



COMUNE DI BESNATE
PROVINCIA DI VARESE

Delibera n°	28	Sessione	Ordinaria
del	27/07/2015	Convocazione	Prima
		Seduta	Pubblica

Deliberazione di Consiglio Comunale

Oggetto: INTERROGAZIONE PRESENTATA DAL CONSIGLIERE LUINI CAMILLO PROT. N. 6178 DEL 01.06.2015 AD OGGETTO: IL PIP (PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI) DI VIA GALLARATE ALLA LUCE DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 31 DEL 28 NOVEMBRE 2014. VALORIZZAZIONE DELLE AREE.

L'anno **duemilaquindici** addi **ventisette** del mese di **Luglio** alle ore **21.00** in Besnate e nella Residenza Municipale, in seguito a regolare avviso scritto si è riunito il Consiglio Comunale, sotto la presidenza del Sig. Dott. Ing. Corbo Giovanni - Sindaco con l'assistenza del Segretario Comunale Baio Dott.ssa Angela

I Consiglieri presenti risultano dal seguente prospetto :

Nominativo	Carica	Pres.	Nominativo	Carica	Pres
Dott. Ing. Corbo Giovanni	Sindaco	SI	Calafà Luciano	Consigliere	SI
Zolin Paolo	Vicesindaco	AG	Coppe Emanuela	Consigliere	SI
Folino Rosalba	Assessore	SI	Povoleri Romeo	Consigliere	SI
Giudici Clementina	Assessore	SI	Luini Camillo	Consigliere	SI
Blumetti Giuseppe	Assessore	SI	Ravasi Giuseppe Antonio	Consigliere	SI
Cinellu Giovanni	Consigliere	AG	Campagnolo Giorgio	Consigliere	AG
Bertagnolo Mirco	Consigliere	SI			

In complesso si hanno: Presenti. n. 10 Assenti giustificati n. 3 Assenti n. 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, apre la seduta passando alla discussione dell'ordine del giorno come segue:

INTERROGAZIONE PRESENTATA DAL CONSIGLIERE LUINI CAMILLO PROT. N. 6178 DEL 01.06.2015 AD OGGETTO: IL PIP (PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI) DI VIA GALLARATE ALLA LUCE DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 31 DEL 28 NOVEMBRE 2014. VALORIZZAZIONE DELLE AREE.

Il Sindaco Corbo Giovanni passa la parola al Consigliere Luini Camillo per dare lettura dell'interrogazione in argomento.

Il Consigliere Camillo Luini anticipa che sarà un po' lungo nella premessa, ma che, se si vuole capire l'argomento bisogna riassumerlo. Quindi dà lettura completa dell'interrogazione, allegata parte integrante e sostanziale del presente atto;

Il Sindaco Giovanni Corbo ringrazia il consigliere Luini per questa interrogazione con la quale presenta un tema a lui molto caro, a cui pensa che in parte siano stati già dati dei riscontri, però preferisce affrontare in maniera tecnica ed esaustiva quelle che sono le istanze poste dall'interrogazione. Precisa che la risposta, di seguito trascritta, è supportata dalle relazioni dei funzionari del settore tributi e gestione del territorio.

“Con riferimento agli aspetti tributari dell'interrogazione è opportuno precisare che l'art. 5 comma 5 del D.L. 504 del 1992 istituì l'istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili prevedeva, e a tutt'oggi prevede con riferimento all'IMU, che la base imponibile delle aree fabbricabili sia costituita dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione. Secondo l'interpretazione ormai consolidata da decenni, già contenuta nel Decreto 2865, il valore venale è un valore teorico basato su elementi di stima oggettivi e stabili ed effettivamente depurato da qualsiasi fattore estemporaneo soggettivo particolare, che possa avere influenza nella determinazione del prezzo secondo le comuni regole di domanda e offerta. Lo stesso decreto legislativo 504 del 1992 indica quali sono questi elementi di stima:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi inglobati sul mercato per la vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Operando su tali elementi, il settore Gestione del Territorio ha quindi fornito un valore di riferimento ai soli fini tributari che, tenendo presente il considerevole lasso di tempo intercorso, non poteva che essere dissimile da quello contenuto nel piano finanziario dell'opera in quanto basato su considerazioni di natura del tutto diversa. In tal senso basterà ricordare che nella determinazione dei prezzi di cessione del PIP, si attribuivano valori differenti a terreni con caratteristiche identiche, a seconda del fatto che l'area in oggetto fosse o meno edificabile prima dell'inserimento nel PIP medesimo, quasi a voler indennizzare in maniera inferiore i già fortunati proprietari di aree che da agricole erano divenute edificabili, proprio col via di circostanze particolari soggettive ed estemporanee che dovevano essere invece ignorate nella determinazione del valore venale in comune commercio. Sempre operando in base ai parametri tributari sopra citati, si è poi proceduto nel tempo alla progressiva revisione dei valori, nello specifico è bene precisare, che la riduzione definitiva idealistica operata nel 2013 trovava il suo fondamento nei dati pubblicati dalla Camera di Commercio di Varese forniti dalla Commissione Relazione Tecnica degli immobili, nella base delle relazioni effettuate nei 141 comuni della provincia, da cui risultava, rispetto all'ultimo anno pre-crisi, 2008, una riduzione solo del 10% del valore degli immobili a destinazione produttiva. In ogni caso nel 2015, sempre tenendo presente i criteri di valutazione sopra elencati e le relative variazioni intervenute, con particolare riferimento ai prezzi medi, alla luce dell'aggravarsi della crisi immobiliare, e dagli indici di edificabilità e destinazione d'uso consentita, viste le nuove previsioni urbanistiche del P.G.T. e del relativo obbligo di Master Plan, il settore Gestione del Territorio ha operato un'ulteriore revisione del valore medio delle aree, che è stato portato a € 40/mq. Tale valore è stato recepito dalla Delibera di Giunta 48 del 17/06/2015.”

Dà lettura della risposta da parte del Responsabile del Settore Gestione del Territorio, di seguito integralmente trascritta:

“Con riferimento all'interrogazione di cui all'oggetto, si evidenzia che i temi trattati sono riferiti agli aspetti tributari ed urbanistici.

Per quanto attiene a questi ultimi, vengono messi in relazione:

- *L'approvazione di un Piano Generale d'iniziativa pubblica tipo "Master Plan" che dovrebbe delineare l'attività edificatoria dell'area TR 12 (P.I.P.) contenuto tra le Norme di Decreto di Piano del P.G.T.;*
- *L'applicazione della L.R. n.31 del 28 novembre 2014.*

Per quanto sopra, necessita premettere che:

A) Il Master Plan è un documento d'indirizzo strategico che sviluppa un'ipotesi complessiva sulla programmazione dell'area di trasformazione industriale posta a Sud del territorio e meglio identificata come Piano Insediamento Produttivo (P.I.P.).

Questo strumento è una rappresentazione (documento) degli orientamenti strategici per il futuro, che dovrà contenere sostanzialmente:

- *L'organizzazione degli spazi e dei volumi, individuando le aree da destinare a servizi pubblici, alle infrastrutturazioni ed alla realizzazione degli interventi privati;*
- *Le funzioni alle quali le infrastrutture corrispondono;*
- *Le destinazioni ammesse e non ammesse, comunque compatibili con la funzione produttiva dell'area;*
- *Le salvaguardie, le compensazioni e le mitigazioni ambientali.*

B) La L.R. 31 del 28 novembre 2014 abbraccia il tema del contenimento del consumo di suolo che ha conquistato ormai da tempo un ruolo centrale nell'agenda politica nazionale ed oltre confine, in quanto ingrediente irrinunciabile dello "sviluppo sostenibile".

L'impressionante tasso di consumo di suolo, certificato dalle analisi e dagli studi più recenti compiuti sul complesso fenomeno, impone d'investire nel futuro mediante azioni tese alla tutela del territorio, al riuso edilizio, alla riqualificazione e rigenerazione urbana.

Grazie ad alcune leggi definite di "terza generazione", l'esperienza pianificatoria attuale già mostra, di fronte all'emergere del suolo come risorsa finita e bene pubblico irriproducibile, la tendenza degli strumenti urbanistici ad escludere nuove forme di espansione urbana e ad applicare i principi della "rigenerazione ambientale" e del "riuso".

Detto ciò,

- valutati attentamente gli elaborati progettuali riferiti all'ultimo aggiornamento del progetto Piano Ambientale Industriale (P.I.P.) di cui alla Del. C.C. n.42 del 25.10.2015,

- verificato che gli stessi contengono già degli elementi planivolumetrici e tecnici in grado d'inquadrare l'assetto organizzativo dell'area di trasformazione in questione,

- preso atto che la notoria crisi economica – finanziaria ha di fatto stroncato l'iniziativa privata che guardava fiduciosa al futuro attraverso l'attività produttiva,

- considerati gli aspetti pertinenti il bilancio/patto di stabilità, per altro presi in esame dallo stesso Consigliere Comunale, che incidono negativamente sulla fattibilità di acquisto delle aree e dell'esecuzione delle opere urbanizzative, appare evidente che in questo momento economico-sociale necessita essere prudenti nell'investire ulteriori somme per progetti e/o piani di programmazione urbanistica che potrebbero non partorire i vantaggi auspicati sia per l'assenza di "concrete" proposte d'investimento, sia per l'incertezza dei criteri che la Regione adotterà per l'approvazione del P.G.T. perché, è chiaro, vi sarà una limitazione sostanziale della podestà pianificatoria dei Comuni."

Prosegue poi dicendo che l'amministrazione si sta adoperando per rendere concreto il Master Plan avvalendosi dei supporti che si riterranno più opportuni per attuarlo. Pertanto, in conclusione per quanto riguarda l'aspetto tributario, a cui riconduce le prime quattro istanze sostanzialmente richieste dall'interrogazione si può dire che si è riusciti a mantenere quanto prefissato, nel senso che dopo la discussione dello scorso anno, c'era la volontà condivisa di rendere i valori IMU dei terreni inerenti l'area PIP in linea con i valori reali. Per quanto riguarda il Master Plan, in riferimento all'ultima istanza presente nell'interrogazione, la volontà rimane confermata e l'Ufficio Tecnico nell'ultimo periodo si sta adoperando per cercare di mettere a punto quello strumento che possa veramente rendere attuativo il PIP. In questo ci si sbilancia anche nel dire un'ulteriore considerazione, poiché si vuole che il Master Plan sia il più condiviso possibile, e non sia figlio di una maggioranza che potrebbe anche essere deficitaria, o non avere una visione complessiva o non avere preso cura di scenari prospettici del futuro. L'intenzione è quella di, appena si avrà una bozza di un documento che possa essere un documento di lavoro, portarlo immediatamente nella Commissione Territorio, e non limitarsi ad una Commissione Territorio di facciata che sia soltanto un parere preventivo, ma sia poi uno strumento di lavoro riunendosi in maniera periodica,

nel rispetto dei tempi contingentati dalla Legge 31. Chiede al consigliere Luini se è soddisfatto della risposta.

IL Consigliere Camillo Luini risponde di ritenersi soddisfatto anche se vuole fare delle considerazioni, che ormai sono superate e lasciano il tempo che trovano, in riferimento al valore delle aree. Sottolinea che quei valori erano effettivamente irrealistici, per cui in Camera di Commercio il documento che il Sindaco ha citato era riferito al fabbricato, ma sui terreni non lo aveva trovato. A supporto ulteriore nel 2010 c'è stata una perizia presso il Tribunale legata ad un fallimento, che lo valorizzavano a € 28 al metro quadro.

Il Sindaco Giovanni Corbo ritiene che questa cosa sia già stata affrontata lo scorso anno, c'era una perizia anche nel senso opposto però, visto che si è raggiunto l'obiettivo che era stato condiviso da tutti di portare questo valore a 40 euro. E' evidente che per augurarsi uno scenario futuro produttivo per Besnate compatibile anche con quelle che sono le esigenze del territorio, se si riuscisse a condividere un documento programmatico come il Master Plan e avere delle attività interessate, potrebbe essere un bel risultato per tutti.

Ringrazia tutti e dichiara conclusa la seduta del Consiglio Comunale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Dott. Ing. Corbo Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Baio Dott.ssa Angela

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124, comma 2°, D.Lgs n. 267/2000)

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Online del Comune di Besnate il 07/10/2015 e vi rimarrà per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Li, 07/10/2015

Il Segretario Comunale
F.to Baio Dott.ssa Angela

Registro Albo n. _____ del 07/10/2015

L'Incaricato _____

E' copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Besnate, li 07/10/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Baio Dott.ssa Angela)

La presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 – L. 267/00);
- Non è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Comunale
F.to Baio Dott.ssa Angela

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva per scadenza del termine di 10 (dieci) gg. dalla data di inizio pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Besnate, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
