



Comune di Cardano al Campo
Provincia di Varese

SETTORE URBANISTICA EDILIZIA E ATTIVITA PRODUTTIVE
Determinazione Generica

DATA	22/03/2021
REG. GEN. N.	5

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRORDINARIO EX ART.16 COMMA 4 LETT.D-TER DEL DPR 380/2001 - PROCEDIMENTO SUAP IN VARIANTE AL PGT - INTERVENTO IN VIA SAN ROCCO 56 - DITTA FINPO S.P.A"

LA RESPONSABILE DEL SETTORE

PREMESSO che:

- in data 11 ottobre 2019 con prot.18541 è pervenuta la richiesta di attivazione del procedimento amministrativo di cui all'art.8 del DPR 160/2010 (Regolamento dello Sportello Unico delle Attività Produttive - SUAP) da parte della Società FINPO SPA per la costruzione di un edificio ad uso magazzino in Via San Rocco 56 in ampliamento e in aderenza dello stabilimento esistente, in variante al PGT vigente;
- che la suddetta variante al PGT ha rilevanza urbanistica solo per quanto attiene il Piano delle Regole, in quanto la nuova costruzione eccede il limite dell'indice di "Rapporto di Copertura" previsto per la zona urbanistica denominata "area per le attività economiche" (art.18.2 della Norme di Piano del PGT);
- che la Giunta Comunale in data con deliberazione del 11 febbraio 2020, n. 14, ha dato avvio al relativo procedimento di Sportello Unico per le Attività produttive (SUAP) in variante al P.G.T.;
- in data 2 Novembre 2020, prot.16957, è stato depositato il progetto edilizio ed urbanistico per l'avvio della conferenza dei servizi prevista ai sensi dell'art.8 comma 1 del DPR 380/2001 per l'approvazione della variante urbanistica richiesta in data 11.11.2019, prot.18541;
- in data 4 dicembre 2020 con protocollo n. 19279 è stata indetta e convocata la Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 comma 2, della Legge n. 241/1990 e s.m.i, per l'esame del progetto e la verifica della conformità alla pianificazione sovraordinata ed alle norme vigenti in materia ambientale, paesaggistica, sanitaria e di sicurezza dell'intervento;
- con verbale 08.02.2021 la Conferenza di servizi decisoria ha espresso parere favorevole al progetto e al procedimento di variante urbanistica;
- con Determina della Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia e Attività Produttive n.2 del 9.02.2021 è stato adottato il Verbale della Conferenza di Servizi dell'8 Febbraio 2021, unitamente alle osservazioni e ai pareri resi dagli enti competenti, e che tale atto ha costituito il presupposto per il perfezionamento della variante urbanistica con le modalità espresse dall'art.97 della L.R.12/2005 prima della sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;

PREMESSO, altresì, che:

-l'art.16 comma 4 lett.d-ter, del DPR 380/2001 pone a carico dell'amministrazione la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga "suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche", e che tale valutazione è in linea con quanto disciplinato dall'art.28 delle Norme di Piano del PGT vigente che definisce il plusvalore immobiliare " pari ad almeno il 50% della differenza tra la valutazione del valore immobiliare di mercato del comparto dopo la variante urbanistica rispetto a quello antecedente";

-con Determina della Settore scrivente n. 20 del 22.12.2021 è stato affidato alla Dott. pian. Alessandra Maria Pandolfi, con studio in Via Cavour 9 a Gallarate (VA), che possiede una qualificata esperienza professionale maturata in materia di estimo ed urbanistica, il servizio di assistenza tecnico professionale per la "redazione perizia di stima per la valutazione del contributo straordinario – procedimento Suap in variante al PGT – intervento in Via San Rocco 56 – Ditta Finpo SPA" sopra richiamata;

PRESO ATTO, che in data 22 marzo 2021, con prot. 5861, la professionista Dott. pian. Alessandra Maria Pandolfi, ha depositato la perizia di stima dalla quale emerge che:

- il valore di mercato attuale dell'edificio, di cui alla proposta di ampliamento del fabbricato industriale in variante al PGT vigente, rubricata al protocollo dell'Ente al n. 18541/2019, è pari a 2.831.690,34 €;
- la quantificazione del maggior valore, dovuto all'incremento di superficie coperta, generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, calcolato dall'amministrazione comunale in base all'art. 16, c. 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001, richiamato anche dalla norma di PGT, corrisponde a 170.897,81 €;
- la quantificazione del contributo straordinario ex art. 16, c. 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001, richiamato anche dalla norma di PGT e pari al 50% del sopracitato incremento di valore, quale attestazione dell'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, ammonta a 85.448,90 €;

VERIFICATI i contenuti della dettagliata perizia di stima e ritenuto di approvare il suddetto importo pari a 85.448,90 € quale contributo straordinario ex art. 16, co. 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001 commisurato al 50% del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, e riferito al procedimento amministrativo di cui all'art.8 del DPR 160/2010 attivato in data 11 ottobre 2019 con prot.18541, mediante lo Sportello Unico per le Attività Produttive, da parte della Società FINPO SPA per la costruzione di un edificio ad uso magazzino in ampliamento e in aderenza dello stabilimento esistente industriale, in variante al PGT per il mancato rispetto dell'indice di "Rapporto di Copertura", come illustrato e descritto dal progetto approvato dalla Conferenza dei Servizi del 8.02.2021;

RICHIAMATE:

- la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione e il bilancio di previsione per il triennio 2021-2023, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 dell'11.03.2021;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 21/01/2020 s.m.i., dichiarata immediatamente eseguibile con la quale la Giunta Comunale ha approvato il piano esecutivo di gestione – piano delle performance 2020/2022;

DATO ATTO che la presente determinazione è coerente con gli obiettivi del D.U.P. 2020/2022;

VISTO l'incarico sindacale n. 37 del 02.05.2019 di nomina a Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia Privata ed Attività Produttive all' arch. Sabrina Bianco;

VERIFICATA l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse per l'adozione del presente provvedimento, ai sensi del Piano Anticorruzione di cui alla Legge n. 190/2012;

DETERMINA

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrante della presente determinazione e ne costituiscono la motivazione;
- 2) di prendere atto della perizia di stima redatta dalla professionista Dott. pian. Alessandra Maria Pandolfi, e depositata agli atti di questo Settore in data 22.03.2021 con prot.5861, con la quale è stata ampiamente dettagliata la quantificazione del contributo straordinario ex art. 16, co. 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001 commisurato al maggior valore che sarà generato dall'intervento di variante urbanistica connesso alla costruzione dell'edificio ad uso magazzino in ampliamento e in aderenza dello stabilimento esistente industriale in variante al PGT per il mancato rispetto dell'indice di "Rapporto di Copertura", il cui procedimento amministrativo è stato attivato in data 11 ottobre 2019 con prot.18541, mediante lo Sportello Unico per le Attività Produttive, da parte della Società FINPO SPA, proprietaria degli immobili Via San Rocco 56, censiti al mappale 833 fg.9 del Catasto Terreni;
- 3) di stabilire che l'importo del contributo straordinario ex art. 16, co. 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001 è pari a € 85.448,90, come risulta quantificato e dettagliato dalla suddetta perizia, e riferito al progetto approvato in Conferenza dei servizi decisoria del 8.02.2021, il cui verbale adottato con Determina della Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia e Attività Produttive n.2 del 9.02.2021 ha costituito il presupposto per il perfezionamento della variante urbanistica ai sensi dell'art.97 della L.R.12/2005 prima della sua definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- 4) di attestare che il presente atto, per come formulato, non contiene dati e riferimenti che possano determinare censure per violazione alle norme sulla privacy;
- 5) di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento:
 - sul sito internet del Comune di Cardano al Campo – Amministrazione trasparente – sezione provvedimenti dirigenziali, (art. 23 D.Lgs. 33/213);
 - all'Albo Pretorio on line.

LA RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA EDILIZIA E ATTIVITA' PRODUTTIVE
(Arch. Sabrina Bianco)

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate

