



## CITTÀ DI MONCALIERI

(URBAN)

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 174 / 2015**

Fascicolo 2014 10.13.01/000039

**Uff. URBAN**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA CRC (21) E BR1 DEL VIGENTE P.R.G.C., IN VARIANTE AL P.E.C. APPROVATO CON D.C.C. N. 44 DEL 20/05/2005.**

L'anno 2015 il giorno 21 del mese di Maggio alle ore 09:40 nella solita sala del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

Roberta MEO	Sindaco	PRESENTE
Paolo MONTAGNA	Vice Sindaco	ASSENTE
Enrica COLOMBO	Assessore	ASSENTE
Marcello CONCAS	Assessore	PRESENTE
Pasquale IORFINO	Assessore	PRESENTE
Raffaele IOZZINO	Assessore	PRESENTE
Francesco MALTESE	Assessore	PRESENTE
Rosario RAMPANTI	Assessore	PRESENTE

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Donatella MAZZONE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica,

**Premesso che:**

Con istanza presentata al protocollo generale del Comune in data 16/07/2014 (prot. 35212) dalla società Esselunga s.p.a. (sede legale in Milano, via Vittor Pisani n. 20 – codice fiscale 01255720169) in qualità di proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni fg. n. 1, particelle n. 2178, 2161, 2162 è stata sottoposta all'Amministrazione comunale la proposta di piano esecutivo convenzionato, redatta ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i., relativa alle aree normative Crc(21) e Br1 del vigente P.R.G.C. e riguardante altresì la particella n. 2180 parte di proprietà del Comune di Moncalieri, composta – in origine – dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione illustrativa
- Tavole grafiche (elaborati da n. 2 a n. 8.3);
- Progetto preliminare delle OO.UU. – Stima dei costi;
- Valutazione di clima ed impatto acustico;
- Relazione di verifica di esclusione dalla procedura di V.A.S. e relativi allegati;
- Schema di convenzione.

Il progetto di piano esecutivo convenzionato integra e coordina il complessivo assetto urbanistico delle aree Crc (21), interessate dal PEC approvato con DCC n. 44/2005, con le aree Br1 per le quali è prevista la demolizione degli edifici esistenti, e si può così tecnicamente riassumere:

- Zone di P.R.G.C.:	Crc(21) e Br1
- Superficie territoriale:	12.415 mq
- SLP	invariata rispetto a PEC DCC 44/2005
- Superficie viabilità in dismissione:	86 mq
- Superficie a verde in dismissione:	219 mq
- Superficie a verde assoggettata all'uso pubblico	227mq
- Superficie a parcheggio assoggettata all'uso pubblico:	2.835 mq

Con nota del proponente del 17/07/2014 (prot. 35273) è stata trasmessa la documentazione costituente proposta di P.E.C. in formato digitale.

Con nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 18/07/2014 (id. 1846500) è stata trasmessa al Servizio Tutela Ambiente copia della documentazione inviata dal proponente, ai fini dell'attivazione dell'istanza di verifica di assoggettabilità a V.A.S..

Con nota del Settore Pianificazione Urbanistica avvio del 22/07/2014 (prot. 36168) è stato comunicato l'avvio del procedimento, è stato inoltre segnalato che i termini per la conclusione del medesimo sarebbero decorsi soltanto a conclusione del procedimento finalizzato alla verifica preventiva di assoggettabilità del P.E.C. a V.A.S..

Il Servizio Commercio in data 07/08/2014 (id. 1851297) ha espresso parere favorevole condizionato.

Il Servizio Tutela Ambiente in data 08/09/2014 (id. 1856306) ha espresso parere favorevole condizionato.

Con determinazione n. 1099 del 17/09/2014 è stato approvato il verbale della riunione della Conferenza di Servizi interna tenutasi il 19/08/2014 per acquisire i pareri dei Settori e/o Servizi competenti e le prescrizioni formulate dagli stessi sulla proposta in oggetto.

La Commissione Edilizia, riunitasi in data 09/10/2014, ha espresso il parere di seguito riportato per estratto: *“La Commissione Edilizia, esprime parere favorevole a condizione che la documentazione sia aggiornata/integrata in ottemperanza ai pareri e rilievi di cui sopra. Gli elaborati del PEC contengono*

*precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive del fabbricato privato in progetto, tali da consentire la realizzazione degli edifici privati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*”.

Il Responsabile del procedimento in data 28/10/2014 ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del piano esecutivo convenzionato.

Con nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 31/10/2014 (prot. 54068), inviata al proponente e al progettista, è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

1. *La proposta di PEC dovrà essere aggiornata ed integrata sopperendo esaustivamente alle prescrizioni ed alle carenze documentali evidenziate nei lavori della Conferenza dei Servizi interna e nei pareri citati in narrativa ed allegati alla presente, in particolare:*
  - *Il nuovo assetto di aree dismesse/assoggettate all'uso pubblico dovrà tenere conto delle prescrizioni del Settore Gestione Infrastrutture;*
  - *La conformazione delle aree pedonali private assoggettate all'uso pubblico su lato via Sestriere dovrà garantire la funzionalità delle medesime anche in assenza delle contermini aree private, per le quali il proponente privato può unilateralmente interdire l'accesso al pubblico indistinto;*
  - *L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà d'interdire l'accesso alle aree assoggettate all'uso pubblico alla collettività, pertanto all'art. 30 della convenzione integrativa dovrà essere inserito il seguente periodo: “I proponenti si impegnano, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, ad eseguire a propria cura ed onere tutte le opere e interventi che si rendessero necessari a interdire la fruizione al pubblico delle aree assoggettate all'uso pubblico in orari notturni”;*
  - *la proposta di PEC dovrà prevedere una soluzione di arredo urbano per il marciapiede su via Palli tale da ovviare alle criticità evidenziate;*
2. *La proposta dovrà essere adeguata alle prescrizioni del parere della Commissione Edilizia riportato per estratto in narrativa;*
3. *Dovrà essere dimostrata la proprietà degli immobili oggetto della proposta di PEC a legittimazione dell'istanza presentata;*
4. *Gli elaborati dovranno documentare le specifiche destinazioni d'uso, tipizzate all'art. 26 c. 9 della L.U.R., da precisare nella convenzione, conformi alla Deliberazione della Conferenza dei Servizi 11 gennaio 2011 (prot. n. 140/DB1701) pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, con la quale è stato espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'attivazione di una grande struttura “centro commerciale” tipologia G-CCI;*
5. *Gli elaborati costituenti proposta di PEC e lo schema di convenzione dovranno recepire e disciplinare gli obblighi convenzionali in capo ai proponenti derivanti dalle prescrizioni del provvedimento di autorizzazione commerciale sopra citato e dal provvedimento di esclusione dalla fase di verifica di impatto ambientale prevista dalla l.r. n. 40/1998 e s.m.i. (cfr. D.D. 10 agosto 2012, n. 361 pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 44 del 31/10/2014);*
6. *La convenzione integrativa dovrà essere redatta sulla base dello schema tipo di convenzione approvato con DCC 169/2008, inoltre le obbligazioni tra le parti dovranno essere correttamente formalizzate al fine di consentire la puntuale individuazione degli impegni assunti. In particolare:*
  - *la convenzione integrativa dovrà precisare in modo inequivocabile quali degli obblighi della Convenzione stipulata tra le parti in data 19/12/2009 (rep. 23147 racc. 13889) rimangono invariati e quali vengono rettificati e/o modificati dalla presente proposta di PEC;*
  - *art. 9, dovranno essere stralciati gli impegni non pertinenti lo strumento urbanistico esecutivo oggetto di convenzionamento.*
7. *Sono presenti le seguenti imprecisioni e/o incongruenze nello schema di convenzione, che possono generare interpretazioni non univoche delle previsioni del PEC, che dovranno essere corrette:*
  - *sono state introdotte modifiche alla convenzione tipo stralciando impropriamente alcuni periodi pertinenti la proposta di PEC che incidono sostanzialmente sugli obblighi dei proponenti in contrasto con le disposizioni della DCC 169/2008 (a titolo esemplificativo e non esaustivo artt. 3, 10, 15 e 26);*
  - *L'Allegato I allo schema di convenzione dovrà essere stralciato dalla medesima e costituire elaborato a parte.*

- la tipizzazione delle opere di urbanizzazione previste non è adeguata alle modifiche introdotte dalla L.R. 3/2013 all'art. 51 della L.U.R.;
  - le superfici e i volumi indicati non sono conformi alle disposizioni della D.C.C. n. 169/2008, in particolare dell'art. 8) delle "Note – Disposizioni per la redazione dello schema di convenzione";
  - art. 11, non è presente la descrizione non tecnica delle opere;
  - art. 20, non è stata quantificato l'importo della fidejussione.
8. In ottemperanza a quanto richiesto dal Settore Gestione Infrastrutture con nota del 27/05/2013 (id. 1742354), lo schema di convenzione dovrà prevedere il collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, in particolare dovrà essere adeguato l'art. 13.1 della convenzione inserendo tra le parole "collaudo tecnico amministrativo" e la parola "finale" le parole "in corso d'opera e".
  9. Gli elaborati grafici dovranno essere integrati con un rilievo plani-altimetrico che rappresenti adeguatamente lo stato dei luoghi in attuazione al PEC approvato con DCC 44/2005 delle aree dismesse e/o assoggettate all'uso pubblico interessate dalla presente proposta progettuale (cfr. Tavola 4).
  10. Le rappresentazioni del parcheggio interrato dell'edificio commerciale (cfr. Tavole nn. 4 e 5.1) dovranno individuare, anche con segni grafici distintivi, l'estensione delle superfici destinate a parcheggio privato e a parcheggio assoggettato all'uso pubblico;
  11. Gli elaborati dovranno essere adeguati ai rilievi/prescrizioni di cui ai punti nn. 4, 6, 8 e 9 della Relazione Istruttoria allegata alla Determinazione n. 1665 del 26/11/2014;
  12. Gli elaborati costituenti proposta di PEC dovranno documentare i dati occorrenti a consentire la verifica di regolarità contabile ai sensi della legge n. 213/2012, in particolare attraverso la quantificazione puntuale di:
    - valore degli immobili ceduti all'Amministrazione comunale (cfr. D.C.C. 77/2008);
    - spese di gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale, esplicitando chiaramente i costi diretti e indiretti (Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, cfr. art. 38 del D.P.R. n. 207/2010);
    - previsione di massima del contributo sul costo di costruzione di cui al DPR 380/2001 e s.m.i., da versare all'Amministrazione comunale in sede di permesso di costruire (cfr. mod. 801);

Con la nota sopra citata è stato altresì comunicato che l'approvazione del P.E.C. è subordinata alla conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. n. 40/1998 e s.m.i., e al recepimento nella documentazione costituente il P.E.C. delle prescrizioni e/o indicazioni eventualmente formulate.

Con la determinazione dirigenziale n. 1665 del 26/11/2014, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", il presente piano esecutivo convenzionato è stato escluso dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di V.A.S. a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nel medesimo provvedimento.

Con nota del 02/12/2014 (prot. 60369) il proponente ha chiesto una proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa.

Con nota del proponente pervenuta in data 31/12/2014 (prot. 65649) sono state trasmesse integrazioni progettuali in ottemperanza alla richiesta di cui alla nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 31/10/2014 (prot. 54068).

Il Servizio Commercio in data 20/02/2015 (id. 1902392) ha espresso parere favorevole sulla documentazione integrativa sopra menzionata.

Con nota del proponente pervenuta in data 17/03/2015 (prot. 14961) sono stati trasmessi nuovi elaborati progettuali relativi alle opere di urbanizzazione e nuovo schema di convenzione, che sostituiscono in parte la documentazione trasmessa il 31/12/2014 (prot. 65649).

In data 24/03/2015, il Settore Gestione Infrastrutture (id. 1911714) e il Servizio Tutela Ambiente (id. 1911778) hanno espresso parere favorevole sulla documentazione integrativa trasmessa dal proponente il 31/12/2014 (prot. 65649) e il 17/03/2015 (prot. 14961).

Con nota del 27/03/2015 (prot. 17420) il proponente e il progettista hanno trasmesso gli elaborati progettuali del piano esecutivo convenzionato in formato digitale, dichiarandone la conformità agli originali cartacei depositati agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica.

Il Responsabile del procedimento in data 31/03/2015 ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del piano esecutivo convenzionato.

A seguito delle sopra citate integrazioni i nuovi elaborati progettuali costituenti la proposta di P.E.C. risultano i seguenti:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa;
- Elab. 2 – Piano regolatore generale comunale;
- Elab. 3 – Planimetria catastale;
- Elab. 4 – Stato di fatto;
- Elab. 5.1 – Ipotesi progettuale. Planimetrie;
- Elab. 5.2 – Ipotesi progettuale. Profili e prospetti;
- Elab. 6.1 – Azzonamento;
- Elab. 6.2 – Verifiche scritte grafiche;
- Elab. 7 – Aree oggetto di permuta;
- Elab. 8.1 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Planimetrie e sezioni delle sistemazioni superficiali;
- Elab. 8.2 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Reti tecnologiche e particolari costruttivi;
- Elab. 8.3 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Interventi sulla viabilità esistente;
- Elab. 8.4 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Interventi in favore della mobilità ciclabile;
- Elab. 8.5 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Stima dei costi;
- Elab. 9 – Valutazione previsionale di clima ed impatto acustico;
- Elab. 10 – Relazione di verifica di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica;
- Elab. 10 – All. A1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Relazione tecnica descrittiva;
- Elab. 10 – All. A2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Relazione impatto viabilistico;
- Elab. 10 – All. A3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Tabelle movimenti di svolta;
- Elab. 10 – All. B1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Corografia;
- Elab. 10 – All. B2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria generale dello stato di fatto;
- Elab. 10 – All. B3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria generale di progetto;
- Elab. 10 – All. B4.1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria di progetto int. Sestriere-Palli;
- Elab. 10 – All. B4.2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria di progetto semafori;
- Elab. 10 – All. B4.3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Baracca;
- Elab. 10 – All. B4.4 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Baracca;
- Elab. 10 – All. B4.5 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Dante Alighieri;
- Elab. 10 – All. B4.6 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Baracca-Somalia;
- Elab. 10 – All. C.1.1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Computo metrico estimativo;
- Elab. 11 – Schema di convenzione.

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa in oggetto è stato accolto in data 02/04/2015, dando atto in particolare di quanto di seguito testualmente riportato:

- L'approvazione della presente proposta di piano esecutivo convenzionato è competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 40, comma 1 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- Con determinazione dirigenziale n. 1665 del 26/11/2014, allegata al presente accoglimento quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", l'Organo tecnico comunale ha escluso il presente piano

esecutivo convenzionato dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nel medesimo provvedimento;

- La documentazione progettuale della presente proposta di PEC consente di quantificare provvisoriamente gli effetti diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio comunale ai sensi dell'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i., come di seguito riportato:
  - a) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione o già di proprietà della Città di Moncalieri: euro 217.193,59; valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 577.485,30;
  - b) l'Amministrazione comunale dispone già dei locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale, inoltre le aree previste in cessione con il presente PEC (marciapiedi per mq. 86) sono già in uso da tempo alla collettività indistinta in continuità con i restanti camminamenti pedonali di via Sestriere, pertanto gli effetti economici sono rilevabili nel maggior valore delle opere sulle aree oggetto di permuta (locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale, precedentemente acquisiti e collaudati) quantificabile in euro 37.583,00, oltre al costo annuo per la manutenzione e la gestione delle stesse da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per i costi di futura ricostruzione;
  - c) non sono provvisoriamente computabili gli oneri di urbanizzazione che saranno versati all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire, o atto/procedimento equivalente, per gli interventi edilizi sugli edifici privati, in quanto puntualmente quantificabili esclusivamente nell'ambito del procedimento amministrativo medesimo;
  - d) l'onere aggiuntivo di euro 69.050,89, da corrispondere in ottemperanza alla deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (pot. n. 140/DB1701), pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, non rileva ai fini di cui sopra in quanto il versamento del medesimo sarà successivo alla conclusione dei lavori relativi agli interventi edilizi privati.
- Al fine di garantire la copertura finanziaria per l'adeguamento delle strutture scolastiche, l'Assessorato all'Urbanistica intende sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale le proposte di PEC escludendo la compensazione reciproca tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Gli elaborati del PEC contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da consentire la realizzazione degli interventi edilizi sugli edifici privati esistenti mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come risulta da parere della Commissione edilizia del 09/10/2014.
- Prima dell'esame della proposta di piano esecutivo convenzionato da parte dell'organo competente all'approvazione, i Proponenti dovranno apportare le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti di seguito elencate:
  - Dovrà essere documentato il costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere realizzate su aree cedute all'Amministrazione comunale e il relativo accantonamento per i costi di futura ricostruzione.
  - Quanto riportato al punto 3.7 della Relazione illustrativa non sopperisce all'omessa dimostrazione delle specifiche destinazioni d'uso di cui all'art. 26, co. 9 della L.U.R. in quanto ha carattere illustrativo, non consentendo agli uffici di valutarne in particolare la coerenza delle maggiori aree a parcheggio assoggettate all'uso pubblico. Gli elaborati e la convenzione dovranno documentare le specifiche destinazioni d'uso, tipizzate all'art. 26 co. 9 della L.U.R., conformi alla deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (prot. n. 140/DB1701) pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, con la quale è stato espresso parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'attivazione di una grande struttura "centro commerciale" tipologia G-CC1.
  - Il riepilogo della "Relazione illustrativa" pag. 25 dovrà essere corretto (voci parziali e complessive) e reso coerente con la convenzione e con la restante documentazione prevedendo l'incremento delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R. al piano terreno, con maggiori superfici per mq 203 (cfr. PPU\_5 e VPU7) tra il PEC già approvato e quello oggetto d'istanza.
  - Quanto riportato al punto 12 (pag. 5) del documento ad oggetto: "*Risposta a lettera protocollo n. 54068 del 31 ottobre 2014*" non sopperisce all'omessa presentazione di adeguata documentazione attinente le indagini e la rappresentazione cartografica degli aspetti geologici e idraulici (elaborati di PEC ai sensi dell'art. 39 della L.U.R.), in quanto ha carattere illustrativo e di rinvio a fasi successive alla stipula. In alternativa alla presentazione della documentazione medesima, dovrà essere prodotta

dichiarazione da parte di un professionista abilitato alla redazione delle indagini di cui sopra con la quale, in riferimento alle aree oggetto di scavo e agli interventi proposti, si dichiara che non si rendono necessari ulteriori approfondimenti rispetto alle indagini già condotte per il PEC approvato con D.C.C. n. 44/2005 e depositate agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica;

- Nella Tav. 4, le quote plano-planimetriche dovranno essere estese a tutte le aree interne al perimetro del PEC in esame;
- Nella Tav. 5.1, dovrà essere individuata distintamente la superficie privata e la superficie assoggettata all'uso pubblico, inoltre dovranno essere stralciate le aree PU6, PU7 e PU11 parte, per le parti non funzionali e utilizzabili, compensandole con l'individuazione di altre aree di pari superficie;
- Dovranno essere apportate le seguenti modifiche alla convenzione:
  - nelle premesse, pag. 2, sostituire il periodo: *“salvo limitate modifiche che ... comunque, qui riprese;”* con il periodo: *“restano valide ed invariate tutte le obbligazioni della precedente convenzione sopra citata non espressamente e puntualmente modificate dalla presente convenzione;”*
  - art. 3, sostituire *“7.884”* con la S.L.P. citata nella convenzione già stipulata: *“7802,38”*;
  - art. 3, gli ultimi due periodi della pag. 6 (*“La disposizione planimetrica... stabiliti dall'art. 17.”*) soppressi dal proponente, dovranno essere mantenuti come da convenzione tipo;
  - art. 3 e 17, dovranno essere stralciate le parole dell'art. 3: *“e saranno autorizzati tramite uno o più titoli abilitativi.”* e dovrà essere inserito al fondo dell'art. 17 il seguente periodo: *“Le opere di urbanizzazione potranno essere autorizzate tramite uno o più titoli abilitativi”*;
  - art. 5, dovrà essere aggiunto il seguente periodo: *“L'istanza di agibilità dovrà essere accompagnata da apposita documentazione catastale con cui si individua puntualmente l'effettiva conformazione delle aree assoggettate all'uso pubblico al livello interrato.”*
  - art. 5, pag. 8 dopo l'elenco puntato dovrà essere inserito il seguente periodo: *“ Per quanto riguarda le aree al piano terra, le aree saranno attrezzate come rappresentato di massima negli elaborati, incrementando le medesime di 203 mq (PPU\_5 e VPU7).”*;
  - art. 5, pag. 9 secondo comma la parola *“cedute”* dovrà essere sostituita con *“assoggettate all'uso pubblico”*, inoltre dopo le parole: *“rappresentate nella Tavola 6.1”* dovranno essere inserite le parole: *“e distinte alle lettere R\_1-2-3-4-5-6”*;
  - art. 10, pag. 14, sostituire il periodo: *“Sono sempre ammesse... articoli 4 e 5”* con il periodo: *“ Nell'ambito del permesso di costruire/progetto esecutivo, previo parere favorevole dei competenti Servizi dell'A.C., non costituiranno variante allo strumento urbanistico esecutivo limitate modifiche delle sistemazioni, dei materiali e dell'arredo delle aree destinate al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.U.R.”* ;
  - art. 19, tra le parole: *“tipologia distributiva”* e le parole: *“che non mutino”* inserire le parole *“di cui alla legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998”*;
  - art. 19, tra le parole: *“all'uso pubblico,”* e le parole: *“determinate da”* inserire le parole *“del parcheggio a livello interrato”*;
- I Proponenti dovranno apportare tutte le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti, ivi compreso l'aggiornamento degli elaborati non espressamente richiamati ove conseguente quanto evidenziato;

Il provvedimento di accoglimento è stato pubblicato ai sensi di legge all'Albo Pretorio online del Comune di Moncalieri in data 02/04/2015, per la durata di quindici giorni consecutivi durante i quali gli interessati hanno potuto prenderne visione e consultare gli elaborati depositati presso il Settore Pianificazione Urbanistica, e presentare nei quindici giorni successivi alla pubblicazione osservazioni e proposte scritte.

Entro i termini predetti non sono pervenute osservazioni al Settore Pianificazione Urbanistica.

Con nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 05/05/2015 (prot. 24917), inviata ai proponenti e al progettista, è stato comunicato che non sono pervenute osservazioni nei termini di legge, chiedendo di trasmettere la documentazione da sottoporre all'organo competente all'approvazione della proposta di PEC.

Con nota del proponente pervenuta in data 11/05/2015 (prot. 26183) è stata trasmessa:

- la documentazione da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, dichiarandone la conformità alle disposizioni del provvedimento di accoglimento;
- la dichiarazione a firma della Dott.ssa Geol. Gabriella Pogliano del 27/04/2015 con la quale, in riferimento alle aree oggetto di scavo e agli interventi proposti, si attesta l'adeguatezza sotto il profilo geologico e idraulico delle indagini già condotte per il PEC approvato con D.C.C. n. 44/2005 e depositate agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica.

Con nota del proponente a mezzo posta elettronica certificata in data 13/05/2015 (prot. 27069) è stato trasmesso l'elaborato 6.1 in formato informatico ad integrazione della documentazione trasmessa in data 11/05/2015 (prot. 26183).

La documentazione progettuale quantifica provvisoriamente gli effetti diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio comunale come di seguito riportato:

- a) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione o già di proprietà della Città di Moncalieri: euro 217.193,59; valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 577.485,30;
- b) l'Amministrazione comunale dispone già dei locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale, inoltre le aree previste in cessione con il presente PEC (marciapiedi per mq. 86) sono già in uso da tempo alla collettività indistinta in continuità con i restanti camminamenti pedonali di via Sestriere, pertanto gli effetti economici sono rilevabili nel maggior valore delle opere sulle aree oggetto di permuta (locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale, precedentemente acquisiti e collaudati) quantificabile in euro 37.583,00;
- c) non sono provvisoriamente computabili gli oneri di urbanizzazione che saranno versati all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire, o atto/procedimento equivalente, per gli interventi edilizi sugli edifici privati, quantificabili esclusivamente nell'ambito del procedimento amministrativo medesimo;
- d) l'onere aggiuntivo di euro 69.050,89, da corrispondere in ottemperanza alla deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (prot. n. 140/DB1701), pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, non rileva ai fini di cui sopra in quanto il versamento del medesimo sarà successivo alla conclusione dei lavori relativi agli interventi edilizi privati;
- e) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale nonché di opere già di proprietà comunale per le quali sono previsti interventi d'innovazione/miglioramento e accantonamento per il costi di futura ricostruzione: euro 16.923,28;

L'importo di cui alla lettera d) sarà corrisposto in ottemperanza alla deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (pot. n. 140/DB1701), pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, e introitato al seguente capitolo: n. 031300 *"oo.uu. proventi derivanti dalle concessioni edilizie e condono"*.

Le opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione o già di proprietà della Città di Moncalieri di cui alla lettera a), per quanto riguarda i locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale (già realizzati e collaudati con determinazione dirigenziale n. 793/2013) passeranno gratuitamente in proprietà al Comune all'atto di stipula della convenzione, mentre i camminamenti pedonali di via Sestriere (marciapiedi per mq. 86) passeranno gratuitamente in proprietà al Comune a seguito dell'avvenuto accertamento dell'esecuzione a regola d'arte e collaudo. Contestualmente sarà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere, pertanto si dovranno prevedere a bilancio i costi presunti salvo aggiornamento di cui alla lettera e).

Tutto quanto premesso visto e considerato,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il provvedimento di accoglimento del 02/04/2015, relativo al progetto di piano esecutivo convenzionato oggetto del presente atto;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 169 del 28/11/2008;

Visti gli elaborati di progetto;

Preso atto dello schema di convenzione allegato al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato;

Visto il vigente P.R.G.C. adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.77 del 23/07/1997 e n. 72 del 21/07/99 e approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 33-204 del 12/06/2000;

Richiamate le norme vigenti in materia di pianificazione urbanistica e, in particolare, la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i., la Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. e la Legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato, di cui all'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

## **D E L I B E R A**

1. Di approvare il seguente schema di deliberazione le cui premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di dare atto che il progetto di piano esecutivo convenzionato è stato accolto con provvedimento in data 02/04/2015 e pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune per la durata di quindici giorni consecutivi;
3. Di dare atto che entro i termini di Legge non sono pervenute osservazioni al Settore Pianificazione Urbanistica;
4. Di dare atto che l'approvazione della presente proposta di PEC è competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 40, comma 1 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
5. Di approvare il progetto di piano esecutivo convenzionato relativo alle aree normative Crc(21) e Br1 del vigente P.R.G.C. e riguardante altresì la particella n. 2180 parte di proprietà del Comune di Moncalieri, presentato al protocollo generale del Comune in data 16/07/2014 (prot. 35212) dalla società Esselunga s.p.a. (sede legale in Milano, via Vittor Pisani n. 20 – codice fiscale 01255720169) in qualità di proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni fg. n. 1, particelle n. 2178, 2161, 2162, e riguardante altresì la particella n. 2180 parte di proprietà del Comune di Moncalieri;
6. Di dare atto che il progetto di piano esecutivo convenzionato sopra menzionato è composto dai seguenti elaborati, aggiornati e integrati in conformità al provvedimento di accoglimento del 02/04/2015 e alle prescrizioni contenute nel provvedimento dell'Organo Tecnico comunale (cfr. Determina Dirigenziale n. 1665 del 26/11/2014), depositati in forma cartacea agli atti del Settore e allegati alla presente in formato informatico come trasmessi con nota del 11/05/2015 prot. 26183 e nota del 13/05/2015 prot. 27069, e ne è stata attestata la conformità dal professionista incaricato:
  - Elab. 1 – Relazione illustrativa;
  - Elab. 2 – Piano regolatore generale comunale;
  - Elab. 3 – Planimetria catastale;
  - Elab. 4 – Stato di fatto;
  - Elab. 5.1 – Ipotesi progettuale. Planimetrie;
  - Elab. 5.2 – Ipotesi progettuale. Profili e prospetti;

- Elab. 6.1 – Azzonamento;
- Elab. 6.2 – Verifiche scrittografiche;
- Elab. 7 – Aree oggetto di permuta;
- Elab. 8.1 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Planimetrie e sezioni delle sistemazioni superficiali;
- Elab. 8.2 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Reti tecnologiche e particolari costruttivi;
- Elab. 8.3 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Interventi sulla viabilità esistente;
- Elab. 8.4 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Interventi in favore della mobilità ciclabile;
- Elab. 8.5 – Progetto preliminare delle oo.uu.. Stima dei costi;
- Elab. 9 – Valutazione previsionale di clima ed impatto acustico;
- Elab. 10 – Relazione di verifica di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica;
- Elab. 10 – All. A1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Relazione tecnica descrittiva;
- Elab. 10 – All. A2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Relazione impatto viabilistico;
- Elab. 10 – All. A3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Tabelle movimenti di svolta;
- Elab. 10 – All. B1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Corografia;
- Elab. 10 – All. B2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria generale dello stato di fatto;
- Elab. 10 – All. B3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria generale di progetto;
- Elab. 10 – All. B4.1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria di progetto int. Sestriere-Palli;
- Elab. 10 – All. B4.2 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Planimetria di progetto semafori;
- Elab. 10 – All. B4.3 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Baracca;
- Elab. 10 – All. B4.4 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Baracca;
- Elab. 10 – All. B4.5 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Sestriere-Dante Alighieri;
- Elab. 10 – All. B4.6 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Fasatura impianto Baracca-Somalia;
- Elab. 10 – All. C.1.1 – Allegati A: studi su viabilità e traffico. Computo metrico estimativo;
- Elab. 11 – Schema di convenzione.

7. Di dare atto che il progetto di PEC di cui al punto precedente, aggiornato e/o integrato in conformità al provvedimento di accoglimento del 02/04/2015 e alle prescrizioni contenute nel provvedimento dell'Organo Tecnico comunale (cfr. Determina Dirigenziale n. 1665 del 26/11/2014), ha comportato modifiche non sostanziali rispetto alla proposta accolta;

8. Di dare atto che in forza della dichiarazione a firma della Dott.ssa Geol. Gabriella Pogliano del 27/04/2015 (registrata al protocollo del Comune in data 11/05/2015 al n. 26183) di cui in narrativa, per le indagini e le rappresentazioni cartografiche riguardanti gli aspetti geologici, idraulici, si rinvia espressamente alla documentazione facente parte del PEC approvato con D.C.C. n. 44/2005 e depositata agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica.

9. Di dare atto che con Determinazione Dirigenziale n. 1665 del 26/11/2014, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", l'Organo Tecnico comunale ha escluso il presente Piano Esecutivo Convenzionato dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nel medesimo provvedimento;

10. Di dare atto che la documentazione progettuale del PEC consente di quantificare provvisoriamente gli effetti diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio comunale ai sensi dell'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i., come di seguito riportato:

- a) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione o già di proprietà della Città di Moncalieri: euro 217.193,59; valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 577.485,30;

- b) l'Amministrazione comunale dispone già dei locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale, inoltre le aree previste in cessione con il presente PEC (marciapiedi per mq. 86) sono già in uso da tempo alla collettività indistinta in continuità con i restanti camminamenti pedonali di via Sestriere, pertanto gli effetti economici sono rilevabili nel maggior valore delle opere sulle aree oggetto di permuta (locali adibiti a servizi igienici per l'area mercatale, precedentemente acquisiti e collaudati) quantificabile in euro 37.583,00,
- c) non sono provvisoriamente computabili gli oneri di urbanizzazione che saranno versati all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire, o atto/procedimento equivalente, per gli interventi edilizi sugli edifici privati, quantificabili esclusivamente nell'ambito del procedimento amministrativo medesimo;
- d) l'onere aggiuntivo di euro 69.050,89, da corrispondere in ottemperanza alla deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (prot. n. 140/DB1701), pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, non rileva ai fini di cui sopra in quanto il versamento del medesimo sarà successivo alla conclusione dei lavori relativi agli interventi edilizi privati;
- e) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale nonché di opere già di proprietà comunale per le quali sono previsti interventi d'innovazione/miglioramento ed accantonamento per il costi di futura ricostruzione: euro 16.923,28;

11. Di dare atto che i costi di manutenzione di cui alla lettera e) del punto 10) sono afferenti a:
- arredo urbano, per euro 3.225,02 sul capitolo n. 153850 *“Manutenzione ordinaria aree verdi territoriali”*
  - viabilità, per euro 13698,26 sul capitolo n. 143590 *“Manutenzione ordinaria strade, vie e piazze, piste ciclabili”*;
12. Di dare atto che si trasmette copia della presente deliberazione al Settore Gestione Infrastrutture che, a seguito dell'effettiva presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate su aree dismesse che presumibilmente potrà avvenire nel corso dell'anno 2018, provvederà a stanziare nei bilanci futuri le somme necessarie al fine di garantire la copertura economica dei costi per la gestione e la manutenzione delle opere stesse di cui alla lettera e) del punto 10);
13. Di dare atto che la somma di cui alla lettera d) del punto 10), quale onere aggiuntivo da corrispondere in ottemperanza alla deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (prot. n. 140/DB1701), pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, sarà incamerata al capitolo n. 023235 *“(E-U) proventi oneri aggiunti ex art.11 dcr 563-13414/1999”* collegato a capitolo di spesa n. 169605, prima dell'attivazione della grande struttura di vendita nell'arco di validità del SUE (anni 10) decorrente dalla data di stipula della Convenzione che potrebbe avere luogo nel corso dell'anno 2015;
14. Di dare atto che in base a quanto disposto al punto precedente si trasmette copia della presente deliberazione all'Ufficio Attività Economiche per gli adempimenti di competenza;
15. Di dare altresì atto che a seguito della stipula della convenzione edilizia che potrebbe avere luogo nel corso dell'anno 2015, copia della convenzione sarà trasmessa al Servizio Patrimonio per gli adempimenti di competenza;
16. Di dare atto che gli importi indicati al punto 10) sono presunti, fatti salvi eventuali aggiornamenti che si rendessero necessari nell'arco di validità del SUE;
17. Di dare atto che la stipula della convenzione è subordinata all'inserimento al fondo dell'art. 30 del seguente periodo: *“ Si richiama espressamente la deliberazione della Conferenza di Servizi 11 gennaio 2011 (prot. n. 140/DB1701) pubblicata sul BU Regione Piemonte n. 5 del 3 febbraio 2011, riguardante l'autorizzazione amministrativa per grande struttura “centro commerciale” tipologia G-CCI., nella quale sono indicate le specifiche destinazioni d'uso, tipizzate all'art. 26 co. 9 della L.U.R.. Modifiche alle destinazioni d'uso tipizzate di cui sopra nei limiti di cui all'art. 19 della convenzione non costituiranno variante al PEC.”*

18. Di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica alla sottoscrizione dell'atto notarile di cui al punto 6) della presente deliberazione, autorizzando altresì l'ufficiale rogante designato e/o lo stesso Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
19. Di dare atto che in sede di rilascio del premesso di costruire potranno essere introdotte modifiche non sostanziali al progetto delle opere di urbanizzazione, non comportanti variazioni degli importi economici convenzionalmente assunti dai privati;
20. Di dare atto inoltre che:
- Gli elaborati di PEC contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati in progetto, tali da consentire la realizzazione degli edifici privati mediante DIA in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.i. a condizione che siano recepite integralmente le prescrizioni formulate nei sopra citati pareri dei Settori e Servizi dell'Amministrazione Comunale e della Determinazione Dirigenziale n. n. 1665 del 26/11/2014;
  - Nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edificatori dovrà essere accertata in particolare la conformità dei progetti alla convenzione edilizia, al regolamento edilizio, alle norme di P.R.G.C. e alla legislazione vigente;
  - I proponenti, come evidenziato al punto 8) della presente deliberazione, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nella Relazione geologica e geotecnica costituente elaborato del PEC approvato con DCC n. 44/2005;
  - I progetti degli interventi pubblici finalizzati all'ottenimento del titolo abilitante espressamente emanato dovranno recepire integralmente le prescrizioni formulate nei sopra citati pareri dei Settori e Servizi dell'Amministrazione Comunale e della Determinazione Dirigenziale n. n. 1665 del 26/11/2014;
  - La proposta in oggetto prevede la dismissione e l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a standard urbanistici incrementali, di cui all'art. 21 co. 1 e 2 della L.U.R., computati in termini differenziali ai sensi del comma 4ter del medesimo articolo, pertanto riferimenti nella documentazione non coerenti con la disposizione di Legge richiamata devono intendersi privi di validità;
  - In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati costituenti il PEC, prevalgono le disposizioni contenute nella convenzione;
21. Di dare atto che per le motivazioni di cui ai punti 12) e 14) la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;
22. Di dare atto che il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Udita la relazione dell'Assessore competente;

Con voti unanimi e palesi

DELIBERA

Di approvare la deliberazione sopra riportata.

Inoltre, con successiva votazione unanime e favorevole resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

**IL PRESIDENTE**

Roberta MEO



**IL SEGRETARIO GENERALE**

Donatella MAZZONE

---



**CITTÀ DI MONCALIERI**

**IL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA (SUAP,EDPRIV)**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

*TIPO ATTO: Proposta Giunta FD*

*OGGETTO: APPROVAZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA CRC (21) E BR1 DEL VIGENTE P.R.G.C., IN VARIANTE AL P.E.C. APPROVATO CON D.C.C. N. 44 DEL 20/05/2005.*

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° **1928012** del **15/05/2015***

*Data 19/05/2015*

*Il Dirigente del  
SETTORE PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA (SUAP,EDPRIV)  
PALLA NICOLA*

*(firmato digitalmente)*