COMUNE DI GRANOZZO CON MONTICELLO

Provincia di Novara

Via Matteotti n. 15 – 28060 Granozzo con Monticello (NO)
Tel. 0321/55113 --- Fax 0321/550002
AREA TECNICO - MANUTENTIVA

Reg. pubb. N. ……04/03/2013

DETERMINAZIONE n. 083 del 25.10.2012

OGGETTO: Art. 11 Legge n. 241/1990 – Accordo integrativo o sostitutivo di provvedimento tra il Comune di Granozzo con Monticello ed i Sigg. CARNEVALE Antonio e PEREGO Luciana

Il Responsabile dei Servizi Tecnico-Manutentivi
Giusta decreto Sindacale di nomina n. 22 del 04.05.2012

Visto il Provvedimento n. 22 del 04.05.2012 attraverso il quale la sottoscritta ha accettato l'attribuzione della responsabilità del Servizio Tecnico - Manutentivo del Comune di Granozzo con Monticello.

Visti gli ambiti operativi assegnati, nell'ambito dei quali il sottoscritto Responsabile opera in piena autonomia con il solo vincolo di risultato, anche con riferimento agli impegni di spesa.

Premesso che:
a) Con lettera raccomandata del 12.3.2012 n. 1600 il Sig. Carnevale Antonio, residente a Novara in Via Guicciardini n. 23 è stato informato che il Comune di Granozzo con Monticello è in procinto di avviare la procedura di formazione e di adozione di una variante al vigente piano regolatore generale comunale, nell'ambito della quale è prevista la apposizione di un vincolo per spazi ad uso pubblico preordinato all'esproprio, su terreni di proprietà del sig. Carnevale, catastalmente individuati al Foglio n. 5 mapp. n. 427 per una superficie di circa mq. 8.000
La destinazione urbanistica ad uso pubblico come sopra indicata, come è riferito nella comunicazione suindicata, si rende necessaria in conseguenza della realizzazione, da parte del Comune, del nuovo complesso immobiliare destinato a servizi scolastici, al fine di garantire un adeguato spazio esterno quale pertinenza dell'edificio.
Con la citata lettera si precisa inoltre che:
- la conclusione del procedimento si verificherà con la approvazione definitiva della variante al P.R.C.G., che seguirà l'iter procedurale previsto dalla L.R. n. 1/2007.
- il sig. Carnevale potrà prendere visione degli atti presso gli uffici comunali durante l'orario di apertura al pubblico.
- l'amministrazione si rende in ogni caso disponibile per ogni necessità di chiarimenti ed approfondimenti in esito al presente procedimento.
- inoltre, ai sensi dell'art. 10 della stessa legge n. 241/1990, il Sig. Carnevale potrà presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione avrà l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.
b) A seguito della comunicazione di avvio del procedimento sopra riportata, il Sig. Antonio Carnevale, con lettera inviata tramite fax e protocollata dal Comune in data 28.3.2012 n. 1903 prot., ha richiesto la fissazione di un incontro in cui, personalmente o tramite professionista appositamente incaricato, venga discussa in contradditorio la proposta del Comune ed individuare soluzioni che meglio soddisfino gli interessi delle parti.

c) In data 29 marzo 2012, alle ore 14,00, come risulta da apposito verbale, è intervenuto presso il Comune il Sig. Avv. Massimo Zappa, il quale ha dichiarato di rappresentare il Sig. Carnevale Antonio e comunicato quanto segue.
"Il Sig. Carnevale Antonio propone al Comune di Granozzo con Monticello una soluzione alternativa alla procedura di esproprio rappresentata dal comune con lettera del 12.3.2012 n. 1600 che riassume nel modo seguente:
il Sig. Carnevale Antonio dichiara di essere disponibile a cedere inizialmente al Comune di Granozzo con Monticello, a titolo gratuito ed entro una data da concordare, una superficie di mq. 4.000 a seguito di apposito frazionamento del terreno censito al Foglio n. 5 mapp. n. 427, previo riconoscimento della nuova possibilità edificatoria su aree di sua proprietà a completamento di una area edificabile già prevista dal vigente piano regolatore generale, al fine di permettere l'attivazione di una procedura edilizia mirata all'utilizzo edificabile di un comparto edificatorio che garantirebbe, in considerazione della maggiore superficie disponibile, un prodotto edilizio di maggiore qualità e meglio collocabile sul mercato, favorendo in tal modo un immediato sviluppo edificatorio del territorio comunale.
Il Sig. Carnevale Antonio si dichiara inoltre disponibile a concedere al Comune di Granozzo con Monticello, con modalità da individuare, l'utilizzo immediato degli ulteriori 4.000 mq. e per una durata di tre anni, con successiva cessione a titolo gratuito delle suddette aree a conclusione positiva dell'iter procedurale relativo alla formazione della variante strutturale del vigente P.R.G.C. per il quale è già stata inoltrata apposita richiesta di inserimento di aree edificabili.
Il segretario comunale rileva che le proposte avanzate da parte del Sig. Carnevale Antonio rientrano nella fattispecie disciplinata dall'art. 11 della legge n. 241/1990 e comporta la definizione di un accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento inizialmente previsto. Rammenta che, ai sensi del suddetto art. 11 delle legge n. 241/1990, l'accordo deve essere stipulato per atto scritto e deve essere concluso senza pregiudizio di terzi e nel perseguimento di un pubblico interesse.
Il segretario comunica pertanto che coinvolgerà con immediatezza l'amministrazione comunale ed il responsabile del procedimento sull'argomento, al fine di verificare la possibilità e la disponibilità, da parte del Comune, alla definizione del procedimento avviato, attraverso l'accordo sostitutivo proposto dal Sig. Carnevale"
d) a seguito di ulteriori colloqui in data 10 maggio 2012 presso la sede municipale sono stati approfonditi ulteriori aspetti di dettaglio per la definizione dell'accordo sostitutivo di cui trattasi;
e) in data 17 maggio 2012 è stato effettuato apposito sopralluogo congiunto tra il responsabile dell'ufficio tecnico comunale Geom. Dondi Maria Cristina ed il Geom. Giovanni Rovidone tecnico di fiducia del Sig. Carnevale Antonio, alla presenza anche del Sig. Sindaco, durante il quale sono stati individuati i criteri per la definizione del frazionamento del terreno oggetto di parziale espropriazione da parte del Comune;
f) che con i contenuti dell'accordo sostitutivo si perseguono finalità di pubblico interesse in quanto permette al comune di acquisire un'importante area a servizio delle nuove strutture scolastiche senza sostenere alcuna spesa per il riconoscimento di indennità di esproprio; evita l'avvio delle procedure espropriative che comportano ulteriori costi e necessitano di tempi solitamente lunghi e penalizzanti per l'attuazione dei programmi amministrativi; comportano per il comune esclusivamente la rinuncia di diritti edificatori su un'area di proprietà che non influiscono assolutamente sul suo effettivo utilizzo per finalità di interesse pubblico; favorisce altresì la realizzazione di un organico intervento edilizio interessante un'area edificabile all'interno del centro urbano che comporterà, attraverso apposito strumento urbanistico esecutivo, il completamento, a cura del proponente, della rete viaria a servizio del nucleo urbano.

Considerato che l'accordo prevede nel dettaglio quanto segue:
1) Il presente accordo sottoscritto tra il comune di Granozzo ed i Sigg. Carnevale Antonio e Perego Luciana è definito in esecuzione di quanto stabilito dall'art. 11 della legge n. 241/1990 quale accordo integrativo o sostitutivo del provvedimento di espropriazione avviato dal Comune di Granozzo con Monticello con lettera raccomandata del 12.3.2012 n. 1600 prot.
2) in esecuzione del presente accordo:
a) il Sig Carnevale Antonio e la Sig. Perego Luciana dichiarano di cedere al Comune di Granozzo con Monticello, a titolo gratuito una superficie di circa mq. 4.000, a seguito di apposito frazionamento effettuato dal proprietario, del terreno censito al Foglio n. 5 mapp. n. 427, con spese a carico del Comune, che sarà predisposto tenendo conto della necessità di evidenziare contestualmente le ulteriori aree di futura cessione di cui al successivo punto 4).

b) l'area oggetto di cessione è esattamente individuata nella planimetria allegata al presente atto quale allegato n. 1 per farne parte integrante e sostanziale, delimitata in colore rosso e contraddistinta con la lettera A);
c) l'atto di cessione indicato alla precedente lettera b) sarà stipulato per rogito di notaio individuato dal Comune e con spese a carico del comune stesso, entro trenta giorni dal termine della procedura successivamente indicata punto 3)
3) il Comune di Granozzo con Monticello darà avvio, successivamente alla sottoscrizione del presente accordo alla procedura di formazione di una modifica non costituente variante ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., con la quale trasferirà le capacità edificatorie residenziali insistenti attualmente sul terreno di proprietà comunale censito al Foglio n. 5 mapp. n. 285 di superficie fondiaria pari a mq. 2.435 e con capacità edificatoria di mc. 2.435 pari a 1,00 mc/mq, sul terreno censito al Foglio n. 1 mapp. 98 con superficie territoriale di circa mq. 3.150, al quale si riconosce conseguentemente una capacità edificatoria propria di mc. 2.435, pari a quella spettante attualmente al terreno comunale come sopra individuato,
4) Il Sig. Carnevale Antonio e la Sig. Perego Luciana concedono inoltre al Comune di Granozzo con Monticello, in comodato oneroso, l'utilizzo immediato, di una ulteriore area di circa mq. 4.000 ed individuati nella planimetria costituente il citato allegato n. 1), delimitata in colore azzurro e contraddistinta dalla lettera B)
5) Il comodato dell'area indicata al punto 4 è concesso a titolo oneroso per un importo corrispondente al rimborso delle spese che il Sig. Carnevale Antonio e la Sig. Perego Luciana dovranno annualmente sostenere per il pagamento dei tributi erariali e comunali che sarà tenuto a versare in qualità di effettivo proprietario pur non essendone effettivo utilizzatore (Cassazione n. 3021/2001)
6) Il comodato di cui ai precedenti punti 4) e 5) è concesso per un periodo di tre anni, decorrenti dalla data di stipula dell'atto di cessione di cui al precedente punto 2) lett. c) e da considerare improrogabile. Spirato tale termine l'area dovrà essere immediatamente restituita dal Comune nella piena disponibilità del proprietario. Il Sig. Carnevale e la Sig. Perego Luciana danno atto che si impegnano sin d'ora ad effettuare la cessione a titolo gratuito della suddetta area a favore del Comune, con spese notarili dell'atto di donazione a carico del comune qualora dovesse accettare tale donazione, a fronte della futura conclusione positiva dell'iter procedurale relativo alla formazione della variante strutturale del vigente P.R.G.C. per il quale il sig. Carnevale ha in precedenza inoltrato apposita richiesta di inserimento di aree edificabili, come risulta dalla planimetria allegata al n. 2) per farne parte integrante e sostanziale. Da detta planimetria si evince, colorata in rosso, l'area di complessivi mq 8216 di superficie territoriale che ricomprende sia il terreno di proprietà Carnevale già edificabile che, indicata con tratteggio, la porzione di mq 3150 che sarà oggetto della variante di cui al punto 3 e l'area, colorata in blu, di complessivi mq 8.900 di superficie territoriale che verrà inserita nella variante strutturale del vigente P.R.G. L'area in colore giallo è invece relativa all'area verde per mq 800. Si precisa altresì che per le superfici territoriali di mq 8.900 che verranno inserite nella variante strutturale di P.R.G. sarà prevista l'applicazione di indici edificatori fondiari corrispondenti ed omogenei a quelli attualmente previsti per le aree rientranti nello stesso lotto edificatorio già aventi la destinazione urbanistica abitativa residenziale in base al vigente P.R.G.C., per cui la superficie edificabile sarà di circa 5.900 mq. al netto degli standard.
L'accordo di cui ai punti 4,5,6 è subordinato alla sua applicabilità integrale in base alle leggi presenti e future. L'eventuale mutamento della legislazione, applicabile al caso in questione, che dovesse comportare l'inapplicabilità delle pattuizioni qui previste, in particolare quelle di cui al punto 6) determinerà l'automatica risoluzione del presente accordo, limitatamente alla parte che non risulterà più applicabile, con il conseguente obbligo di restituzione immediata dei terreni nella piena disponibilità della proprietà.
7) L'atto di cessione definitiva delle aree indicate al punto 4) del presente accordo sarà stipulato entro 60 giorni dalla ultimazione della procedura della variante strutturale avviata dal Comune a fronte della accettazione espressa a ricevere detta donazione da parte del Comune.
8) Per quanto non richiamato nel presente atto, ai fini della disciplina del comodato d'uso, è fatto riferimento a quanto stabilito dall'art 1803 e seguenti del codice civile.
9) Le parti si riservano di definire ulteriori accordi specifici in merito alla destinazione della superficie residuale conseguente al frazionamento del mapp. n. 427, limitatamente alla superficie contraddistinta con il colore giallo nella planimetria allegata al presente atto sotto il punto a).
10) A conclusione del presente accordo è fatto espresso riferimento a quanto previsto dall'art. 11 della legge 7.8.1990 n. 241.

Tenuto conto di tutto quanto premesso;

DETERMINA

Di esprimere parere favorevole alla conclusione dell'accordo sostituivo del provvedimento finale da sottoscrivere tra il Comune di Granozzo con Monticello ed i Sigg. Carnevale Antonio e Perego Luciana, ai sensi dell'art. 11 comma 4-bis della legge n. 241/1990, nei contenuti indicati nelle premesse del presente atto che espressamente si richiamano e si approvano.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
(Geom. Maria Cristina DONDI)