



CITTÀ DI MONCALIERI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 79 / 2019

Uff. SEGRETERIA TECNICA URBANISTICA

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE ALLA CONVENZIONE APPROVATA CON D.C.S. N. 106 DEL 13.11.2009 E CON D.C.C. N. 76/2011 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, IN VIA MONTENERO – AREA NORMATIVA BPR1* (17).V

L'anno duemiladiciannove il giorno ventuno del mese di Febbraio alle ore 14:30 nella solita sala del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

Cognome Nome	Qualifica	Presente
MONTAGNA PAOLO	Sindaco - Presidente	SI
MESSINA GIUSEPPE	Assessore	SI
DI CRESCENZO SILVIA	Assessore	SI
POMPEO LAURA	Assessore	SI
FERRERO ANGELO	Assessore	SI
COSTANTINO SILVANO	Assessore	SI

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott.ssa Donatella Mazzone

Su proposta del Sindaco

Premesso che:

- Con deliberazione n. 106 del 13.11.2009 il Commissario Straordinario nell'esercizio delle funzioni del Consiglio Comunale ha approvato la proposta di piano esecutivo convenzionato (PEC) in area normativa Bpr1* (17) del vigente P.R.G.C.;
- Con deliberazione n. 76 del 13.05.2011 il Consiglio Comunale ha approvato la modifica al testo della convenzione approvata con D.C.S. 106/2009;
- Il PEC interessa un terreno posto in borgo Vittoria, sul terreno a seguito della demolizione degli edifici esistenti è stato costruito un edificio residenziale (S.L.P. mq 2.605,50), aree pertinenziali e le afferenti opere di urbanizzazione su aree dismesse e assoggettate all'uso pubblico;
- I proponenti hanno stipulato con il Comune di Moncalieri la convenzione del PEC in oggetto in data 20.07.2011 (con atto rogito Notaio Leonardo De Luca - rep. 12482 racc. 8564);
- I termine di validità della convenzione, dieci anni dalla data della stipula, è incrementato di tre anni ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 convertito in L. 98/2013, ovvero fino al 19.07.2024;
- Il legale rappresentante della SIPA COSTRUZIONI srl, in qualità di soggetto attuatore del piano esecutivo convenzionato, ha presentato con nota del 23.06.2017 prot. 36493 istanza per la modifica e integrazione della convenzione in oggetto stipulata in data 30.07.2011;
- Nella documentazione allegata all'istanza si evidenzia in particolare la modifica legislativa introdotta all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che rende possibile modificare le originarie obbligazioni inerenti il rilascio dell'agibilità pro-quota, in funzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione e propone la seguente ripartizione per il rilascio dell'agibilità:
 - a) Versamenti monetizzazioni aree a standard non reperite – 37%
 - b) Ultimazione spostamento fognatura percentuale – 12%
 - c) Ultimazione opere su area assoggettata all'uso pubblico (comparto A) – 5%
 - d) Atto di cessione e assoggettamento di aree per opere di urbanizzazione – 25%
 - e) Ultimazione e collaudo opere di urbanizzazione (comparto B) – 21%
- Ad oggi il soggetto attuatore ha realizzato il fabbricato residenziale e le pertinenze private ed ha già ottemperato alle obbligazioni di cui alle lettere a) e b), ha realizzato gran parte delle opere di cui alla lettera c), ha demolito i fabbricati e manufatti di cui alla lettera e);
- Il soggetto attuatore con nota del 14.07.2017 prot. 40361 ha integrato l'originaria richiesta, chiedendo di poter inoltrare la domanda di agibilità con effetto dalla data di esecutività della deliberazione di Giunta che accoglie la proposta medesima.
- Il Servizio Urbanistica con nota del 26.07.2017 prot. 42592, al fine di valutare i presupposti per l'accoglimento dell'istanza di cui sopra, ha chiesto al soggetto attuatore documentazione integrativa, in particolare, ha chiesto di dimostrare la titolarità a presentare l'istanza.
- Il tecnico incaricato dal soggetto attuatore con nota del 04.07.2018 prot. 40210 ha trasmesso una nota di chiarimenti inerenti la richiesta d'integrazione;
- Il Servizio Urbanistica con nota del 23.07.2018 prot. 44197, stante la non esaustività di quanto in ultimo trasmesso, ha comunicato al soggetto attuatore il permanere della sospensione dei termini per la conclusione del procedimento;
- Il soggetto attuatore con nota del 05.11.2018 prot. 63614 ha trasmesso documentazione integrativa, con specifico riferimento alla titolarità a chiedere e sottoscrivere l'atto integrativo, chiedendo di limitare le modifiche ai soli aspetti di esclusiva competenza della SIPA Costruzioni srl, escludendo gli aspetti del cofirmatario della convenzione originaria, pertanto viene meno la titolarità a chiedere modifiche attinenti i compromessi di locazione di cui all'originaria convenzione;
- In relazione a quanto in ultimo trasmesso dal soggetto attuatore è stato individuato un soggetto terzo, diverso del diretto destinatario del provvedimento conclusivo, ovvero il cofirmatario della convenzione, pertanto il Servizio Urbanistica con nota del 23.11.2018 prot. 68450, ha comunicato l'avvio del procedimento al medesimo;

- Il Servizio Urbanistica con nota del 23.11.2018 prot. 68485 ha comunicato al soggetto attuatore la sospensione dei termini per la conclusione del procedimento al fine di consentire la partecipazione del soggetto terzo ai sensi dell'art. 7 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i.
- Il termine per la partecipazione al presente procedimento del soggetto terzo, ovvero del cofirmatario della convenzione, 30 gg dall'avvenuto ricevimento della comunicazione, si è concluso il 09.02.2018;
- La comunicazione di avvio di procedimento al soggetto terzo ha avuto effetto per mancato ritiro della comunicazione a far data dal termine di compiuta giacenza della medesima;
- Entro i termini di cui al precedente punto, ed anche oltre, il soggetto cofirmatario della convenzione non ha esercitato la facoltà di partecipare al procedimento;

Atteso che l'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è stato novellato dal D.Lgs. 69 del 21 giugno 2013 consentendo l'agibilità di singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale;

Preso atto che la modifica della convenzione consiste nella possibilità di richiedere l'agibilità delle unità immobiliari in modo proporzionale al grado di ultimazione e funzionalità delle opere di urbanizzazioni e propone come elemento oggettivo per misurarne l'attuazione graduale il valore economico.

Nello specifico gli impegni assunti convenzionalmente dai proponenti hanno un valore complessivo di € 652.705,00 e sono stati così suddivisi:

- la monetizzazione sostitutiva di aree a servizi, € 239.740,22;
- l'importo per lo spostamento della fognatura € 80.652,19;
- il valore teorico delle aree previste in dismissione € 160.739,59 (pari al 60% del valore unitario assunto per le monetizzazioni);
- l'importo delle oo.uu. su aree assoggettate all'uso pubblico € 160.739,59;
- l'importo delle oo.uu. su aree in dismissione € 138.148,00;

Considerato che l'intervento s'inserisce in un ambito dotato di infrastrutture e il principio di proporzionalità economica proposto con la convenzione integrativa è coerente con i principi di cui alla sopra citata disposizione.

Considerato che per la modifica delle obbligazioni è necessario procedere alla stipula perchè in difetto l'agibilità verrebbe rilasciata in contrasto con la convenzione trascritta e vincolante ed in assenza di una accettazione formale delle prescrizioni introdotte.

Atteso che la convenzione approvata con D.C.S. n.106/2009 come modificata con D.C.C. 76/2011 in relazione allo stato di fatto e giuridico degli immobili interessati prevedeva:

- specifiche disposizioni inerenti la cessione degli immobili all'Amministrazione Comunale;
- garanzie per la rilocalizzazione degli occupanti dell'edificio previsto in demolizioni;
- prescrizioni e limitazioni al rilascio dell'agibilità delle unità immobiliari di nuovo impianto;

Atteso che:

- L'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sopra citato è stato novellato in seguito alla stipula convenzione di cui trattasi;
- Le obbligazioni che l'Amministrazione ha ritenuto opportuno inserire nell'originaria convenzione a tutela degli occupanti dell'edificio previsto in demolizione, sono valide ed efficaci e non sono oggetto di modifica;
- Le modifiche da apportarsi alla convenzione riguarderanno esclusivamente le obbligazioni della SIPA Costruzioni srl e non del cofirmatario della convenzione;
- Con Ordinanza n.6 del Sindaco del 12.01.2017 è stato disposto di provvedere a consegnare le unità immobiliari agli occupanti dell'edificio di cui sopra e contestualmente è stato disposto lo sgombero dei locali;
- L'edificio ricadente sulle aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato demolito (S.C.I.A. del 25.07.2018 prot. 44785);
- Per quanto sopra le modifiche da apportarsi alla convenzione integrativa specificate nella sopra citata nota del Servizio Urbanistica del 26.07.2017, sono sostituite ed aggiornate;
- Le modifiche ed integrazioni da apportarsi alla convenzione di cui trattasi non determinano o modificano la tipologia d'intervento ammissibile sull'area in esame, pertanto il presente procedimento di modifica integrazione di convenzione in relazione alla natura ed entità delle modifiche proposte ed accolte esula

dall'ambito di applicazione della Deliberazione n. 8-4861 del 10.04.2017 ad oggetto: "Applicazione provvedimenti cautelari di cui all'art. 9 bis della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni al Comune di Moncalieri (TO) colpito dall'evento alluvionale del novembre 2016", pubblicata sul B.U.R.P. n. 18 del 04.05.2017;

- Per quanto attiene il procedimento per il rilascio del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate, l'intervento rientra nell'ambito di applicazione della Deliberazione n. 8-4861 del 10.04.2017 ad oggetto: "Applicazione provvedimenti cautelari di cui all'art. 9 bis della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni al Comune di Moncalieri (TO) colpito dall'evento alluvionale del novembre 2016", pubblicata sul B.U.R.P. n. 18 del 04.05.2017, di cui si riporta per comodità un estratto: "... Opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti Territoriali a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque, o limitino la capacità d'invaso delle aree inondabili stesse. Lo studio di compatibilità documentante l'assenza delle interferenze sopradette dovrà essere valutato ad approvato dall'Autorità Idraulica competente che dovrà esprimere il proprio parere. ..."

Atteso che la documentazione trasmessa dal richiedente è depositata agli atti del Servizio Urbanistica a fini documentali dei presupposti di fatto e di diritto, ed è sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale esclusivamente lo "Schema di modifica ed integrazione alla convenzione approvata", trasmesso con nota del 23.06.2017 prot. 36493;

Preso atto che le modifiche proposte non incidono sulla conformazione o quantità della superficie fondiaria o sulla conformazione delle aree destinate a opere di urbanizzazione, tuttavia rendono necessaria la sottoscrizione di una convenzione integrativa per modificare i presupposti per il rilascio graduale dell'agibilità delle unità immobiliari;

Rilevato che la stipula della convenzione integrativa oggetto del presente provvedimento non comporta la modificazione degli effetti diretti ed indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio comunale determinati dalla precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 13.11.2009;

La convenzione integrativa non costituendo approvazione di strumento urbanistico attuativo o una sua variante non rientra nell'ambito di applicazione del D.Lgs n. 152/06 ed s.m.i. e pertanto non si rende necessario attivare la procedura di V.A.S.;

Ritenuto opportuno accogliere la richiesta di cui trattasi, formulata dal richiedente con la nota del 23.06.2017 prot. 36493 subordinatamente al recepimento di prescrizioni.

Gli artt. 43 comma 5 e 49 comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i. hanno recepito le disposizioni di cui all'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. 70/2011 (Decreto Sviluppo) come modificato in sede di conversione in L. 106/2011, conseguentemente i piani attuativi e gli atti similari conformi allo strumento urbanistico generale sono approvati dalla Giunta Comunale.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

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

Visto l'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. 70/2011 (Decreto Sviluppo) come modificato in sede di conversione in L. 106/2011;

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, in particolare la Legge 17 agosto 1942 n.1150 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.;

DELIBERA

1. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 43 comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i., la Giunta Comunale è l'organo competente ad accogliere l'istanza di modifica della convenzione stipulata in data 20.07.2011 (con atto rogito Notaio Leonardo De Luca - rep. 12482 racc. 8564);
2. Di accogliere l'istanza presentata in data 23.06.2017 prot. 36493 dal legale rappresentante della SIPA COSTRUZIONI srl in qualità di soggetto attuatore del piano esecutivo convenzionato, per le motivazioni espresse in premessa ed alle condizioni di seguito rappresentate.
3. Di approvare lo *"Schema di modifica ed integrazione alla convenzione approvata"* (alla convenzione stipulata in data 20.07.2011 con atto rogito Notaio Leonardo De Luca - rep. 12482 racc. 8564), allegato alla presente come parte integrante e sostanziale, a condizione che siano recepite le seguenti modifiche:
 - Dovranno essere corretti i meri errori materiali contenuti nel testo proposto;
 - Nelle premesse dovranno essere inseriti i seguenti periodi:
 - "- che il termine di validità della convenzione è stato incrementato di tre anni ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 convertito in L. 98/2013, ovvero fino al 19 luglio 2024;*
 - che la realizzazione di opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale è subordinata all'acquisizione del parere favorevole/approvazione di uno studio di compatibilità documentante la non alterazione dei fenomeni idraulici o la limitazione della capacità d'invaso delle aree stesse ai sensi della D.G.R. 10.04.2017 N. 8-4861 e s.m.i.;*
 - che sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, ivi compresi gli aventi diritto ad accedere alle unità immobiliari per i quali sono stati sottoscritti gli impegni di locazione ed il cofirmatario della convenzione già stipulata;*
 - il legale rappresentante della SIPA COSTRUZIONI srl, in qualità di soggetto attuatore del piano esecutivo convenzionato, ha presentato con nota del 23.06.2017 prot. 36493 istanza per la modifica e integrazione della convenzione in oggetto stipulata in data 30.07.2011;*
 - che le istanze per l'agibilità delle unità immobiliari ai sensi della presente convenzione integrativa potranno essere presentate dal giorno successivo alla stipula, ove presentate anteriormente, i termini per la conclusione del procedimento decorreranno dal giorno successivo alla stipula;*
 - alla data di sottoposizione alla Giunta Comunale del presente schema di convenzione, sono decorsi i termini per la partecipazione del cofirmatario dell'originaria convenzione, soggetto terzo, diverso dal diretto destinatario del provvedimento conclusivo ed al quale è stato comunicato l'avvio del procedimento con nota del 23.11.2018 prot. 68450."*
 - Nell'art. 2 dovrà essere inserito il seguente periodo: *"La presente convenzione integrativa è vincolante esclusivamente per il soggetto attuatore (successori aventi causa) che stipula e non potrà essere fatta valere per limitare i diritti di terzi."*
 - Nell'art. 5 dovranno essere stralciati i seguenti periodi: Le ultime venti righe, ovvero i periodi dalle parole: *"Le unità immobiliari oggetto di richiesta di agibilità..."* alle parole: *"... non dipendente dalla volontà del promissario locatore."*
 - Dovrà essere sostituito il testo dell'art. 6 con il seguente: *"La stipula dell'atto di assoggettamento e cessione a titolo gratuito è subordinato al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione non ancora realizzate ed all'inizio lavori delle medesime. L'inottemperanza delle obbligazioni subordinanti il rilascio delle agibilità parziali pro quota determina l'improcedibilità pro quota delle istanze medesime."*

4. Di dare mandato al Dirigente del Settore la sottoscrizione dell'atto notarile convenzionale di cui al punto 3) della presente deliberazione, autorizzando l'ufficiale rogante designato ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle prescrizioni contenute nel dispositivo della presente deliberazione ed alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale non sostanziali necessarie al perfezionamento dello stesso, al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
5. Di dare atto che con la presente deliberazione non si modificano gli effetti diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio comunale determinati dalle precedenti D.C.S. n. 106 del 13.11.2009 e D.C.C. n. 76 del 13.05.2011;
6. Di dare altresì atto che, a seguito della stipula della convenzione edilizia di cui al punto 3) della presente deliberazione, copia della convenzione sarà trasmessa al Servizio Patrimonio per lo svolgimento degli adempimenti di competenza;
7. Di dare atto che, per le motivazioni di cui al punto 5), la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;
8. Di dare atto che il Dirigente del Settore è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Udita la relazione del Sindaco Paolo MONTAGNA;

Con voti unanimi e palesi

D E L I B E R A

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 Sindaco

Paolo Montagna

(firmato digitalmente)



Il Segretario Generale

Donatella Mazzone

(firmato digitalmente)
