

CITTÀ DI BIELLA



ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 060 DEL 25 MAGGIO 2010

OGGETTO: U.T. – URBANISTICA – AREA EX LANIFICI RIVETTI – ACQUISIZIONE TRAMITE PROCEDURA ESPROPRIATIVA, TRASFERIMENTO PARZIALE DIRITTI EDIFICATORI E ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

L'anno duemiladieci il giorno venticinque del mese di maggio alle ore 14,30 nella sala consiliare presso Palazzo Oropa si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale Sig. Silvano REY.

All'appello risultano presenti n. 36 consiglieri e assenti n. 04.

ANFOSSI Patrizia		MERLO Fabrizio	
APICELLA Luigi		MONTELEONE Nicola	
BARAZZOTTO Vittorio		MONTORO Antonio	Assente
BARRASSO Pietro		MORELLO Pablito	
BETTIN Marco		MOSCAROLA Giacomo	
BOTTA Sabato		MOTTINO Costanza	
CANUTO Edgardo		PARAGGIO Amedeo	
CASTAGNETTI Francesco		PENNA Renzo	Assente
CHIOLA Rinaldo		PIEMONTESE Francesco	
COMO Flavio		PIETROBON Roberto	
DE ARZICH MAGALHAES DE LIMA Rita		PONZANA Fabrizio	
DESIRO' Roberto		POSSEMATO Benito	
FALCETTO Giorgio		PRESA Diego	Assente
FARACI Giuseppe		RAISE Dorianò	
FAVERO Nicoletta		REY Silvano	
FRANCHINO Eusebio		ROBAZZA Paolo	
GOSSO Gian Franco		SIMONE Nicola	
GRANDIERI Andrea		TARTAGLINO Nicola	
GREMMO Enrico		VARALDA Maurizio	Assente
LEONE Sergio		VENIER Andrea	

È presente il Sindaco Donato GENTILE.

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori sigg.ri: CALDESI, DELMASTRO DELLE VEDOVE, GAGGINO, GIACHINO, GIBELLO, MAZZOLI, MELLO RELLA, MILANI, OLIVERO, PELLA.

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott.ssa Angelina FATONE incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Direttore Generale Dott. Mauro DONINI.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

N. 060 DEL 25.05.2010

U.T. – URBANISTICA – AREA EX LANIFICI RIVETTI – ACQUISIZIONE TRAMITE PROCEDURA ESPROPRIATIVA, TRASFERIMENTO PARZIALE DIRITTI EDIFICATORI E ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

IL CONSIGLIO COMUNALE (in seduta pubblica)

Premesso che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 12.05.2004 è stato approvato un Piano Particolareggiato area “Ex Lanifici Rivetti” e contestuale variante parziale al P.R.G.C., ai sensi dell’art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m. e i.;
- Tale piano prevede un superficie utile lorda (s.u.l.) complessiva pari a 47.000 mq, così ripartita:
 - residenziale 20.000 mq
 - terziario 15.500 mq
 - commerciale 11.500 mq
- Il Piano prevede, inoltre, consistenti opere di urbanizzazione, con particolare riguardo alle opere di parcheggio, di interrimento della viabilità e svincoli, nonché di recupero delle cascine;
- Il Piano stesso, allo stato, non ha avuto esecuzione in quanto la convenzione urbanistica di attuazione del comparto, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 18.04.2005, non è stata mai stipulata, sia per la intrinseca onerosità dell’intervento, sia per le vicende che hanno interessato la proprietà dell’area, nel frattempo incorsa in una procedura fallimentare, sicché la stessa non risulta più essere nella piena disponibilità dell’area stessa, di conseguenza il giudice titolare della procedura ha provveduto alla nomina del Curatore fallimentare;

Dato atto che:

- L’Amministrazione Comunale considera di particolare importanza strategica per lo sviluppo urbanistico della città la riqualificazione e la rifunzionalizzazione dell’area “Ex Lanifici Rivetti”, in relazione alla dimensione di tale comparto ed alla sua centralità rispetto alle primarie funzioni urbane del capoluogo;
- L’oggettiva complessità dell’intervento urbanistico, ed il protrarsi dell’attuale situazione di incertezza non consente la possibilità di raggiungere una plausibile soluzione a breve termine, lasciando supporre che non esistano le condizioni affinché l’operazione di trasformazione urbanistica possa compiersi alle condizioni attuali senza l’intervento dell’Amministrazione comunale;
- Ai sensi dell’art. 12 comma 1 lett. a) del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, l’approvazione del Piano Particolareggiato comporta la dichiarazione di pubblica utilità per la durata decennale del piano stesso e pertanto risulta possibile agire attraverso una espropriazione generalizzata del comparto da parte del Comune;

Rilevato che:

- Rispetto al perimetro del comparto di intervento, alla scelta di attuare in modo pubblicistico e perciò coattivo le previsioni del Piano Regolatore ed alla previsione di un

insieme coordinato di interventi di natura pubblica e privata riconducibili ad un disegno unitario, si ritiene di poter riconfermare l'impostazione generale del Piano Particolareggiato approvato;

- Tuttavia, in relazione al carico urbanistico dell'area in questione e dello sviluppo urbanistico complessivo della città, le previsioni del Piano Particolareggiato non sono del tutto in linea con le attuali esigenze. In particolare, la volumetria prevista per il comparto risulta troppo elevata e la stessa, unitamente alle correlate opere di infrastrutturazione, comporta un carico urbanistico eccessivamente concentrato in una zona strategica di accesso alla città. Inoltre si ritiene che il Piano Particolareggiato debba perseguire maggiormente l'obiettivo di tutela dell'edificato esistente, testimonianza della storia dell'industria tessile manifatturiera biellese;
- Successivamente all'acquisizione al patrimonio comunale dell'intero comparto sarà pertanto necessario attivare una variante al Piano Particolareggiato vigente in modo da adeguarlo agli obiettivi sopra enunciati;
- Una riduzione volumetrica del comparto successivamente alla sua acquisizione al patrimonio comunale, pur perseguendo le finalità urbanistiche citate, potrebbe tuttavia comportare un danno economico per il Comune che dovrà comunque sostenere il costo della realizzazione delle opere pubbliche previste nel comparto senza avere a disposizione il valore immobiliare rappresentato da tali volumetrie. Si ritiene pertanto che tale trasferimento dovrà avvenire a fronte di un corrispettivo economico che compensi la separazione di tali volumetrie dalle correlate opere di urbanizzazione che permarranno in capo al Comune;
- Si ritiene pertanto opportuno individuare uno strumento di coinvolgimento dei privati che possa consentire il trasferimento oneroso di una parte di volumetria prevista nel comparto dell'area "Ex Lanifici Rivetti" in altre zone della città e, precisamente, 20.000 mq di superficie utile lorda prevalentemente residenziale, accogliendo in tal modo anche le richieste di altri soggetti, senza, tuttavia, incrementare la capacità insediativa e il carico urbanistico complessivo del Piano Regolatore;
- Lo strumento del "Trasferimento di cubatura", appare idoneo allo scopo, essendo stato, peraltro, in via generale nuovamente normato dalla Legge Regionale n. 20/2009 che, all'art. 14, disciplina gli interventi di riqualificazione edilizia, che consentono trasferimenti di cubature anche con attribuzione di vantaggi aggiuntivi, con possibilità di interventi su edifici inutilizzati, ma costruiti legittimamente, sui quali si voglia comunque intervenire per completare il disegno urbanistico o per eliminare dissonanze oramai inaccettabili;

Considerato che:

- Ai fini del trasferimento di cubatura (per l'entità dell'intervento e per la quantità di cubatura che si intende trasferire) è ipotizzabile un procedimento di tipo consensuale che consenta ai privati di proporre all'Amministrazione comunale le aree sulle quali fare "atterrare" la cubature, atteso che, ferma restando la potestà pianificatoria in capo al Comune, solo mediante una attività coordinata tra Comune e soggetti privati è possibile realizzare un disegno complesso come quello di cui trattasi;
- In tal senso, l'art 14 della citata L.R. 20/09 stabilisce che "le modalità operative per la ristrutturazione o la rilocalizzazione degli edifici di cui al presente articolo, possono essere preventivamente definite da una convenzione stipulata tra i Comuni, gli operatori interessati e, eventualmente, le Regioni e le Province, se richieste, contenente gli impegni delle parti";

Dato atto che:

- Determinata la quantità massima di diritti trasferibili ed il valore del corrispettivo, con l'approvazione e la pubblicazione di un bando ad evidenza pubblica si intende conseguire il seguente risultato: localizzazione dei siti, assegnando ai proprietari interessati, o agli

aventi titolo, la possibilità di presentare le proprie candidature, entro un termine prefissato; valutazione delle domande presentate sulla base di criteri predeterminati che tengano conto del rapporto tra domande presentate, la disciplina del P.R.G.C. ed il contesto territoriale ed ambientale; individuazione dei soggetti interessati all'acquisizione delle volumetrie e stipula, in via preliminare, di apposita convenzione tra le parti contenente i reciproci impegni, condizionandone gli effetti alla adozione e approvazione della necessaria variante urbanistica, ex art. 17, comma 7 della L.R. n. 56/77;

Preso atto che sulla presente proposta di deliberazione si è positivamente espressa la II^a Commissione Consiliare;

Visti:

- la L.R. 56/77;
- l'art.14 della L.R. 20/09;
- il D. Lgs. 327/2001;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000;

Con i seguenti voti resi per appello nominale:

- favorevoli n. 22 (Gentile, Anfossi, Apicella, Barrasso, Bettin, Castagnetti, Desirò, Falcetto, Franchino, Gosso, Grandieri, Gremmo, Monteleone, Morello, Moscarola, Paraggio, Piemontese, Ponzana, Rey, Robazza, Tartaglino, Venier)
- contrari n. 15 (Barazzotto, Botta, Canuto, Chiola, Como, De Arzich Magalhaes De Lima, Faraci, Favero, Leone, Merlo, Mottino, Pietrobon, Possemato, Raise, Simone)

DELIBERA

1. Di approvare l'acquisizione, mediante procedura espropriativa ai sensi del D. Lgs. 327/2001, da parte del Comune di Biella del comparto relativo al Piano Particolareggiato "Ex Lanifici Rivetti";
2. Di dare mandato al Dirigente affinché provveda, per le motivazioni indicate in premessa, all'attivazione della procedura espropriativa e alla redazione della perizia di stima del valore del compendio immobiliare interessato;
3. Di dare atto che, una volta acquisita l'area del comparto al patrimonio comunale, verrà attivata la descritta procedura intesa a trasferire una parte della volumetria del comparto "Ex Lanifici Rivetti", a fronte di un corrispettivo che compensi la permanenza in capo al Comune degli oneri connessi alle opere pubbliche di pertinenza della volumetria trasferita, in altre zone della città, e precisamente 20.000 mq di superficie utile lorda, mediante coinvolgimento di soggetti privati, senza incremento della capacità insediativa e del carico urbanistico complessivo del Piano Regolatore vigente;
4. Di approvare in tal senso la relazione, a firma del Dirigente del Settore, allegata alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, contenente altresì i criteri di selezione delle richieste di trasferimenti dei diritti edificatori dal comparto "Ex Lanifici Rivetti" ad altre aree del territorio comunale;
5. Di approvare altresì lo schema di convenzione disciplinante gli impegni tra le parti da stipularsi tra il Comune ed i soggetti interessati all'acquisizione dei diritti edificatori, allegata alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale,

6. Di demandare al Dirigente del Settore Programmazione Territoriale l'adozione dei conseguenti atti attuativi quali il bando di gara per la individuazione dei soggetti interessati alla acquisizione di detti diritti edificatori, la stipula della convenzione urbanistica secondo lo schema di cui al punto precedente, ecc.;
7. Di dare atto che, successivamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, dovrà essere adottata e approvata la necessaria variante al Piano Regolatore, ex art. 17, comma 7, della Legge Regionale n. 56/77 che recepisca le richieste di trasferimento di cubatura ritenute accoglibili e che adegui le previsioni urbanistiche del comparto "Ex Lanifici Rivetti".

=====