEREQUAZIONI

Pagina 8 - §5 – CONCLUSIONI

-

+

1 – CONSISTENZA ATTUALE DEL REGISTRO D'USO

In attesa che la Regione Lombardia con specifico provvedimento, di cui attualmente si attende l'emanazione, provveda a fornire lo schema formativo della struttura del Registro d'uso ed a disciplinarne la pratica operabilità, dovranno essere registrate in apposite tabelle tutte le volumetrie assegnate ai singoli privati che ne facciano richiesta e/o che siano nelle condizioni di fruire della loro assegnazione in virtù dei disposti del Piano delle Regole.

Temporaneamente, pertanto, si adotta il seguente schema di struttura del Registro d'uso:

- data e n° di protocollo dell'Istanza del Privato interessato, codice fiscale, indirizzo
- ubicazione e dati catastali dei mappali interessati componenti *l'area oggetto di perequazione*
- entità dell'area da perequare (mq.) e corrispondenti importi di volumetria perequativa (mc.)
- eventuale ripartizione in quote di volumetria perequativa utilizzabile in tempi immediati e/o in tempi differiti
- l'eventuale quota di volumetria perequativa ceduta a terzi
- n° della Delibera di Giunta comunale d'approvazione dello Schema di convenzione
- n° di repertorio e data della Convenzione o dell'Atto unilaterale d'obbligo sostitutivo della Convenzione
- ubicazione e i dati catastali delle volumetrie o SLP preesistenti che beneficeranno delle compensazioni ammesse
- eventuale ripartizione in quote di volumetria o SLP compensativa utilizzabile in tempi immediati e/o in tempi differiti
- l'eventuale quota di volumetria o SLP compensativa ceduta a terzi
- n° della Delibera di Giunta comunale d'approvazione dello Schema di convenzione
- n° di repertorio e data della Convenzione o dell'Atto unilaterale d'obbligo sostitutivo della Convenzione
- ubicazione e dati catastali dei mappali interessati componenti *l'area oggetto di compensazione*
- entità dell'area da compensare (mq.) e/o della volumetria da compensare (mc.)
- corrispondenti importi (Euro) derivanti dalla compensazione
- entità delle integrazioni volumetriche richieste dal Privato (mc) e corrispondenti importi di compensazione (Euro)
- entità delle integrazioni di SLP richieste dal Privato (mc) e corrispondenti importi di compensazione (Euro)
- n° della Delibera di Giunta comunale d'approvazione dello Schema di convenzione
- n° di repertorio e data della Convenzione o dell'Atto unilaterale d'obbligo sostitutivo della Convenzione
- in alternativa: n° Prot. e data della lettera di imputazione degli importi (Euro) di compensazione da corrispondere al Comune per il rilascio del corrispondente Permesso di costruire

In tutti i casi, i computi delle aree e delle volumetrie saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Committenti privati interessati alla fruizione delle volumetrie perequative, d'incentivazione e di compensazione, sulla base di allegati fotografici e grafici, costituiti da Schede catastali e da rilievi quotati dello stato di fatto, completi di dimostrazione grafica delle aree e/o delle volumetrie preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi convenzionati, nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole.

Alla luce dell'insieme di disposizioni che regolano l'operatività dell'Ufficio tecnico comunale si evince la più ampia possibilità di semplificazione procedurale, nei presupposti della trasparenza dell'azione amministrativa e dell'oggettiva attendibilità della documentazione tecnica di provenienza privata, da allegare agli Atti amministrativi, alle Convenzioni ecc..

Pertanto, fa capo al Privato richiedente, quindi al Professionista da esso incaricato, di proporre Istanza di fruizione delle volumetrie perequative, d'incentivazione e/o di compensazione, completa di documentazione grafica sia dei volumi e delle superfici esistenti, che delle corrispondenti quantificazioni delle volumetrie e/o delle superfici perequative, contenente anche una tabella di bilancio delle volumetrie a credito e a debito, nei casi in cui si profilassero equilibri di bilancio fra importi dovuti dal Comune al Privato ed importi richiesti dal Privato al Comune.

Nei successivi paragrafi sono indicati alcuni esempi di schedature da assumere a riferimento per la stesura di uno schema di Convenzione e/o di Atto unilaterale d'obbligo per l'applicazione dei disposti del Piano delle Regole.

+

2 - TIPOLOGIA DEGLI ACCORDI

- **Cessione di aree al Comune:**

- per generica necessità	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per allargamenti stradali	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per formazione di marciapiedi	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per formazione di parcheggi	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per rete ecologica esistente	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per nuova rete ecologica	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per spazi e percorsi pedonali	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per spazi e percorsi ciclabili	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per verde di connessione	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:
- per impianti ed opere	mq.	pari alla volumetria perequativa: mc.	pari a Euro:

- **Acquisizione diretta dal Comune di:**

- volumetria d'incentivazione:	mc.	pari a Euro:	
- SLP d'incentivazione:	mq.	pari a Euro:	

- **Attribuzione al privato di Volumetria compensativa:**

- **Attribuzione al privato di SLP compensativa:**

-

+

3 – SCHEMA TIPO DI REGISTRAZIONE

1/2012	ISTANZA PROT. n°.....IN DATA.....	PRATICA EDILIZIA n° /2012
---------------	-----------------------------------	---------------------------

NOMINATIVO DEL RICHIEDENTE:.....

OGGETTO DELL'ISTANZA:

- Acquisizione dal Comune di volumetria perequativa
- Acquisizione dal Comune di SLP perequativa
- Cessione gratuita al Comune di aree e fruizione della corrispondente volumetria perequativa
- Realizzazione di opere a scomputo
- Altro (specificare)

MAPPALI INTERESSATI:

ESTRATTO DELLE NTA VIGENTI RIFERIBILI AL CASO:

ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETA'

DELIBERA DI G.C. n° DEL
D'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA E D'APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

FORMALIZZAZIONE E RIFERIMENTI IDENTIFICATIVI DELL'ATTO:

- CONVENZIONE
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

TEMPO UTILE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

CONTENUTI SPECIFICI DEL CONVENZIONAMENTO

- a favore dell'interesse privato
- a favore dell'interesse pubblico

MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE

PENALITA'

- per ritardato inizio dei lavori
- per ritardata consegna dei lavori

CAUZIONI

COLLAUDO DELLE OPERE CONVENZIONATE

IMPEGNI

-

+

4 – COMPUTO DELLE COMPENSAZIONI E/O DELLE PEREQUAZIONI

Le aree cedute gratuitamente al Comune per scopi di pubblico interesse fruiscono dell'indice fondiario che concorre a costituire una **volumetria perequativa** direttamente proporzionale alla superficie fondiaria delle aree oggetto d'acquisizione.

In senso generale, i casi di cessioni di aree generatrici di volumetrie perequative sono i seguenti:

- aree per la formazione di nuova viabilità
- aree necessarie per gli allargamenti della viabilità già esistente
- aree occorrenti per la realizzazione di opere ed impianti d'urbanizzazione primaria
- aree per parcheggi pubblici in soprassuolo

dette aree fruiscono dell'indice **If = 0,30 mc/mq**, che corrisponde alle seguenti quantità:

1,0 mq. di area ceduta gratuitamente = 0,3 mc. di credito volumetrico, o, reciprocamente:
1,0 mc. di credito volumetrico = 3,34 mq. di area ceduta gratuitamente;

- aree da adibire a spazi pedonabili
- aree da adibire a percorsi ciclabili e ciclopedonali ed alle connesse sistemazioni paesaggistiche di Verde di connessione e/o di estensione della rete ecologica
- aree da adibire a sistemazioni ambientali e di estensione della rete ecologica

dette aree fruiscono dell'indice **If = 0,015 mc/mq**, che corrisponde alle seguenti quantità:

1,0 mq. di area ceduta gratuitamente = 0,015 mc. di credito volumetrico, o, reciprocamente:
1,0 mc. di credito volumetrico = 66,6 mq. di area ceduta gratuitamente;

I privati proprietari cedenti gratuitamente l'area all'A.C. hanno facoltà di utilizzare direttamente tale volumetria, insediandola negli ambiti consolidati anche mediante integrazione di volumetrie residenziali preesistenti, entro il limite d'incremento del **+ 20%** del preesistente, ad esclusione dei Vecchi nuclei ove il predetto limite si riduce a **+ 10%** ed ove la predetta volumetria perequativa è utilizzabile per i soli edifici ristrutturabili, non essendo utilizzabile per gli edifici soggetti a restauro ed a risanamento conservativo.

I Proprietari che non fossero interessati all'utilizzo in proprio e/o diretto delle volumetrie perequative hanno la facoltà di cederle a Terzi, sia interamente che frazionandole in quote.

In tal caso la Convenzione sarà volturata a favore dei subentranti e trascritta nei Registri immobiliari, mediante Atto pubblico e conserverà le limitazioni espresse nel comma precedente.

L'Operatore privato che intenda realizzare direttamente standard pubblici e/o servizi privati d'interesse generale previsti dalla Cartografia in scala 1:2000 del Piano delle Regole e/o del Servizi e fra questi, anche ricoveri pertinenziali per auto con uno o più piani interrati, o con uno o più piani fuori terra, fruirà di ulteriori volumetrie perequative e/o compensative, quantificabili come prodotto della superficie lorda complessiva di pavimento per l'indice fondiario **If = 0,30 mc/mq.**, in aggiunta alla quota di volumetria perequativa afferente al solo sedime oggetto d'intervento, in applicazione dei precedenti commi.

E' facoltà dell'A.C. di aderire a richieste private, formalizzate in applicazione del penultimo comma dell'Art. 25 delle NTA, di organizzare ulteriori tipologie di servizi privati d'interesse generale ad integrazione dei ricoveri di autoveicoli, nella forma di una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il servizio di ricovero dei veicoli; in tali casi, la Convenzione o l'Atto unilaterale d'obbligo ammetterà le destinazioni funzionalmente compatibili e regolerà l'attuazione degli interventi, mediante specificazione di idonei parametri urbanistico edilizi e dimensionali, in relazione all'ubicazione, alla tipologia delle destinazioni

d'uso, alle dimensioni, all'entità, alla funzionalità e alla qualità degli interventi proposti dal Privato, nonché in relazione all'entità del profitto pubblico che dovrà derivare dall'applicazione dei dispositivi perequativi.

E' ammesso l'intervento diretto d'iniziativa comunale, nei casi di inerzia, di carenza o d'insufficienza della partecipazione privata.

5 – CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha il compito di delineare lo scenario dei casi di convenzionamento che dovranno essere registrati da parte dell'UTC con modalità informatiche.

Pertanto, costituisce una traccia non esaustiva finalizzata alla promozione dei casi di convenzionamento da applicare da parte dei Privati e da parte degli Amministratori pubblici, nel processo di programmazione e di progettazione degli interventi attuativi delle previsioni delineate e disciplinate dal Piano delle Regole.

Carenno, Lecco, 29.03.2011 – 27.06.2012

I Progettisti:

dott. arch. Alberto MARCHI - 23900 LECCO - geom. Mirko ALBORGHETTI – UTC CARENNO

Coordinamento urbanistico: dott. arch. Aldo MARCHI - 23900 LECCO

E:\Carenno\2012\PGT\PIANO DEI SERVIZI\APPROVATO\DOC\Allegato 4 PS.doc