COMUNE DI GALLARATE
Provincia di Varese

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
U.O.C. Servizio Pianificazione Urbanistica, Espropri e Catasto

COMUNE DI GALLARATE
PROTOCOLLO GENERALE
Data - 9 NOV. 2012
N. P.G. 35309 | Cat 10 | Cl 13 | Fasc 4

O G G E T T O: PIP II° - Deliberazione di CC. 59/1999. Richiesta di parere in ordine alle modalità di intervento sulle aree del comparto 2-1.

RACCOMANDATA

Spett.le
AMSC Spa
Via Aleardi, 70
21013 GALLARATE

e p.c.

Egr. Arch.
CUTRUPI Alex Ilye
Via Marconi, 11
21040 SUMIRAGO

In ordine a quanto in oggetto ed in merito alla Vs. richiesta pervenuta in data 02.10.2012, prot. 31198, afferente alla necessità di conoscere la regola di riferimento per le aree di cui ai nn. 4627-4628-4629-4630-4631-4632-505 del foglio logico 9 della Sezione Censuaria di Cedrate e ricadenti in ambito del PIP II°, comparto 2/1, si espone quanto di seguito riportato:

Premesse:

- in data 5 maggio 1999, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59, veniva approvato il Piano Insediamenti Produttivi (PIP) – II° comparto, in attuazione del programma operativo Asse Sempione – Obiettivo 2 (Reg. CEE n. 2081/93);
- i citati mappali erano previsti all'interno del comparto 2-1 del PIP II°, di proprietà della Soc. Elfa Srl che ha poi ceduto gli stessi in data 15.11.2007 all'Azienda Multi Servizi Comunali Impianti e Servizi Spa (ora Azienda Multi Servizi Comunali Spa);
- rispetto al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, i suddetti immobili sono previsti parte in ambito produttivo, soggetto alle disposizione di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole e, parte, a strada esistente;
- alla data attuale, come si evince dalla nota in oggetto, per il lotto di proprietà dell'Azienda Multi Servizi Comunali Spa, non si è data ancora attuazione agli interventi edificatori.

Sede Legale: Via Verdi, 2 – 21013 Gallarate - P.IVA 00560180127
Tel. 0331 754111 – Fax 0331 781869

Sede operativa: Via Cavour, 2 – 21013 Gallarate
Tel. 0331 754266 – Fax 0331 780884
Orario di ricevimento: lun., mar., gio., ven. 10.00 - 12.00 - lun., merc. 16.00 - 17.30

Risposte ai quesiti:

1) i mappali nn. 505-516-4398-4400 sono stati oggetto di convenzione in data 26.11.2007, rep. 99.831/39.409 con il Comune di Gallarate; non risultano precedenti convenzionamenti;

2-3) il PIP, previsto dall'art. 27 della Legge n. 865/71 è uno strumento urbanistico di natura attuativa, dotato di efficacia decennale dalla data di approvazione ed avente valore di piano particolareggiato di esecuzione; trascorsi i dieci anni, l'Amministrazione non può disporre alcuna proroga dello stesso, potendo invece unicamente valutare l'opportunità di predisporre un nuovo strumento con conseguente rinnovazione della scelta pianificatoria attuativa rimasta inattuata (cfr. C.d.S., Sez. IV, 2 marzo 1995, n. 128); rileva pertanto il principio generale (cfr. Cons. Stato sent. 6170 del 4 dicembre 2007) contenuto nell'art. 17, primo comma, della legge n. 1150 del 1942, per il quale, "decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato (il suddetto termine decennale deve essere considerato decaduto a far data dal 5 maggio 2009) , questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso"; conseguentemente, per quanto attiene alla convenzione sottoscritta in data 26.11.2007 tra Comune di Gallarate e Azienda Multi Servizi Comunali Spa, alla luce delle considerazioni suesposte, venuta meno l'efficacia decennale del PIP e, conseguentemente, le parti della convenzione connesse alla decadenza dell'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità (cfr. art. 4 – comma 3 e art. 6 – comma 1 – let. c), la suddetta condizione fattuale non comporta, di contro, la nullità delle restanti clausole contrattuali, ai sensi dell'art. 1372 del codice civile;

4.a-b) con il decorso del termine decennale è fatta salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le prescrizioni del PIP (allineamenti, prescrizioni di zona, conformazione dei lotti), che per questa parte ha efficacia ultrattiva; per quanto attiene alle verifiche di carattere edilizio, significando che il PGT non ha modificato i parametri della Superficie

Sede Legale: Via Verdi, 2 – 21013 Gallarate - P.IVA 00560180127
Tel. 0331 754111 – Fax 0331 781869

Sede operativa: Via Cavour, 2 – 21013 Gallarate
Tel. 0331 754266 – Fax 0331 780884
Orario di ricevimento: lun., mar., gio., ven. 10.00 - 12.00 - lun., merc. 16.00 - 17.30

coperta e dell'Indice di utilizzazione fondiaria (sup. coperta pari al 60% di Sf e indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 mq/mq), si precisa che la superficie fondiaria di riferimento è quella definita dall'art. 5 delle NTA del PIP.

Conseguentemente, la stessa è riconducibile alla *superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al lordo delle future strade e di eventuali arretramenti e fasce di rispetto stradale ed al netto degli spazi di uso pubblico esistenti, destinati alla circolazione, misurata in proiezione orizzontale*; concorrono pertanto alla quantificazione della capacità edificatoria la viabilità del PIP (con riferimento alla Tav. 6 allegata alla deliberazione di CC. n. 59/1999), nonché le aree a "standards";

4.c) per quanto attiene alle recinzioni, si rinvia al disposto ex art. 8 delle NTA del PIP;

4.d) in ordine al disposto ex art. 9 della L. 122/89, la verifica dovrà essere garantita in aggiunta, rispetto alla dotazione delle aree per servizi da garantirsi nel singolo comparto;

4.e- f-g) per quanto attiene alla viabilità interna ai comparti e le aree a "standards" del PIP, si significa che ai sensi dell'art. 3 delle NTA del PIP hanno valore vincolante:

a) *il perimetro delle aree interessate indicato nella planimetria catastale;*
b) *la viabilità esterna ai comparti;*
c) *le aree pubbliche, nelle loro diverse destinazioni, così come sono individuate nella tavola di azzonamento.*

Dato atto pertanto che l'azzonamento di riferimento del PRG è quello risultante dall'aggiornamento cartografico del Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione di CC. n. 25 del 05.03.2001 e approvato con atto di CC. n. 153 del 05.12.2002, che non individua una precisa dislocazione della viabilità interna tra comparti e una specifica dislocazione delle aree a "standards", ne consegue la possibilità di una progettazione non vincolata, salva la necessità di garantire la dotazione minima prevista, determinata proporzionalmente alla superficie assegnata.

4.h) il contributo di costruzione è dovuto e sarà determinato con riferimento ai valori vigenti alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire. Allo stato attuale i valori unitari di riferimento sono quelli allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. 137 del 28.06.2012 riferiti all'industria e artigianato per le nuove costruzioni.

Sede Legale: Via Verdi, 2 – 21013 Gallarate - P.IVA 00560180127
Tel. 0331 754111 – Fax 0331 781869

Sede operativa: Via Cavour, 2 – 21013 Gallarate
Tel. 0331 754266 – Fax 0331 780884
Orario di ricevimento: lun., mar., gio., ven. 10.00 - 12.00 - lun., merc. 16.00 - 17.30

Infine, per completezza d'informazione, si ritiene opportuno anticipare da subito la necessità di formalizzare la cessione al Comune, previo frazionamento, delle porzioni di mappali interessate dalla viabilità pubblica (Via Olanda), già oggetto di procedura espropriativa (Decreto Sindacale n. 4 del 28.11.1995).

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Massimo Sandoni)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
(Arch. Marta Cundari)

Sede Legale: Via Verdi, 2 – 21013 Gallarate - P.IVA 00560180127
Tel. 0331 754111 – Fax 0331 781869

Sede operativa: Via Cavour, 2 – 21013 Gallarate
Tel. 0331 754266 – Fax 0331 780884
Orario di ricevimento: lun., mar., gio., ven. 10.00 - 12.00 - lun., merc. 16.00 - 17.30