



COMUNE DI TORRE DE' BUSI

PROVINCIA DI LECCO

COPIA

Codice ente 10219

DELIBERAZIONE N.12
DATA 23-03-2016

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ESAME ED ADOZIONE PIANO DI RECUPERO URBANO (PRU) "BORGO CASAROLA" IN CONFORMITA' AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE.

L'anno duemilasedici addì ventitre del mese di marzo alle ore 19:30 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dall'art. 38 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dall'art. 10 del vigente Statuto Comunale, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale. All'appello risultano:

NINKOVIC ELEONORA	P	BONAITI STEFANO AMEDEO	P
CARENINI ADRIANO	P	Milani Massimiliano	P
MEOLI VERONICA	P	BRUMANA IGOR	P
BRUSADELLI RENATO	P	BONACINA FABIO	P
NAVA DONATO	P	ROTA LAURA	P
Rosa Maria Angela	P		

presenti n. 11 e assenti n. 0.

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale Dr. PARADISO FILIPPO il quale cura la redazione del presente verbale e sovrintende alla materiale redazione del medesimo.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la sig.ra NINKOVIC ELEONORA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: ESAME ED ADOZIONE PIANO DI RECUPERO URBANO (PRU) "BORGO CASAROLA" IN CONFORMITA' AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE.

Si effettua l'appello dei Consiglieri Comunali che risultano tutti presenti, pertanto la validità della seduta è confermata e possono iniziare le trattazioni all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il presente atto è afferente l'attuazione dell'Ambito destinato a Piano di Recupero Urbano "Borgo Casarola" a destinazione residenziale;
- il Comune di Torre de' Busi è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale il 05/12/2009 deliberazione n° 45 pubblicato sul BURL il 20 ottobre 2010 e successive varianti parziali;

Vista la domanda e documentazione conclusiva presentata con prot. 1387/2016, dalla proprietà degli immobili quali: Soc. "La Casarola srl" nella persona del suo legale rappresentante sig. Rino Roncelli, con la quale ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione del **Piano di Recupero "Borgo Casarola" a destinazione residenziale**, in **conformità al vigente PGT**, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005, secondo gli elaborati ivi allegati a firma dell'ing. Dario Roncelli di Brembate Sopra e di seguito elencati:

1. Elaborati grafici:

- | | | |
|------------------|--|--------------|
| a. PRU01 | Inquadramento urbanistico estratti | scala 1:2000 |
| b. PRU02 | Planimetria illustrativa stato di fatto | scala 1:500 |
| c. PRU03 | Planimetria stato di fatto, dati catastali e piani volumetrici situazione aree pubbliche e interni rustici | scala 1:200 |
| d. PRU04 | Rilievo Rustico A | scala 1:100 |
| e. PRU05 | Rilievo Rustico B | scala 1:100 |
| f. PRU06 | Rilievo Rustico C | scala 1:100 |
| g. PRU07 | Rilievo Rustico D | scala 1:100 |
| h. PRU08 | Rilievo Rustico E | scala 1:100 |
| i. PRU09 | Rilievo Rustico F | scala 1:100 |
| j. PRU10 | Rilievo Rustico G | scala 1:100 |
| k. PRU11 | Rilievo Rustico H | scala 1:100 |
| l. PRU12.0.1.2.3 | Rilievo Rustico I | scala 1:100 |
| m. PRU13 | Planimetria stato di progetto, situazione aree esterne
Descrizione degli interventi sugli edifici | scala 1:500 |
| n. PRU14 | Planimetria stato di progetto, opere di urbanizzazione | scala 1:500 |
| o. PRU15 | Linee guida per ricostruzione Rustico A
(SCIA prot. n.5503 del 24.10.2013 s.m.i.) | scala 1:100 |
| p. PRU16 | Linee guida per restauro Rustico E
(SCIA prot. n.4138 del 11.08.2014 s.m.i.) | scala 1:100 |
| q. PRU17 | Simulazione fotografica digitale, sezioni ambientali | scale varie |
| r. PRU18 | Livellette stradali, particolari costruttivi,
sdemanializzazione sentiero | scale varie |
| s. PRU19 | Verifica superficie drenante | |

	ipotesi di progetto	scala 1:500
t.	PRU20 Stato di Confronto: restauro Rustico E (linee guida per restauri)	scala 1:100
u.	PRU21 Planimetria di dettaglio per sdemanializzazione sentiero e soluzioni alternative	scala 1:200 - 1:2000
v.	PRU22 Finiture alternative manto stradale Ipotesi di repertorio applicativo	scala 1:500
w.	PRU23 Allargamento tratto stradale n.3 esterno al PRU	scala 1:200
x.	PRU24 Planimetria riepilogativa cessioni aree	scala 1:500

2. Bozza di Convenzione;
3. Relazione illustrativa;
4. Norme tecniche di attuazione;
5. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto;
6. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto;

Dato atto che il progetto depositato risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali;

Rilevato che negli atti depositati sono state rilevati alcuni errori di diciture e/o riferimenti, oltre al fatto che è opportuno specificare meglio due commi all'articolo 4 dello schema di convenzione PRU Casarola, viene depositato dall'Amministrazione Comunale l'emendamento che è allegato alla presente deliberazione quale atto sostanziale ed integrante alla documentazione del PRU "Borgo Casarola".

Ritenuto che il piano attuativo di variante proposto sia meritevole d'approvazione, così come il relativo schema di Convenzione urbanistica, in quanto si dimostra coerente con le previsioni generali del PGT e con la qualità architettonica e urbana, e **prescrivendo altresì che l'atto di convenzione, come concordato dovrà essere stipulato entro il termine di 45 giorni dalla data di approvazione definitiva, pena la sua decadenza;**

Viste:

- le Leggi n. 1150/1942, n. 765/1967, n. 457/1978, n. 106/2011 e il DPR 380/2001;
- la Legge Regionale n. 12/2005;
- Visto l'art. 42 del D.lgs. 18/08/00, n. 267, circa le competenze dell'organo comunale;
- Visto lo Statuto comunale;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 - comma 2 - del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile;

Si pone in votazione l'emendamento presentato, con n. **11 voti favorevoli**, all'unanimità dei Consiglieri Comunali, espressi nelle forme di legge, in modo palese,

DELIBERA

1. **Di approvare** l'emendamento letto e depositato agli atti del Consiglio Comunale, che va a modificare ed integrare lo schema di convenzione urbanistica del PRU "Borgo Casarola", allegato alla presente deliberazione quale atto sostanziale ed integrante;

Sulla proposta di deliberazione così come emendata si procede alla votazione per il P.R.U. Borgo Casarola, con n. **11 voti favorevoli**, all'unanimità dei Consiglieri Comunali, espressi nelle forme di legge, in modo palese,

DELIBERA

1. **Di adottare**, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i., il Piano di Recupero "**Borgo Casarola**" a destinazione residenziale, in conformità al vigente PGT a destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005, comprensivo dell'emendamento adottato in sede consiliare; Domanda presentata in data 14/11/2014 prot. 5820 e s.m.i., documentazione conclusiva presentata in data 17/03/2016 prot. 1387, dalla proprietà degli immobili quali: "**La Casarola srl**", nella persona del suo legale rappresentante Sig. Rino Roncelli, secondo gli elaborati citati in premessa a firma dell'ing. Dario Roncelli di Brembate Sopra (BG), che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati;
2. **Di adottare** il citato schema di convenzione urbanistica del PRU "**Borgo Casarola**", allegato quale parte integrante della presente deliberazione;
3. **di dare atto** che la stipula della convenzione urbanistica del PRU , in atto notarile, di cui al punto 2, dovrà avvenire entro **il termine di 45 giorni dalla data di approvazione definitiva, pena la sua decadenza**;
4. **Di dare atto che**, secondo la procedura di cui all'art. 14.2 della LR 12/2005:
 - la presente deliberazione, esecutiva nelle forme di legge, verrà depositata per **15 giorni consecutivi** negli uffici comunali, unitamente a tutti gli allegati, e pubblicata sul sito informatico del Comune dandone avviso secondo quanto indicato dal medesimo articolo mediante avviso pubblicato all'Albo online;
 - durante il periodo di pubblicazione e deposito, chiunque ha la facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro **15 giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può altresì presentare osservazioni**;
 - di demandare l'esecuzione del presente provvedimento, per quanto di loro competenza, agli uffici di seguito elencati: UTC edilizia privata, lavori pubblici; Segreteria, Ragioneria;

Si invita il Consiglio Comunale ad esprimere con apposita votazione, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000;

Con n. **11 voti favorevoli**, all'unanimità dei Consiglieri Comunali, è approvata l'immediata esecutività della presente deliberazione.

INTERVENTI CONSIGLIARI - CONSIGLIO COMUNALE DEL 23 MARZO 2016

E' presente in Consiglio Comunale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch. Domenico Leo che ha con sé il videoproiettore per poter illustrare l'argomento tecnico e le tavole grafiche del PRU Casarola.

In attesa della proiezione il Sindaco illustra i passaggi del PRU.

Il PRU conforme al PGT dopo la sua adozione viene lasciato per 15 giorni consecutivi in libera visione presso la segreteria comunale e chiunque può prenderne visione. Nei successivi 15 giorni vi è la possibilità di presentare delle osservazioni depositandole per iscritto al protocollo dell'Ente.

Tali osservazioni verranno successivamente esaminate sia dall'Ufficio Tecnico Comunale per il parere tecnico che nel Consiglio Comunale che si terrà per l'approvazione definitiva, ovviamente dovranno essere conformi alle leggi e normative vigenti.

Fa presente che gli elaborati del PRU consegnati ai Consiglieri e depositati per il Consiglio Comunale di stasera, sono stati altresì pubblicati sul **sito internet** del Comune sotto il **SERVIZIO TECNICO**, così che chiunque potesse prenderne visione, senza dover accedere appositamente agli Uffici Comunali.

Dopo l'Adozione di stasera si provvederà ad aggiornarli sia per il deposito che per il sito, inserendo anche la Deliberazione Consigliare di Adozione e la Convenzione PRU Casarola con l'emendamento che si presenta stasera che va a correggere palesi errori (copia/incolla) nel testo della Convenzione depositato, e specificare meglio in due punti gli accordi assunti per non aver dubbi di interpretazione.

Quando la Società "La Casarola srl" ha depositato il PRU per il recupero del "Borgo Casarola" conformemente al PGT vigente e relative norme tecniche ed urbanistiche, ci si è confrontati sui possibili aspetti migliorativi e relative richieste di sdemanializzazione del sentiero comunale che attraversa alcuni edifici di proprietà dell'attuatore oltre che della soluzione di alcuni obiettivi strategici inseriti nella pianificazione del territorio nel PGT, molto sentiti sia dagli attuali residenti di Via Casarola che coloro che risiedono da sempre nella Località Cà Martinone, in particolare la possibilità di usufruire di accessi interni per passeggiate tra via Casarola e la località Cà Martinone, oltre alla fruibilità di collegamento di entrambe anche alla zona verde attrezzata creata dall'Ente Comunale. Inoltre tutti sappiamo che è nelle aspettative dei Cittadini la realizzazione della strada carrale di collegamento con la località Cà Martinone con relativo parcheggio esterno a tale borgo, tali opere sono previste nella Convenzione del PL Casarola ma ancora non realizzate dopo 11 anni, in quanto il PL aveva una validità iniziale di dieci anni scaduta nel 2015, prorogata con leggi nazionali di ulteriori tre anni sino alla fine del 2018. Quindi è nell'interesse collettivo avere tale fruibilità e collegamento nel più breve tempo possibile. Per questo di comune accordo Amministrazione ed Attuatore Soc. La Casarola srl hanno condiviso e concordato date certe ed a breve termine per la definizione e sottoscrizione davanti a Notaio della Convenzione per il PRU Borgo Casarola, 45 giorni dall'approvazione consigliere, oltre che per il deposito dei progetti, prevedendo la realizzazione nei 6 mesi successivi alle approvazioni definitive. Inoltre per quanto riguarda la richiesta della sdemanializzazione del sentiero, ne verrà realizzato uno alternativo per il quale presenteranno il progetto all'UTC secondo gli accordi scritti nella convenzione prestando attenzione alle pendenze.

Viene letto dal Sindaco al Consiglio Comunale l'emendamento che viene depositato per la votazione, lo stesso è approvato in forma palese all'unanimità dei Consiglieri Comunali.

INTERVENTO ARCH. LEO:

L'arch. Leo inizia illustrando la planimetria generale del PRU Casarola evidenziando i **nove edifici** che ne fanno parte e illustrando:

- le opere pubbliche previste quali gli **11 posti auto**, le urbanizzazioni infrastrutturali, la strada di accesso al PRU dalla strada del PL Casarola;
- **Le cessioni di aree** derivanti dal PRU e derivanti da operazioni di permuta interne ed esterne al perimetro di Piano, tra le quali le aree necessarie a realizzare la strada di accesso all'area, gli standard a parcheggio, **gli aggiustamenti stradali ed il sentiero comunale esistente con un nuovo sentiero di collegamento sostitutivo dell'esistente**; in particolare quest'ultima permuta è vincolata alla realizzazione, entro i tempi dettati dalla convenzione, della **strada di collegamento ed il relativo parcheggio alla frazione di Cà Martinone** che presumibilmente sarà completata tra la fine del 2016 e l'inizio del 2017 e funzionalmente collegata alla strada comunale in fregio al Rio Casarola;
- **Standard urbanistici**: oltre ai previsti parcheggi i rimanenti standard urbanistici, in funzione di quanto previsto dalla convenzione del limitrofo PL Casarola (*articolo 19 della Convenzione PL Casarola vigente*) sono stati detratti dall'esubero di standard urbanistici reperiti nel PL;
- **Il recupero degli edifici** avverrà nel rispetto delle NTA appositamente redatte e nelle quali, nel rispetto delle previsioni di PGT, per ogni edificio sono stati individuati gli interventi possibili.

Risposta Arch. LEO a domanda su oneri:

il contributo commisurato al costo di costruzione non è stato calcolato in quanto non è facilmente determinabile in quanto non si hanno indicazioni rispetto alle destinazioni finali funzionali alla residenza. Inoltre la tariffa degli oneri, come previsto dalla L.R. 12/05, rimane bloccata per 3 anni a quella vigente al momento dell'approvazione definitiva oltre tale termine si applicheranno gli oneri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Risposta Arch. LEO a domanda su standard a parcheggi:

I parcheggi previsti sono 11, due in più delle unità immobiliari individuate dal PRU (uno per edificio) in quanto si è ipotizzato che ogni edificio corrisponda ad una unità immobiliare, compreso il castello. Nel momento dell'esatta definizione della consistenza immobiliare relativa al numero ed alla destinazione d'uso delle unità immobiliari verranno definiti gli standard effettivi a parcheggio tenendo conto dei 2 in più già reperiti.

INTERVENTO Capogruppo di minoranza geom. IGOR BRUMANA:

Il consigliere premette che è d'accordo con tutto ciò che è migliorativo e di recupero, il suo gruppo è sempre positivo sia verso gli operatori che investono sia per i recuperi degli edifici, che è una formula molto sentita e sponsorizzata, anche la Regione Lombardia ha fatto leggi per la salvaguardia del "suolo vergine" con divieto di consumo di nuove aree. Il PL Casarola aveva avuto strascichi sia positivi che negativi.

I 45 gg inseriti nell'attuale Convenzione del PRU "Borgo Casarola" sembrano ristretti ma se sono stati concordati tra l'Amministrazione e l'Attuatore, probabilmente è dimostrazione della volontà di partire al più presto con il recupero.

Forse l'operatore poteva muoversi anche prima, speriamo che stavolta sia la volta buona.

Tale iniziativa di recupero è buona, con un buon rating e realizzazione ed il Comune incassa oneri che potrà reinvestire. Inoltre è visto in modo positivo l'accordo per la realizzazione della strada di collegamento per la località di Ca' Martinone, molto sentita e lo si può notare anche stasera vista la presenza di residenti di quella zona, che finalmente potranno vedere concretamente realizzate le loro aspettative.

Nulla da dire sugli aspetti del recupero e documenti / elaborati depositati, si è d'accordo e favorevoli anche all'emendamento presentato.

domanda su oneri posta dal capogruppo di minoranza:

E' chiesto se è citato l'importo che il Comune incasserà per il costo di costruzione e/o se è stato quantificato.

domanda su standard a parcheggi ed identificazione del Castello di Casarola

Sono stati indicati gli edifici del PRU, nove edifici, il Castello di Casarola come viene considerato, una unità e gli altri per la verifica degli standard a parcheggi.

INTERVENTI del SINDACO Eleonora Ninkovic:

Legge lo schema di convenzione PRU Borgo Casarola nelle parti relative alla tabella per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione secondaria evidenziando che sono stati calcolati per il recupero dei nove edifici €110.559,75= di cui €7.530,39 SCIA Rustico A già versati (*vedasi approvazione consigliere riferita a tale rustico*). E' corretto evidenziare che tali oneri di urbanizzazione non è detto che vengano introitati subito dall'Ente, perché vengono versati al momento in cui l'Attuatore avvia i lavori. Lo schema di convenzione prevede che essa valga per 10 anni, ciò significa che l'arco temporale per il recupero è quello di 10 anni.

Il costo di costruzione è extra questi oneri, ed è calcolato al momento del deposito del titolo abilitativo al recupero.

Il fatto che l'attuatore chieda ed accetti favorevolmente di definire tutti gli atti, sottoscrizione della convenzione ecc, può avere molteplici interpretazioni, non è detto che sia per partire subito, ma piuttosto avere la garanzia di assicurarsi il PRU approvato. Una scelta economica che gli Operatori fanno, così nell'arco temporale qualsiasi cosa avvenga, hanno la certezza che la convenzione non potrà subire modificazioni. Stesso concetto vale per l'Ente Locale, definire al più presto gli atti per poter avere il collegamento con la località Cà Martinone necessità sentita dalla collettività e dai cittadini sia del Borgo Cà Martinone che degli attuali di Via Casarola.

Se l'Attuatore non avvia i progetti di recupero o attende tutto il periodo della Convenzione, almeno una parte della zona viene sistemata e ridata alla fruizione di tutti. Così si completa con l'area attrezzata a verde realizzata dall'Amministrazione Comunale e diventa fruibile.

Per quanto riguarda l'edificio Castello di Casarola è accatastato con destinazione urbanistica residenziale, per ora viene considerato un edificio, poi se come si vociferava dovesse diventare un ristorante o una spa, si dovrà

obbligatoriamente tornare in Consiglio Comunale con la modifica ed in quel momento si chiederanno gli standard dovuti, in particolare zona parcheggio, che è la preoccupazione di tutti.

Attualmente è considerato un edificio e pertanto lo standard parcheggio pubblico rientra tra gli 11 che si realizzeranno.

Sarà più facile che gli attuali rustici magari diventino due unità anziché una che l'intero castello, dal punto di vista dei costi il suo recupero non è indifferente. Ad ogni modo in base a come partiranno le ristrutturazioni si controllerà anche tutto ciò che è dovuto.

Per dovere di cronaca, l'Amministrazione Comunale a completamento dell'area, aveva chiesto all'attuatore di realizzare anche una scaletta di collegamento tra il parcheggio e l'area pubblica attrezzata a verde ed orti comunali, così che a livello pedonale le persone potessero muoversi sia internamente al PL che nell'area pubblica per raggiungere la zona del Borgo, ma la proposta non è stata accettata.

Il Capogruppo di minoranza Igor Brumana esprime l'opinione che l'Attuatore con il tempo si accorgerà della necessità e della comodità di tale collegamento a favore dei residenti e frequentatori, probabilmente realizzerà il collegamento nell'interesse collettivo.

L'arch. Domenico Leo esprime la medesima opinione, pensa che l'Attuatore Soc. La Casarola Srl non si sia voluta impegnare ora, ma che non ignorerà tale suggerimento rivolto dall'Amministrazione Comunale.

Nessun altro intervento. Si pone in votazione l'emendamento e poi l'adozione del PRU Borgo Casarola.

COMUNE DI TORRE DE' BUSI
Provincia di LECCO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 12 DEL 16-03-2016

OGGETTO: PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 – I COMMA - D. L.VO N. 267/2000

Il sottoscritto, Dr. PARADISO FILIPPO, Segretario Comunale, esprime parere favorevole sotto il profilo della conformità dell'azione amministrativa alle norme legislative, statutarie e regolamentari, nonché, limitatamente alle proprie competenze, in ordine alla regolarità tecnica.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. PARADISO FILIPPO

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, I comma, del D. L.vo n. 267/2000.

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.
F.to Dr. Arch. Domenico Leo

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Sindaco
F.to NINKOVIC ELEONORA

Il Segretario Comunale
F.to Dr. PARADISO FILIPPO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La sottoscritta DANIELA DINELLI – Responsabile del Procedimento - certifica che il presente verbale viene pubblicato sull'Albo ON LINE di questo Comune il giorno al n.e vi rimarrà per giorni 15 consecutivi.(Legge 69/2009)

Nello stesso giorno in cui è stato pubblicato, il presente verbale viene comunicato con elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 del D. Lgs. 267/2000.

Il Funzionario Incaricato
F.to Rag. Daniela Dinelli

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

- o perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U. 267/2000)
- o decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3, T.U. 267/2000)

li,

Il Segretario Comunale
f.to Dr. PARADISO FILIPPO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Il Segretario Comunale