



COMUNE DI BELLUNO

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 116 del 16/07/2015

OGGETTO: L.R. 11/2004 ART. 20 E L.R.13/2011 ART. 3. ADOZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOCALITÀ MODOLO

L'anno **2015**, addì **SEDICI**, del mese di **LUGLIO**, alle ore **15:00**, nella Residenza Comunale, convocata nei modi di Legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

MASSARO JACOPO	Sindaco	Presente
ALPAGO-NOVELLO CLAUDIA	Assessore	Assente
BUSATTA MAURIZIO	Assessore	Presente
FRISON FRANCO	Assessore	Presente
GIANNONE BIAGIO	Assessore	Presente
OLIVOTTO LUCIA	Assessore	Presente
REOLON ALBANO	Assessore	Presente
TOMASI VALENTINA	Assessore	Presente

Totale presenti: 7 Totale assenti: 1.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa **TEDESCO ALFONSINA** il quale procede a redigere il presente estratto del verbale.

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **MASSARO JACOPO** in qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'Ordine del Giorno.

L'Assessore all'urbanistica, arch. Franco Frison informa la Giunta dell'iter che ha interessato il PUA in discussione.

- In data 14/03/2013 venne presentata richiesta di riqualificazione urbanistico/ambientale con trasposizione volumetrica, del compendio immobiliare in località Modolo di cui ai mappali 14-16-18-19-37-48-55-312-313-314-318 del foglio 76 del catasto di Belluno. La proposta era corredata anche dal progetto di restauro propositivo di un fabbricato storico insistente sull'area di proprietà dei sig.ri Miari Fulcis Isabella e Gargiuolo Francesco.
- Con propria precedente delibera n. 86 in data 24.05.2013, a seguito di rapporto istruttorio del responsabile del procedimento in data 27.3.2013, il PUA presentato venne restituito e vennero comunicati agli interessati i motivi del mancato accoglimento.
- Avverso il provvedimento della Giunta vennero presentate varie osservazioni e, in data 19.7.2013, anche una Bozza di Accordo Procedimentale mirata ad ipotizzare ogni possibilità per superare i motivi ostativi all'approvazione della precedente proposta.
- In data 31.12.2013 acquisita al protocollo con il nr. 37809, venne presentata una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per la ristrutturazione del fabbricato storico compreso nel perimetro del P.U.A., in variante rispetto alla soluzione presentata in data 14/3/2013 .
- La D.I.A. proposta venne dichiarata improcedibile a causa della necessità di un Piano Urbanistico che considerasse non solo il fabbricato storico, ma anche l'area adiacente .
- In data 10.3.2015 i proprietari degli immobili, hanno presentato una nuova proposta di PUA adeguandosi alle prescrizioni dettate, proposta successivamente integrata ed esaminata dalla Giunta in data 13.4.2015.
- La proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare 2[^] in data 04/05/2015 come da verbale agli atti dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia;
- La nuova proposta di ambito comprende l'area di cui ai mappali 313 sub 2-3-4-5-6 e mappali 10-16-17-18-19-312-314-318 del foglio 76 e prevede:
 - a) la cessione al Comune di Belluno, di due relitti stradali di proprietà dei proponenti individuati al foglio 76 mappali 312 e 314, posti in prossimità del muretto di cinta a delimitazione del compendio storico, acquisendo il già consolidato uso degli stessi a viabilità pubblica;
 - b) la monetizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. e relativa al parcheggio e all'allargamento della strada di via Modolo entrambe considerate non di utilità pubblica .
- Con tale proposta l'Amministrazione si riserva:
 - a) di utilizzare i proventi derivanti dalla monetizzazione delle opere per la realizzazione di opere pubbliche alternative, da definire secondo modalità che verranno stabilite dalla stessa Amministrazione Comunale;
 - b) di riservare agli uffici l'onere di esaminare il progetto di recupero del fabbricato ottocentesco a "L" compreso nel perimetro di P.U.A. verificando ogni possibilità in merito.
- Il responsabile del procedimento ha redatto il rapporto istruttorio in data 09/06/2015 che resta depositato agli atti dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia così come gli atti a corredo e i verbali della Commissione Consiliare 2[^] convocata in data 04/05/2015 e 14/07/2015.

Considerato che dal rapporto istruttorio emerge che:

- la documentazione integrativa presentata in data 03/06/2015 dai sig.ri Miari Fulcis Isabella e Gargiuolo Francesco, in revisione al progetto originario del 14/03/2013, aderisce alle osservazioni contenute nel provvedimento n. 86 del 24/05/2013 della Giunta Comunale superando i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza;
- a seguito della valutazione da parte della Giunta Comunale del 21/3/2014 e del 13/04/2015 riguardante il nuovo assetto, la soluzione proposta appare migliorativa rispetto a quella del P.U.A. presentato in data 14/03/2013 risultando, sotto l'aspetto urbanistico, adeguata alla specificità dei

luoghi con soluzioni progettuali adottate in maggior misura rispettose del contesto paesaggistico ed ambientale;

- il progetto propone la riqualificazione urbanistica del compendio immobiliare ottocentesco con previsione di demolizione di tre rustici posti sullo scoperto della corte storica dichiarati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo per un volume totale di mc 4888 ed il recupero e la ricostruzione di tre volumi residenziali di mc 300 ciascuno, in applicazione dell'art. 48 comma 7 lettera d) della L.R. 11/2004, localizzati sul lato opposto a quello su cui insiste il compendio storico da recuperare;
- la scelta di preservare l'estesa area pianeggiante prospiciente via Modolo caldeggiata dall'Amministrazione anche allo scopo di garantire una adeguata area di rispetto dello storico impianto arboreo denominato *roccolo* che costituisce elemento di interesse paesaggistico da preservare, ha determinato la necessità di localizzare l'estensione della superficie oggetto di P.U.A. prevedendo le nuove edificazioni lungo uno storico tratturo ed in prossimità del tracciato di un antico muro in sassi;
- le nuove edificazioni si presentano di volume ridotto e quindi di impatto ridotto anche considerando il cromatismo dei materiali usati e le scelte di un'architettura essenziale e minimalista; attutiscono l'impatto e preservano per quanto possibile la visione del territorio e nello stesso tempo rendono i manufatti distinguibili dalle edificazioni storiche,

La Giunta Comunale

Udita la relazione dell'Assessore ed atteso che la normativa regionale in atto non impedisce la edificabilità anche di aree di elevato valore paesaggistico e l'intervento in esame ha comunque il pregio di prevedere il recupero di un fabbricato di grande interesse storico oltre che edificazioni di volume ridotto rispetto a quello esistente e di impatto comunque ridotto;

Considerato che è stato acquisito:

- il parere favorevole con prescrizioni, espresso in data 07/07/2015, protocollo n. 278362 rilasciato dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Belluno, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- la presa d'atto in data 13/07/2015, protocollo n. 0018840/2015 espressa dal BIM Gestione Servizi Pubblici S.p.a.;
- il parere favorevole condizionato espresso in data 22.06.2015 dal Servizio Manutenzione Territorio e Ambiente;

Visti:

- l'art. 48, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- gli artt. 11, 25 e 26 della L.R. 27/06/1985 n. 61 e successive modificazioni;
- gli artt. 19 e 20 della L.R. Urbanistica 23/04/2004 n.11, "*Norme per il Governo del Territorio*" e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 48, comma 7 ter lettera d) della L.R. 23/04/2004 n.11;
- la L.R. 21/10/2004 n. 20;
- la L.R. 25/02/2005 n. 8;
- la L.R. 02/12/ 2005 n. 23;
- la L.R. 10/08/2007 n. 18;
- la L.R. 26/06/2008 n. 4;
- la L.R. 9/10/2009 n. 26;
- la L.R. 16/02/2010 n. 11;
- la L.R. 8/07/2011 n. 13;
- la L.R. 12/07/2011 n. 106;

- la L. 07/08/1990 n. 241,
- la L.R. 08/07/2009 n. 14
- la L.R. 08/07/2011 n.13
- l'art.3.3 Zona Territoriale Omogenea "E2" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.);

Acquisito sulla proposta di deliberazione il parere espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 dal Segretario Generale - Dirigente del Settore Edilizia Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale:

A voti unanimi resi nei modi di legge

DELIBERA

1. **di adottare** ai sensi dell' art. 20, comma 1, della L.R. 23/04/2004 n.11 e succ. modifiche e integrazioni, il P.U.A. presentato dai sig.ri Miari Fulcis Isabella e Gargiuolo Francesco composto dagli elaborati progettuali a firma degli architetti Loredana Leardini e Luigi Manzini e del p.i.ed. Alberto Menegon, di seguito elencati e depositati agli atti dell'Ufficio Delibere:

1)	1	Inquadramento generale
2)	2	Rilievo degli edifici
3)	3	Rilievo planoaltimetrico e profili
4)	4	Piano quotato e profili di progetto
5)	5	Planimetria di azionamento di progetto
6)	6	Definizione planovolumetrica, tipologica e formale delle nuove residenze
7)	7	Modelli tridimensionali e rendering dell'intervento
8)	A	Relazione tecnica
9)	B	Documentazione fotografica
10)	C	Norme tecniche di attuazione
11)	D	Relazione Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.
12)	E	Relazione di valutazione incidenza ambientale
13)	F	Valutazione previsionale di impatto acustico
14)	G	Schema di rappresentazione e calcolo dei volumi
15)	H	Dichiarazione sulla eliminazione barriere architettoniche
16)	I	Relazione geologica

17)	M	Visure e planimetrie catastali
18)	N	Autorizzazione AVEPA prot. 46224
19)	O	Autorizzazione AVEPA prot. 46245
20)	P	Autorizzazione AVEPA prot. 46249

PROGETTO FABBRICATO A “L”

1)	1	Analisi degli elementi tipologici strutturali
2)	2	Documentazione fotografica
3)	3	Relazione tecnico illustrativa
4)	4	Estratti e planimetrie
5)	5	Piano quotato
6)	6A	Stato di fatto - piante
7)	6B	Stato di fatto – sezioni e prospetti
8)	7A	Progetto – schema fognario
9)	7B	Progetto – sistemazioni scoperti
10)	7C	Progetto - piante
11)	7D	Progetto – sezioni prospetti
12)	8	Particolari costruttivi
13)	9	Rendering
14)	10A	Comparazione - piante
15)	10B	Comparazione – sezioni e propsetti
16)	11	Calcolo dei volumi
17)	12A	Apprestamenti copertura - grafico
18)	12B	Apprestamenti copertura - relazione
19)	13A	D.G.R.V. 1428/2011- grafico
20)	13B	D.G.R.V. 1428/2011- relazione
21)	14	autocertificazioni

2. **di approvare** lo schema di Convenzione Urbanistica – allegato al P.U.A., ai sensi dell'art.19 della L.R. 23.04.2004 n.11, che viene depositato agli atti dell'Ufficio Delibere e che potrà, in sede di stipulazione, subire modifiche di dettaglio;
3. **di prendere atto** che il P.U.A. contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche e costruttive e quindi per la realizzazione dei nuovi edifici ed il recupero del fabbricato storico a

“L”, potrà essere adottata la procedura della D.I.A. di cui all'art.22, comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n.380;

4. **di depositare**, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della L.R. 23.04.2004 n.11 e s.m.i., gli atti presso la Segreteria del Comune dandone prescritta pubblicità;
5. **di dichiarare** con distinta e separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000, stante la necessità di avviare il progetto per garantire il rispetto dei tempi di rendicontazione .

Allegati:

Schema di convenzione

Foglio pareri

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale da:

Sindaco – Presidente
Sig. MASSARO JACOPO

Il Segretario Generale
Dott.ssa TEDESCO ALFONSINA



COMUNE DI BELLUNO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. 865/2015 ad oggetto: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOCALITA' MODOLO DI CUI ALLA L.R. 13/2011, ART. 3. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 23/04/2004, N.11.”, ai sensi e per gli effetti degli art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Belluno, li 17/07/2015

Sottoscritto dal Dirigente
TEDESCO ALFONSINA
con firma digitale

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra i sigg.ri **MIARI FULCIS ISABELLA** nata a Firenze (FI) il 18.07.1972 e residente in Belluno Via F. Miari Fulcis n. 52/b - codice fiscale n. MRF SLL 72L58 D621W e **GARGIUOLO FRANCESCO** nato a Milano (MI) il 27.07.1938 e residente in Roma (RO) Via della Cisterna n. 22 - codice fiscale n. GRG FNC 38L27 F205F

di seguito chiamati "ditta proponente il P.U.A."

ed il sig., nato a, il, domiciliato per la carica a, via

che interviene al presente atto non in proprio ma quale Dirigente Settore Urbanistica – Edilizia - del **COMUNE DI BELLUNO - Ente Territoriale di diritto pubblico**, con sede a Belluno Piazza Duomo n° 1/c codice fiscale numero 00132550252, autorizzato al presente atto in virtù dei vigenti poteri conferitigli dalle vigenti disposizioni di legge e dal vigente statuto del Comune di Belluno
Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo

premessi

- che la Ditta proponente il Piano Urbanistico Attuativo (in seguito P.U.A.) è proprietaria per distinte ragioni ma solidalmente per l'intero, dell'area sita in Comune di Belluno loc. Modolo censita catastalmente al foglio n° 76 mappali n° 10, 16, 17, 18, 19, 312, 313, 314, 318 per complessivi mq 33.020, interamente classificati in Z.T.O. "E" sottozona 2 dal vigente P.R.G., costituenti due azzonati intervallati dalla comunale Via Modolo, rispettivamente confinanti da Nord in senso orario, con i fondi a fg. 76 mappali 277, 278, 281, 319, strada comunale, mapp. 37, 320, 14, 13, 12, 49 e 55 salvi altri e, sempre da nord, con strada comunale su tre lati, mapp. 316 e 232 salvo altri;
- che la ditta medesima ha formalizzato istanza in data 14.03.2013 acquisita al prot. comunale gen. n. 7222 per l'approvazione dell'ambito territoriale d'intervento e contestualmente del Piano Urbanistico Attuativo (in seguito P.U.A.) inerente il compendio immobiliare in parola, preordinato a conseguire riqualificazione urbanistico/ambientale, tramite il recupero dell'edificio ottocentesco a L contraddistinto con la lettera "A" e l'abbattimento di alcuni fabbricati agricoli incongrui e fatiscenti insistenti entro l'area medesima (per una complessiva volumetria di mc 5.578 da trasporre -limitatamente a 900 mc- in tre residenze di nuovo impianto nell'azzonato a nord di Via Modolo.

Oltre a ciò, il P.U.A. contemplava:

- la cessione al Comune di Belluno della titolarità di un'area contigua Via Modolo (lato nord) per allargamento stradale/pista ciclabile e parcheggio della superficie di circa mq 2.322, oltreché di due relitti (fg. 76 mappali 312 et 314) sul fronte opposto (di fatto asserviti a carreggiata viabile) dell'ulteriore superficie di mq 240 (il tutto dunque per mq 2.562), valutata complessivamente €. 12.810,00 (mq 2.562 a €/mq 5,00);

- l'infrastrutturazione delle aree previste in cessione, a tutta cura e spese dei proponenti, così da assicurarne una completa funzionalità per il libero godimento a carattere collettivo, del costo complessivo stimato (in computo metrico analitico) di €. 95.413,26;

valorizzando con tali cessioni/dotazioni il patrimonio comunale in numerario di €. 108.233,26 (corrispondente al valore/costo degli apporti menzionati).

Tale proposta, ritenuta dalla P.A. piuttosto impattante e di scarso interesse pubblico, veniva in seguito rigettata;

- che nell'ottica di addivenire ad una consensuale definizione del percorso procedimentale, utile al completamento dell'iter amministrativo di valutazione della proposta progettuale del P.U.A., i proponenti instauravano un costruttivo confronto con gli Uffici municipali, mirato a focalizzare i contenuti della revisione della proposta progettuale in termini condivisi, sul presupposto della migliore valorizzazione delle peculiarità ambientali, paesaggistiche ed urbanistiche del contesto. I temi derivati dalle verifiche congiunte hanno portato:
 - 1) a confermare il recupero dell'edificio ottocentesco, in coerenza all'impostazione progettuale (superate le iniziali riserve istruttorie mediante integrazioni documentali ed allegazioni probanti), ratificata con prescrizioni nella nota municipale 16.10.2014;
 - 2) a confermare la prevista cessione in proprietà al Comune di Belluno di due particelle relitte, distinte in C.T. a fg. 76 con i mappali 312 e 314, della complessiva superficie di mq 240;
 - 3) a rinunciare alla realizzazione di opere pubbliche, previa disponibilità dei proponenti ad eseguire opere di mitigazione ambientale eventualmente suggerite dall'Amministrazione comunale per equivalente o, in alternativa, a monetizzarle per possibili future attività di valenza pubblica (allocabili preferibilmente nella zona del Castionese), a fronte del defalco di oneri primari e contributi afferenti ciascun intervento edilizio contemplato dal PUA;
 - 4) a confermare la riqualificazione dell'intera area derivata con la demolizione degli immobili attigui l'edificio ottocentesco, per complessivo ammontare di oltre mc 5.500, di cui meno di un quinto recuperabile mediante traslazione in sito contermine, della medesima classificazione urbanistica, individuato di concerto con l'Amministrazione;
- che la soluzione di revisione del PUA scaturita dall'analisi accennata è stata sottoposta a giudizio ricognitivo dell'Amministrazione comunale, conseguendo parere preliminare favorevole di Giunta nella seduta del 21.3.2014 (vedi nota Segretario Generale 24.3.2014, qui all. sub. 1);
- che l'ipotesi di lavoro positivamente riscontrata è stata poi affinata nei dettagli così da poter assumere la connotazione di soluzione finale per la revisione/aggiornamento del P.U.A. offerta a compendio della presente convenzione;
- che nel frattempo gli uffici comunali hanno partecipato alla ditta Gargiuolo Francesco (vedi nota 16.10.2014, qui all. sub. 2) l'ammontare dei contributi concessori afferenti il progetto di restauro propositivo dell'edificio ottocentesco (formalizzato con la DIA prot. n. 37809 del 31.12.2013) di €. 14.831,51 a titolo di urbanizzazione primaria/secondaria e di €. 12.271,35 per costo di costruzione, e dunque per complessivo importo di €. 27.102,86;
- che le superfici da adibire a standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 rispettano le prescrizioni delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, nonché quelle della L.R. 23.04.2004 n° 11;
- che il P.U.A. è stato adottato dalla Giunta Comunale – ai sensi dell'art. 20, comma 1, della L.R. 23.4.2004, n° 11 e successive modifiche ed integrazioni – con deliberazione n° del ;
- il suddetto P.U.A. è stato depositato presso la Segreteria del Comune dal al
e che non sono pervenute successivamente opposizioni od osservazioni;

- il suddetto P.U.A. è stato approvato ai sensi dell'art. 20, comma 4, della L.R. 11/04, dalla Giunta Comunale con deliberazione n° del.....

Tutto ciò premesso
i componenti mi dichiarano e convengono quanto segue:

**Art. 1
PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e presupposto di applicazione delle clausole in essa contenute.

**Art. 2
CONFORMITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

La Ditta proponente il P.U.A., che dichiara/garantisce sotto la propria responsabilità che a tutt'oggi non risultano altri frazionamenti approvati dall'Ufficio del Territorio relativamente alle aree in oggetto oltre a quanto indicato in premessa, si impegna in proprio -oltre che per ogni successivo avente diritto a qualsiasi titolo- a dare attuazione al P.U.A in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente e ai disposti di cui alla presente convenzione riferita agli elaborati progettuali redatti dagli architetti Loredana Leardini e Luigi Manzini di Milano e dal per. ind. ed. Alberto Menegon di Belluno, depositati presso il Comune e dei quali si allegano per estratto, previa sottoscrizione, le tavole n. 4, 5 e 9, sotto la lettera "A" e l'estratto di mappa, in scala 1:2000 sotto la lettera "B", omessane la lettura nelle loro parti leggibili per espressa concorde volontà dei componenti, affinché ne formino parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art. 3
DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'**

La Ditta proponente il P.U.A. dichiara di essere proprietaria dell'area interessata dal P.U.A. oggetto della presente convenzione, secondo i dati riportati nella domanda e presta al Comune di Belluno la più ampia ed illimitata garanzia riguardo la loro proprietà e piena disponibilità.

**Art. 4
CESSIONE DI AREE ED OBBLIGAZIONI**

I proponenti il P.U.A., ma per essi -nel concreto- la signora Miari Fulcis Isabella, si obbligano per sé medesimi e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere al Comune le sottoelencate aree per una superficie di complessivi mq 240, consistenti nelle particelle 212 et 214 del fg. 76, nella loro odierna connotazione di sedime stradale e ciglio laterale a verde, per costituire allargamento di Via Modolo. A dette aree le parti attribuiscono il valore venale di €. 1.200,00 (mq 240 a €/mq 5,00). Ulteriormente i proponenti, ma per essi -nel concreto- la signora Miari Fulcis Isabella, a ratifica della disponibilità anticipata in corrispondenza 10.3.2014, si dichiarano pronti a riconoscere al Comune di Belluno l'importo di €. 107.023,26 per opere di mitigazione ambientale o, alternativamente, a monetizzare detto importo, come meglio ritenuto dalla P.A., così incrementando la dotazione municipale nella misura indicata dal P.U.A. originario, come di seguito precisato:

a) valore di cessione delle aree (mq 240 x €/mq 5,00)	€	1.200,00
b) opere di mitigazione ambientale * o monetizzazione diretta	€	107.023,26
	per un totale di	€ 108.223,26

* da confermare con progetto esecutivo, computo metrico estimativo, contabilità lavori e collaudo finale.

L'Amministrazione Comunale ritenendo apprezzabili le soluzioni di riqualificazione paesaggistica ed urbanistica scaturite dalla revisione del PUA; ritiene superflue mitigazioni ambientali aggiuntive ed aderendo all'orientamento giurisprudenziale che facoltizza i Comuni a prevedere nei P.d.L. o P.P. -in alternativa totale o parziale alla cessione di aree e opere di urbanizzazioni (ritenute per estensione, conformazione o localizzazione inopportune ed estranee all'interesse collettivo) che i proponenti corrispondano somma commisurabili all'utilità economica indotta dalle corrispondenti mancate cessioni e/o allestimenti (o comunque non inferiore al costo di acquisizione/allestimento di analoghe urbanizzazioni)- opta per la monetizzazione per equivalente di aree ed opere di urbanizzazione prefigurate in origine dal PUA.

In tal senso, per espresso intervenuto accordo di regolazione dei rapporti interni ai proponenti il P.U.A., la signora Miari Fulcis Isabella oltre a cedere al Comune di Belluno la proprietà dei mappali n. 312 e 314 del fg. 76 C.T. -nel loro odierno stato di fatto e diritto- si impegna a corrispondere allo stesso la somma di €. 107.223,26 con le seguenti modalità:

a) €. 26.805,81 (pari al 25% del dovuto) alla sottoscrizione della convenzione, tramite bonifico bancario intestato al Servizio Tesoreria, o consegna di assegno circolare non trasferibile per importo corrispondente, unitamente a polizza fideiussoria rilasciata da primario istituto di credito, escutibile a prima richiesta, a garanzia della residuo ammontare di €. 80.417,44;

b) €. 53.611,62 (pari al 50% del dovuto) all'avvio dei lavori di costruzione della prima delle tre residenze dell'azzonato nord ma comunque non oltre un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione; in tale contesto la fideiussione bancaria fornita al Comune verrà sostituita da altra con analoghi requisiti dell'importo residuale in garanzia di €. 26.805,81;

c) €. 26.805,81 entro e non oltre un anno dall'avvenuto pagamento della seconda rata; a fronte delle regolazione del dovuto il Comune restituirà alla signora Miari Fulcis Isabella, o a chi da essa designato, la fideiussione bancaria di €. 26.805,81.

In ragione della pianificazione temporale prefissata, il Comune percepirà l'intero ammontare di €. 107.223,26 nell'arco temporale biennale dal perfezionamento della convenzione, peraltro con il 25% nell'immediato, il 50% ad un anno e l'ulteriore 25% al secondo anno.

Art. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per l'ambito interessato il P.U.A. assume il valore delle opere di urbanizzazione primaria in €. 108.223,26 determinato, anche nelle forme di corresponsione, come precisato all'art. 4.

Art. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Considerato che per l'ambito interessato il P.U.A. non prevede opere di urbanizzazione secondaria, le stesse verranno monetizzate, con obbligo di corresponsione del relativo tributo contestualmente alla formalizzazione di ciascun titolo abilitativo afferente l'insediamento delle tre residenze entro l'azzonato a nord di Via Modolo, secondo gli importi tabellari vigenti al momento.

Art. 7

CESSIONE DELLE AREE - ATTO DEFINITIVO

La signora Miari Fulcis Isabella, nella sua veste di co-proponente il P.U.A., si impegna ed obbliga per sé ed aventi causa a stipulare l'atto definitivo per la cessione delle aree individuate dalle particelle 312 et 314 del fg. 76 entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal Comune di Belluno tramite determinazione assunta dal dirigente del Settore Territorio; in tale occasione fornirà certificato storico ventennale, certificato ipotecario e certificato di destinazione urbanistica. Con la stipula del rogito notarile di cessione si intenderà formalizzato l'immissione nel possesso giuridico e materiale delle aree in capo al Comune di Belluno.

ART. 8

SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In relazione a quanto stabilito dall'art. 4 della presente convenzione ed ai sensi dell'art.16 e seguenti del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dell'art. 86 della Legge Regionale 27.6.1985 n. 61 e dell'art. 31 della L.R. 23.4.04, n° 11, per gli atti abilitativi inerenti la costruzione delle tre nuove residenze entro l'azzonato nord ed il restauro dell'edificio ottocentesco a L ricadente nell'azzonato sud, non sarà dovuto il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 6.6.2001, n° 380 afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, fino alla concorrenza di € 108.223,26.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti il restauro dell'edificio ottocentesco (mapp. 313 del fg. 76) è stato quantificato dagli Uffici Comunali in € 8.767,34 (nota municipale 15.10.2014 citata in premessa) mentre per le nuove residenze dell'azzonato nord, stante la volumetria urbanistica fuori terra di circa mc 300 ciascuna, esso può ragionevolmente assumersi in circa € 4.750,00 per singolo intervento.

Ciò porta a considerare un complessivo ordine di grandezza economica per oneri di urbanizzazione primaria per tutti gli interventi edilizi contemplati dal PUA di circa € 31.500,00 che potrà essere scomputato in proporzione del dovuto per ogni singolo intervento.

Per l'effetto l'ammontare di € 108.223,26 riconosciuto dalla signora Miari Fulcis Isabella ai sensi del precedente art. 4, potrà a ridursi -a PUA attuato- a circa € 76.723,26 (€ 108.223,26 - € 31.500,00), in seguito ai defalchi degli oneri di urbanizzazione dei disgiunti interventi attuabili nel corso di validità del PUA.

Laddove l'intervento di restauro dell'edificio ottocentesco fosse avviato autonomamente, nelle more dell'approvazione del PUA ed il corrispettivo dei tributi concessori nel frattempo versato dal co-proponente Gargiuolo Francesco, l'importo di € 8.767,34 rappresenterà titolo di credito per la co-proponente Miari Fulcis Isabella ottenibile in rimborso (o da defalcare da ulteriori maggiori somme dovute per oneri riconducibili al PUA), in sede di primo insediamento delle residenze entro l'azzonato nord.

I relativi oneri di urbanizzazione primari verranno determinati sulla base degli importi tabellari vigenti al momento di attivazione dei titoli abilitativi afferenti la realizzazione di ogni singolo edificio.

ART. 9

SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In relazione a quanto stabilito dall'art. 6 della presente convenzione non viene previsto alcun scomputo della quota degli oneri di urbanizzazione secondaria.

ART. 10

CONTRIBUTO DI CONCESSIONE PER COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione di cui all'art. 16/3° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 inerente il costo di costruzione, sarà determinato sulla base delle tariffe in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi alla realizzazione degli edifici; il pagamento avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune.

Art. 11

UTILITA' PATRIMONIALI CORRELATE AL PUA

A corollario dell'obbiettivo di rigenerazione ambientale, paesaggistica ed urbanistica cui è finalizzato il PUA, a mente degli artt. 7, 8, 9 e 10 sussiste opportunità di valorizzazione delle finanze comunali, correlata agli aspetti patrimoniale di seguito succintamente schematizzati:

A) valore area in cessione (ex art. 7) mapp. 212 et 214 del fg. 76 C.T.	€.	1.200,00	
		*da scomputare	€. 1.200,00
A) valore monetizzazione opere urbanizzazioni primarie (ex art. 8 di convenzione)	€.	107.023,26	
C) restauro dell'edificio ottocentesco (vedi nota municipale 15.01.2014):			
- oneri di urbanizzazione primaria	€.	8.767,34 * da scomputare	€. 8.767,34
- oneri di urbanizzazione secondaria	€.	6.064,17	
- costo di costruzione	€.	12.271,23	€. 27.102,86
D) edificazione nuova residenza A azzonato nord (importi prudenziali stimati)			
- oneri di urbanizzazione primaria	€.	4.750,00 * da scomputare	€. 4.750,00
- oneri di urbanizzazione secondaria	€.	2.750,00	
- costo di costruzione	€.	6.500,00	€. 14.000,00
E) edificazione nuova residenza B azzonato nord (importi prudenziali stimati)			
- oneri di urbanizzazione primaria	€.	4.750,00 * da scomputare	€. 4.750,00
- oneri di urbanizzazione secondaria	€.	2.750,00	
- costo di costruzione	€.	6.500,00	€. 14.000,00
F) edificazione nuova residenza C azzonato nord (importi prudenziali stimati)			
- oneri di urbanizzazione primaria	€.	4.750,00 * da scomputare	€. 4.750,00
- oneri di urbanizzazione secondaria	€.	2.750,00	
- costo di costruzione	€.	6.500,00	€. 14.000,00
		Sommano	€. 177.326,12 €. 24.217,34

Da cui emerge una valorizzazione patrimoniale all'incirca di €. 153.108,78 prodotta dal PUA.

Art. 12

TITOLI EDILIZI RELATIVI AI FABBRICATI

Considerato che il P.U.A. contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, i singoli interventi edificatori previsti dal PUA potranno essere attivati mediante SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) secondo le disposizioni di cui all'art. 22 comma 3 lettera b) del D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Art. 13

VALIDITÀ DEL P.U.A.

Il P.U.A., come previsto dal 8° comma dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione (Delibera di Giunta Comunale).

Ai sensi del 9° comma del succitato art. 20, il P.U.A. ha efficacia per dieci anni, dalla data di entrata in vigore, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel Piano stesso.

Art. 14

ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della presente convenzione per le parti eventualmente in contrasto con le previsioni sopraggiunte.

Art. 15

VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione degli interventi edilizi previsti dal PUA, per assicurare la conformità della riqualificazione ambientale ed urbanistica in programma al livello qualitativo e funzionale sottostanti le soluzioni contemplate dallo stesso piano.

Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente competente diffiderà la Ditta proponente il P.U.A. od i soggetti attuatori i singoli interventi ad adeguarsi alle prescrizioni contrattuali, ivi comprese l'operatività delle norme tecniche di attuazione a termini di legge.

Art. 16

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora siano cedute a terzi le aree del P.U.A., la Ditta proponente il P.U.A. dovrà trasferire, inserendoli con clausole espresse negli atti di compravendita, i patti qui sottoscritti e dovrà darne comunicazione al Comune entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

Art. 17

SPESE

Tutte le spese, le imposte e le tasse relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative agli atti di cessione e vincolo, per espresso accordo intercorso tra i proponenti il PUA competono esclusivamente alla signora Miari Fulcis Isabella

Art. 18

RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le Ditte proponenti il P.U.A. si impegnano a far trascrivere l'atto di convenzione affinché siano rese note a terzi le obbligazioni assunte, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e rinunciando all'ipoteca legale.

Allegati due richiamati

Belluno,



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 116 del 16/07/2015

OGGETTO: L.R. 11/2004 ART. 20 E L.R.13/2011 ART. 3. ADOZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOCALITÀ MODOLO.

D'ordine del Segretario Comunale, si attesta che della suesposta Deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Belluno, li 27/07/2015

Sottoscritta
dal delegato del Segretario Generale
BARATTIN LOREDANA
con firma digitale