



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 307/2013

SETTORE: URBANISTICA

UFFICIO: URBANISTICA OPERATIVA

ASSESSORATO: POLITICHE DEL TERRITORIO

**OGGETTO: REVOCA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 846/2011 E  
CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
"VIA VALSUGANA".**

L'anno Duemilatredici il giorno ventitre del mese di Maggio alle ore 09:30 nella sala delle adunanze del palazzo civico si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 9 amministratori in carica:

Nome	Qualifica	Presente	Nome	Qualifica	Presente
SCANAGATTI ROBERTO	SINDACO	S	DELL'AQUILA FRANCESCA	Assessore	S
BERTOLA CHERUBINA	VICE SINDACO	N	DONVITO DEBORA	Assessore	S
ABBA' CARLO	Assessore	S	LONGONI EGIDIO	Assessore	S
COLOMBO CLAUDIO	Assessore	S	MARRAZZO ANTONIO	Assessore	S
CONFALONIERI PAOLO GIUSEPPE	Assessore	S	MONTALBANO ROSARIO	Assessore	S

Assume la Presidenza **IL SINDACO: SCANAGATTI ROBERTO**  
Assiste **IL VICE SEGRETARIO: RECALCATI EUGENIO**

### **IL PRESIDENTE**

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Sentita l'illustrazione della seguente proposta da parte dell'Assessore competente, Claudio Colombo;

Premesso che:

- la Giunta Comunale con deliberazione n. 671/2011 ha adottato il Piano di Lottizzazione (P.L.) "Via Valsugana" in via Melette di Gallio - via Valsugana - via Valcison;
- lo stesso organo comunale con deliberazione n. 846/2011 ha definitivamente approvato, previe controdeduzioni delle n. 11 osservazioni presentate, il Piano di Lottizzazione;
- successivamente in data 8.2.2012, alcuni cittadini, in qualità di residenti in via Valsugana - via Valcison - via Vetta d'Italia, hanno presentato una nota chiedendo all'Amministrazione Comunale di esercitare il potere di autotutela annullando le delibere di adozione e di approvazione del P.L.;
- con deliberazione n. 382/2012 la Giunta Comunale ha deciso di avviare il procedimento per l'annullamento d'ufficio delle suddette delibere di adozione ed approvazione e contestualmente ha sospeso l'efficacia dei relativi procedimenti in quanto *"l'applicazione dell'indice Uf corrispondente a 1,3 mq/mq di Slp ex art. 8 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. vigente non pare corretta, perché riferita ad interventi di ristrutturazione urbanistica convenzionata, che presuppongono un lotto già edificato, mentre nel caso in esame lo stato di fatto corrisponde a quello di area in edificata"*;
- dall'esito delle verifiche istruttorie (Relazione Istruttoria del 30.11.2012), compiute dal Responsabile del procedimento Dirigente Carlo Maria Nizzola, appare evidente che la classificazione dell'intervento non possa ascrivere alla categoria degli interventi di ristrutturazione urbanistica, conseguentemente il procedimento inerente il P.L. "Via Valsugana" appare viziato da illegittimità;
- oltre al vizio del merito sono state riconosciute le condizioni per l'annullamento d'ufficio poste dall'art. 21-nonies, c. 1, della Legge n. 241/1990 e s.m.i., *"sussistendo le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati"*;
- in data 29.10.2012, P.G. 120571, (nota Avvocati Rinaldi e Minuzzo, per conto Proprietà Lottizzante) e 8.11.2012, P.G. 112477, (osservazione Sandra Liuzzi - Amministratrice di sostegno - unitamente ad Avvocati Rinaldi e Minuzzo) la Lottizzante ha proposto all'Amministrazione Comunale di addivenire ad un accordo integrativo/sostitutivo del provvedimento, ex art. 11 Legge n. 241/1990 e s.m.i., basato sulla riduzione degli indici di edificabilità al fine di riportarli nell'ambito di quanto previsto dal P.G.T.;
- quanto emerso dagli accertamenti di cui sopra è stato recepito nella delibera di Giunta Comunale n. 723/2012, in particolare nella stessa si evince che la Giunta Comunale ha dato mandato all'Assessore

all'Urbanistica, nonché al Responsabile del procedimento, di proporre alla Lottizzante un accordo ex art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., con i contenuti sotto riportati:

- a) ridefinizione, in riduzione, del peso insediativo del P.L.;
- b) reperimento in loco dello standard dovuto, da destinarsi a verde, mediante la cessione gratuita di aree escludendo il ricorso alla monetizzazione;

riservandosi l'annullamento d'ufficio in via di autotutela qualora non sia possibile addivenire all'accordo suindicato;

Dato atto, in riferimento all'accordo integrativo/sostitutivo del provvedimento, che:

- la relativa deliberazione n. 723/2012 è stata inoltrata per opportuna conoscenza sia alla Lottizzante, nonché al legale che assiste la stessa, ed ai controinteressati;
- in data 23.1.2013 (P.G. 9122) l'Assessore all'Urbanistica ed il Responsabile del procedimento, a seguito di precedenti incontri con gli interessati, hanno inviato una raccomandata alla Lottizzante al fine di precisare gli intendimenti in ordine alla proposta avanzata dalla Giunta Comunale, sollecitandone una risposta in merito al procedimento di mediazione prospettato;
- in risposta la Lottizzante, con nota del 29.1.2013 (P.G. 12031), ha formalizzato una nuova proposta progettuale secondo i contenuti richiesti dalla Giunta Comunale;
- tale nuova proposta urbanistica è stata visionata, da tutti i Settori comunali coinvolti, il 21.2.2013 in sede di Conferenza dei Servizi al fine dell'acquisizione dei relativi contributi propedeutici alla redazione degli elaborati progettuali definitivi;
- con ulteriori integrazioni la documentazione è stata completata in data 6.5.2013 (P.G. 52793) rispetto a tutte le questioni poste in sede di valutazione della variazione di progetto;

Preso atto che:

- entro il termine prospettato si è raggiunto con la Lottizzante l'accordo integrativo di provvedimento auspicato anche dalla Giunta Comunale e che conseguentemente il procedimento di autotutela intrapreso può trovare un differente esito - volto sia alla tutela del pubblico interesse (da intendersi sia quale rispetto delle norme di pianificazione urbanistica date dal P.G.T., sia in termini di benefici pubblici determinati dalla riduzione del carico insediativo e dall'incremento di dotazioni di aree a servizio pubblico in loco) sia in termini di valutazione degli interessi dei destinatari e dei controinteressati - di riforma del provvedimento finale che elimini il vizio di legittimità riscontrato;
- si propone, pertanto, di riformare il procedimento al fine di eliminare l'illegittimità riscontrata, tramite revoca della deliberazione di approvazione del P.L. n. 846/2011, nonché degli atti conseguenti alla stessa, con succes-

siva approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione nella nuova proposta progettuale presentata che prevede:

- a) la realizzazione di un fabbricato residenziale per una SIp pari a 3.738,04 mq, riducendo il corpo di fabbrica lungo via Valsugana;
  - b) il reperimento all'interno del lotto di intervento di aree a servizi per una superficie complessiva di 1.318,45 mq, di cui (1.129,67 mq) previste in cessione a verde pubblico e (188,78 mq) in asservimento ad uso pubblico a parcheggio, oltre alla cessione di un'ulteriore area a servizi esterna al lotto di intervento all'angolo di via Cesare Staurenghi - via Angelo Mauri (in adiacenza del centro sportivo comunale Ambrosini) di 1.720,00 mq a fronte di una dotazione richiesta di aree a servizi di 3.027,81 mq secondo le norme del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
  - c) la conferma della cessione (non computata ai fini della dotazione di aree a servizi) dell'area di 857,45 mq, destinata a parcheggio pubblico all'angolo di via Valsugana - via Valcisman, già oggetto di asservimento ad uso pubblico;
  - d) la cessione a titolo gratuito al Comune di aree per urbanizzazione primaria per una superficie complessiva di 676,33 mq, oltre alla cessione di un'area di 34,00 mq per urbanizzazione primaria lungo via Cesare Staurenghi, già asservita ad uso pubblico;
  - e) l'esecuzione da parte della Lottizzante delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di € 66.708,43: allargamento stradale, formazione di marciapiedi e rete di pubblica illuminazione, previsti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria che assommano complessivamente ad € 264.092,53;
  - f) l'esecuzione da parte della Lottizzante delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, per un importo complessivo di € 47.184,45: formazione di area a verde denominata "Bosco Urbano" in fregio alla via Valsugana, formazione di percorso pedonale all'interno dell'area a verde "Bosco Urbano" e illuminazione del percorso pedonale all'interno dell'area a verde "Bosco Urbano", previsti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria che assommano complessivamente ad € 408.754,67;
  - g) il costo delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) è inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), pertanto la Lottizzante dovrà corrispondere al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione la somma di € 558.954,32;
  - h) la conferma del contributo aggiuntivo di € 15.500,00, secondo quanto meglio precisato all'art. 4 (comma 5) della Convenzione;
- con la revoca della delibera di Giunta Comunale n. 846/2011 si rende necessario revisionare sotto il profilo tecnico le n. 11 osservazioni pervenute, le stesse sono pertanto state controdedotte come di seguito sinteticamente riportato:
- a. non accogliere le osservazioni nn. 4 - 7 - 8 - 10 - 11 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;

- b. accogliere parzialmente le osservazioni nn. 1.1 - 2.2 - 5 - 6 - 9 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
  - c. accogliere le osservazioni nn. 1.2 - 2.1 - 3 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
- la suddetta nuova proposta progettuale è redatta in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente, nonché alle prescrizioni del P.G.T. vigente e di quanto richiesto dalla Giunta Comunale con delibera n. 723/2012, tenendo, altresì, conto delle osservazioni presentate sulla proposta di Piano di Lottizzazione;

Visto:

- il verbale della Conferenza dei Servizi del 21.2.2013, agli atti dell'Ufficio Urbanistica Operativa;
- i pareri tecnici pervenuti, agli atti dell'Ufficio Urbanistica Operativa;
- il parere della Commissione per il Paesaggio, espresso nella seduta del 5.4.2013, agli atti;

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

Visto il Piano di Governo del Territorio vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.11.2007;

Preso atto che il responsabile del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., riferito al presente provvedimento è il Dirigente Arch. Carlo Maria Nizzola, responsabile del Settore Edilizia;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta in esame dal Dirigente Arch. Carlo Maria Nizzola, responsabile del Settore Edilizia, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, sulla presente proposta non occorre il parere contabile di cui all'art. 49, c. 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli espressi nelle forme di legge

## D E L I B E R A

1. l'approvazione delle premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di riformare il procedimento per l'approvazione del Piano di Lottizzazione "Via Valsugana" al fine di eliminare l'illegittimità riscontrata, ex art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

3. di revocare, ai sensi dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990 e s.m.i., la delibera di Giunta Comunale n. 846 del 20.12.2011 di approvazione del Piano di Lottizzazione "Via Valsugana" per il vizio di legittimità indicato in premessa, con conseguente archiviazione del procedimento di autotutela intrapreso dalla Giunta Comunale con delibera n. 382/2012;
4. di prendere atto delle osservazioni pervenute, di cui all'All/A "OSSERVAZIONI", parte integrante della presente deliberazione;
5. di approvare le controdeduzioni di cui all'All/B "OSSERVAZIONI/CONTRODEDUZIONI", parte integrante della presente deliberazione e più precisamente:
  - a) non accogliere le osservazioni nn. 4 - 7 - 8 - 10 - 11 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
  - b) accogliere parzialmente le osservazioni nn. 1.1 - 2.2. - 5 - 6 - 9 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
  - c) accogliere le osservazioni nn. 1.2 - 2.1 - 3 per le motivazioni esposte in ogni singola controdeduzione;
6. di approvare, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Piano di Lottizzazione "Via Valsugana" costituito dai seguenti elaborati che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che vengono allegati in formato cartaceo e conservati in originale presso l'Ufficio Delibere G.C. e Controlli Amministrativi:
  - Allegato A: Relazione tecnica fognatura L.R. 24/2006 n. 3;
  - Allegato B: Relazione illustrativa;
  - Allegato C: Titolo di proprietà;
  - Allegato D: Bozza convenzione;
  - Allegato E: Relazione mobilità;
  - Allegato F: Computi estimativi;
  - Relazione geologico - tecnica;
  - Valutazione previsionale del clima acustico e analisi dei requisiti acustici passivi;
  - Indagine ambientale;
  - Tavola 1: Inquadramento urbanistico;
  - Tavola 2: Rilievo altimetrico lotto;
  - Tavola 3: Area di galleggiamento - calcoli planivolumetrici PGT vigente;
  - Tavola 4: Inquadramento territoriale - stato di fatto;
  - Tavola 5: Planivolumetrico;
  - Tavola 6: Schema piano interrato a parcheggi;
  - Tavola 7: Schema sezioni;
  - Tavola 8: Calcolo superfici a standard;

- Tavola 9: Contestualizzazione tridimensionale;
  - Tavola 10: Documentazione fotografica;
  - Tavola 11: Planimetria delle reti tecnologiche esistenti;
  - Tavola 12: Area filtrante;
  - Tavola 13: Planimetria delle urbanizzazioni;
  - Tavola 14: Area drenante;
  - Tavola 15: Particolari costruttivi opere standard e reti tecnologiche;
  - Tavola 16: Verifica art. 3.4.13 Regolamento Igiene lato via Melette di Gallio;
  - Tavola 17: Individuazione superfici a standard esterna;
  - Tavola 18: Verifica interferenze con edifici vicinali;
7. di approvare i contenuti del nuovo schema di Convenzione urbanistica e di autorizzare il Dirigente del Settore competente ad apportare in sede di stipula le modifiche non sostanziali che dovessero risultare utili e necessarie alla sottoscrizione dell'atto;
  8. di comunicare al Servizio Bilancio e Programmazione Economica che la nota contabile n. 119/67 del 17.5.2012, attinente il P.L. "Via Valsugana", dovrà essere annullata in esecuzione della revoca della delibera di Giunta Comunale n. 846/2011;
  9. di dare mandato al Responsabile del procedimento di trasmettere copia della presente delibera alla Lottizzante nonché ai controinteressati;
  10. di prendere atto che la presente deliberazione non comporterà previsione di spesa per il Bilancio comunale;
  11. di dichiarare il presente provvedimento con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, giusta l'art. 134, c. 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**IL SINDACO/PRESIDENTE**  
- Roberto Scanagatti-

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
- Eugenio Recalcati -

---

Copia della deliberazione, costituita dal presente atto e da n. 29 allegati, viene affissa in pubblicazione all'Albo pretorio il e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

In pari data viene trasmessa ai Capigruppo Consiliari.

**GENERALE**

**IL SEGRETARIO**  
- Mario Spoto -

---

La presente deliberazione in pubblicazione all'Albo pretorio dal è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

**GENERALE**

**IL SEGRETARIO**  
- Mario Spoto -

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal al

**E' divenuta esecutiva dal ai sensi di legge.**

**GENERALE**

**IL SEGRETARIO**  
- Mario Spoto -



Monza li .....