



## CITTÀ DI MONCALIERI

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 207 / 2018

**Uff. SEGRETERIA TECNICA URBANISTICA**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREE  
NORMATIVE TE4, TE5, ES, FV, FV1\* E SP DEL VIGENTE P.R.G.C. A  
COMPLETAMENTO DI QUANTO NON ATTUATO DEL P.E.C. APPROVATO  
CON D.C.C. N. 15/2002.**

L'anno duemiladiciotto il giorno trentuno del mese di Maggio 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	NO
DI CRESCENZO SILVIA	Assessore	SI
POMPEO LAURA	Assessore	NO
FERRERO ANGELO	Assessore	SI
COSTANTINO SILVANO	Assessore	SI

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott.ssa Donatella Mazzone

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica,

**Premesso che:**

*Con l'istanza presentata al protocollo generale in data 30.06.2015 (prot. 37318) dal Sig. FISSORE Francesco in qualità di proprietario degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 29, particella 1047 e Fg. 28 particelle nn. 571-451-578-533-683-684-682-681-577-522-576-678-679 (per una superficie complessiva di mq 18.865 ), relativa alla proposta di piano esecutivo convenzionato per la realizzazione di edifici a destinazione commerciale e residenziale in Strada Carignano (area normativa Te4-Te5, Sp\* Fv del vigente P.R.G.C.) composta, in origine, dagli elaborati di seguito elencati:*

- Tavola 1: Estratti P.R.G.C., catastale, planimetria stato di fatto;
- Tavola 2: Planimetria aree a servizi realizzate;
- Tavola 3: Planimetria P.E.C. in progetto - Conteggi piano volumetrici;
- Tavola 4: Tipologie edilizie P.E.C. in progetto - Conteggi piano volumetrici;
- Tavola 5: Planimetria aree private;
- Tavola 6: Planimetria opere di urbanizzazione;
- Documento Tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.;

Il progetto di piano esecutivo convenzionato integra e coordina l'assetto urbanistico delle aree TE4, TE5, ES, FV, FV1\* e SP, già interessate dal PEC approvato con DCC n. 15/2002, che si può così tecnicamente riassumere:

- Zone di P.R.G.C.:	TE4, TE5, FV, e SP
- Superficie territoriale:	18.865 mq
- SLP in progetto	4.472 mq
- Superficie a parcheggi in dismissione:	854 mq
- Superficie a verde assoggettata all'uso pubblico	649 mq
- Superficie a parcheggio assoggettata all'uso pubblico:	3.320 mq
- Superficie per impianti tecnici in dismissione	303 mq

Con comunicazione del 14.7.2015 (prot. 40559) è stata richiesta la sospensione del procedimento in relazione alle mutate esigenze dei proponenti.

Con nota del 31.7.2015 (prot. 44129) è stata trasmessa nuova documentazione in sostituzione della documentazione originariamente allegata all'istanza.

Con nota del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio del 18.8.2015 (prot. n. 46348) è stato comunicato l'avvio del procedimento con contestuale richiesta d'integrazioni. e sospensione dei termini procedurali fino alla conclusione del procedimento di verifica di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Con determinazione dirigenziale n. 264/2016 del 25.02.2016 l'Organo Tecnico Comunale per la V.A.S./V.I.A., ha escluso con prescrizioni la proposta di PEC dalle successive fasi di Valutazione Ambientale Strategica.

Nella procedura di V.A.S. non trovano applicazione le nuove norme procedurali di cui alla D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977, in quanto il procedimento si è concluso anteriormente all'entrata in vigore delle stesse.

In data 9.3.2016 è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 109/2015 sulla proposta in oggetto.

Con nota dei proponenti del 27.7.2016 (prot. n. 42911) sono state trasmesse integrazioni progettuali.

In data 22.09.2016 e 04.10.2016 si è tenuta la Conferenza dei servizi interna, con la quale sono stati anche acquisiti i seguenti pareri favorevoli condizionati (formalmente espressi) sulla proposta in oggetto: parere Settore Gestione Infrastrutture Territoriali – Servizio Viabilità id. 2077476 del 4.10.2016 e parere Settore Servizi Ambientali e Reti – Servizio Tutela Ambiente id. 2077435 del 4.10.2016.

La Commissione Edilizia, riunitasi in data 27.10.2016, ha espresso il parere di seguito riportato per estratto: *“(omissis) La Commissione Edilizia esaminata la pratica, la documentazione pervenuta e preso atto dei rilievi di cui sopra, esprime parere favorevole condizionato all’integrazione della documentazione ai rilievi istruttori, alle prescrizioni, ai pareri, necessari al perfezionamento della proposta di PEC.”*

Il Responsabile del procedimento in data 11.11.2016 ha espresso parere favorevole condizionato all’accoglimento del piano esecutivo convenzionato.

Con nota dell’Ufficio Strumenti Urbanistici del 15.11.2016 prot. n. 63654, è stato chiesto al proponente di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

1. *Dovrà essere opportunamente documentata l’idoneità della nuova edificazione proposta (edificio “D”), rappresentando sugli elaborati grafici la porzione posta a nord dell’area oggetto d’intervento ricadente in classe di pericolosità geomorfologia e idrogeologica IIIA.*
2. *La nuova edificazione proposta (edificio “D”) ricadente in fascia di rispetto del rio Madonnina (in contrasto con l’art. 34 co. 3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.) dovrà essere convenientemente traslata;*
3. *La dichiarazione del 28.10.2016 a firma del professionista incaricato e le indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche di cui agli elaborati approvati con D.C.C. n. 15 del 18.2.2015 dovranno essere conformi alle disposizioni dell’art. 14 delle N.T.A., nello specifico dovrà essere esplicitamente indicata la quota d’imposta dei fabbricati compatibile con il livello di piena duecentennale. Inoltre, dovrà essere trasmessa copia asseverata della Relazione idraulica, ai sensi dell’articolo 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..*
4. *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 del 4.10.2016 e nei pareri formulati dai Settori e/o Servizi competenti acquisiti con la medesima, in particolare:*
  - *la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita alla Città di Moncalieri delle aree interessate dall’impianto idrovoro sul rio Madonnina, inoltre quest’ultimo dovrà essere rappresentato sugli elaborati grafici conformemente allo stato dei luoghi;*
  - *l’area assoggettata all’uso pubblico prossima all’impianto idrovoro, a nord dell’area oggetto della proposta di P.E.C., dovrà essere adeguatamente attrezzata al fine di consentirne la fruizione pubblica oltreché garantire il conveniente accesso carrabile dalla quota dell’argine di Po esistente al piano sistemato dell’area assoggettata;*
  - *la proposta di P.E.C. dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno 4 metri (sia sui sedimi privati che su quelli assoggettati all’uso pubblico e senza piantumazioni) sul lato sud del rio Madonnina per consentirne l’accesso con mezzi meccanici necessari a provvedere alle esigenze manutentive del canale.*
5. *Gli elaborati costituenti proposta di PEC e lo schema di convenzione dovranno puntualmente disciplinare gli obblighi convenzionali in capo ai proponenti, in particolare:*
  - *la proposta di PEC dovrà chiarire esaustivamente quali impegni relativi alle opere di urbanizzazione assunti con il PEC approvato con D.C.C. n. 15/2002 sono stati ottemperati e quali impegni non hanno trovato attuazione, per cui le opere di urbanizzazione sono oggetto di realizzazione con la nuova proposta (cfr. Allegato 4);*
  - *la proposta dovrà indicare l’importo delle opere di urbanizzazione realizzate con l’originario PEC eccedente la quota portata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, che i proponenti intendono scomputare dagli oneri afferenti gli interventi edilizi proposti con il nuovo PEC;*
  - *la convenzione dovrà prevedere la retrocessione di parte dell’assoggettamento di aree avvenuta con la convenzione edilizia stipulata tra le parti in data 6 marzo 2003 rep. 147260 racc. 6069, conseguente alla traslazione verso sud dell’area a parcheggio pubblico compresa tra gli edifici “C” e “D” rispetto alla previsione del PEC approvato con D.C.C. n. 15/2002;*

- la documentazione progettuale dovrà documentare, anche mediante opportuna sovrapposizione grafica, l'effettiva entità delle aree interessate dalla retrocessione dell'assoggettamento di cui al punto precedente (cfr. Tav. nn. 2 e 5).
6. Dovranno essere rappresentati i limiti di massimo ingombro e/o il filo fisso fronte strada o spazio pubblico entro i quali è ammissibile l'edificazione, in relazione all'altezza in gronda dell'edificio previsto (sulla base del rilievo dell'area d'intervento e delle adiacenze), alle distanze dai confini di proprietà, ai fabbricati insistenti sulle proprietà confinanti ai sensi degli artt. 22 e 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 16 del R.E., alle fasce di rispetto ed alle aree di pericolosità geomorfologica IIIa;
  7. Il volume residenziale computato ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione dovrà essere calcolato in conformità alle disposizioni di cui all'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;
  8. La proposta di PEC dovrà accogliere le prescrizioni di cui alla nota Smat. S.p.A. del 26.1.2016, registrata al protocollo comunale n. 4713 del 26.1.2016 nell'ambito del processo di esclusione VAS;
  9. La convenzione dovrà essere redatta in conformità alle disposizioni della D.C.C. n. 169/2008, in particolare a quanto disposto con gli artt. 4) e 6) delle "Note – Disposizioni per la redazione dello schema di convenzione", in particolare evidenziando le modifiche introdotte dal proponente allo schema di convenzione tipo, nonché alle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 50/2016.
  10. La relazione di conformità all'Allegato Energetico al REC dovrà essere aggiornata e integrata, a titolo esemplificativo non è riportata la rappresentazione grafica delle aree a base dell'indice R.I.E. e risulterebbe conteggiato sulla superficie territoriale e non su quella fondiaria;
  11. La proposta non potrà prevedere la compensazione reciproca degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto lo scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dai proponenti dagli oneri di urbanizzazione secondaria è in contrasto con l'art. 45 co. 1 pto. 2) della L.U.R.;
  12. Dovrà essere documentata la titolarità delle aree oggetto di P.E.C. in capo ai proponenti l'istanza, mediante i titoli comprovanti la proprietà ovvero dichiarazione nelle forme previste per legge;
  13. In ottemperanza a quanto richiesto dal Settore Gestione Infrastrutture con nota del 27/05/2013 (id. 1742354), lo schema di convenzione dovrà prevedere anche 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";
  14. Sono presenti le seguenti imprecisioni e/o incongruenze nello schema di convenzione, che possono generare interpretazioni non univoche delle previsioni del PEC:
    - nelle premesse, l'elenco degli elaborati costituenti il PEC non è completo: in particolare, non è stato indicato l'elaborato "Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S." con i relativi allegati (Allegato I e II);
    - si riportano articoli non pertinenti alla proposta di PEC;
    - art. 3 le destinazioni d'uso indicate non sono conformi all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C.; inoltre, la tipizzazione degli utilizzi urbanistici dell'area oggetto della proposta di PEC non è conforme alla convenzione tipo (cfr. lett. C);
    - 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.;
    - art. 11 non è presente la descrizione delle opere;
    - art. 20 non è stato quantificato l'importo della fidejussione.
  15. La proposta di PEC è posta in un'area urbanizzata con minime opere di allaccio, per le quali dovrà essere acquisito parere SMAT, ovvero dovrà contenere dichiarazione dei proponenti e del progettista circa il rinvio dell'acquisizione del parere medesimo in sede di rilascio del permesso di costruire, manlevando l'Amministrazione per i maggiori costi, danni diretti o indiretti derivanti dalle future prescrizioni dello stesso.
  16. Nell'art. 3 della convenzione dovrà essere espressamente indicato che la superficie con destinazione commerciale tratta esclusivamente merci ingombranti ai sensi e nei termini di cui all'art. 5 della DCR. N. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. (obbligo di atto d'impegno, ecc.), individuazione della superficie espositiva e di vendita nei limiti di 250 mq, ecc. nell'ambito dei titoli edilizi abilitanti.

In data 31.01.2017 (prot. n. 5872 e n. 5990) in data 03.03.2017 (prot. 13897) e in data 15.06.2017 (prot. n. 34554) è stata trasmessa documentazione integrativa.

In data 13.07.2017 e il 29.08.2017 si è tenuta la Conferenza dei servizi interna, con la quale è stato acquisito il parere favorevole condizionato (formalmente espresso) sulla proposta in oggetto: Settore Servizi Ambientali e Reti – Servizio Tutela Ambiente prot. 40055 del 13.07.2017.

Il Settore Gestione Infrastrutture ha espresso parere favorevole con nota del 26.09.2017 prot. 52693.

Il Servizio Edilizia Privata ha espresso parere con nota del 27.09.2017 prot. 52997.

Con nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici del 04.10.2017 prot. n. 54427, inviata al proponente è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

*"...la documentazione non consente di verificare esaustivamente la conformità al P.R.G.C. come modificato con la variante urbanistica strutturale n. 70 adottata con DCC 49/2017, inoltre in particolare l'altezza massima dell'edificazione proposta, misurata ai sensi dell'articolo 21 del P.R.G.C. così come modificato dalla variante n. 70 adottata con DCC 49/2017, eccede il limite ammesso dall'art. 28-9-5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. (10 m).*

*Per quanto sopra si comunica che:*

- *Ogni determinazione in merito all'istanza in oggetto è sospesa, ai sensi dell'art. 58 comma 2 della L.U.R., fino alla data di approvazione della variante sopra citata ovvero entro e non oltre 36 mesi decorrenti dal 27.04.2017, data di adozione della variante n. 70 al P.R.G.C.;*
- *Il proponente ha facoltà di chiedere il riavvio del procedimento a condizione che la proposta di PEC sia resa conforme alle prescrizioni per le quali trova applicazione la disciplina della salvaguardia.*
- *I termini previsti dal combinato disposto dell'art. 43 della LUR 56/77 e s.m.i. e dell'art. 22 della L. 136/99 sono sospesi;..."*

In data 07.12.2017 (prot. n. 68111) e in data 11.12.2017 (prot. 68525), è stata trasmessa documentazione integrativa, in particolare la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, con la quale si attesta la proprietà degli immobili e l'elaborato ad oggetto "Relazione tecnica" in cui è presente un capitolo inerente la verifica di conformità della proposta di PEC alla variante urbanistica n. 70;

Preso atto che, il richiedente ha modificato/integrato la proposta di PEC al fine di interrompere i termini sospensivi di cui all'art. 58 comma 2 della L.U.R., comunicati dall'Ufficio Strumenti Urbanistici con nota del 04.10.2017 prot. n. 54427.

Atteso che con DCR n. 247-45856 del 27.11.2017 pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 1 dello 04.01.2018 è stata recepita l'intesa sancita il 20.10.2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo regionale, determinante potenzialmente la conferma nel medio termine dei parametri di P.R.G.C. attualmente in vigore o la modifica imperativa dei parametri da utilizzarsi per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi e/o per il rilascio dei titoli edilizi.

Atteso che la conformazione degli edifici alle norme in salvaguardia di cui sopra, ivi compreso il futuro recepimento dei parametri individuati nella DCR sopra citata, determina una esigua modifica dei medesimi, tale per cui al fine di non aggravare il procedimento si ritiene coerente con il principio di efficacia ed efficienza non sottoporre nuovamente la proposta all'esame della C.L.P..

Con D.D. n. 128 del 23.01.2018 del responsabile del procedimento si sono conclusi i lavori della conferenza dei servizi interna.

Con la Relazione Tecnico Giuridica redatta dal responsabile del procedimento in data 24.01.2018 è stato espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C..

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

- Tavola 1: Estratto P.R.G.C., estratto catastale, planimetria stato di fatto;
- Tavola 2: Planimetria aree a servizi realizzate – P.E.C. n.15/2002;
- Tavola 3: Planimetria P.E.C. in progetto - Conteggi piano volumetrici, ...;

- Tavola 4: Tipologie edilizie P.E.C. in progetto piante, ...;
- Tavola 5: Planimetria aree private;
- Tavola 6: Planimetria opere di urbanizzazione;
- Tavola 7: Render di progetto
- Tavola 8: Edifici C e D in progetto, Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo, ...;
- Tavola 9 Edifici C e D in progetto, Pianta Piano Secondo, Pianta Copertura, ...;
- Tavola 10 Edifici C e D in progetto, Prospetti, Sezioni;
- Tavola 11 Edifici C e D in progetto, Particolare Costruttivo;
- Allegato 1 Relazione Tecnica
- Allegato 2 Documentazione fotografica
- Allegato 3 Computo metrico opere di urbanizzazione in progetto
- Allegato 4 Relazione di riepilogo sulle opere di urbanizzazione realizzate dal P.E.C. n. 15/2002 e da realizzare con la variante;
- Allegato 5 Relazione di conformità all'Allegato Energetico del R.E.C.;
- Relazione finanziaria;
- Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- Allegato n. 1 al Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- Allegato n. 1 al Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- Relazione di adeguamento alle prescrizioni espresse nella procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
- Relazione di clima acustico;
- Relazione idraulica;
- Integrazione alla Relazione idraulica;
- Schema di convenzione;
- Dichiarazione in merito alle indagini già condotte (geologiche e geotecniche);

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa in oggetto è stato accolto in data 05.02.2018, dando atto in particolare di quanto di seguito testualmente riportato:

- Con Determinazione Dirigenziale n. 264 del 25.02.2016, 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;
- Nella procedura di V.A.S. non trovano applicazione le nuove norme procedurali di cui alla D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977, in quanto il procedimento si è concluso anteriormente all'entrata in vigore delle stesse.
- Per le motivazioni di cui in narrativa, con specifico riferimento alla variante urbanistica n. 70 al vigente P.R.G.C. ed alla DCR n. 247-45856 del 27.11.2018 pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 1 dello 04.01.2018, non si richiede la modifica degli elaborati grafici ed un ulteriore esame della proposta da parte della C.L.P. subordinatamente all'inserimento in convenzione di un periodo a precisazione dei parametri da verificarsi nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo edilizio abilitante.
- 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 degli immobili ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale stimato sulla base della D.C.C. n. 77/2008: euro 16.864,98;
  - b) oneri di urbanizzazione generati dalla presente proposta di PEC: euro 524.731,80 quali oneri di urbanizzazione primaria ed euro 141.291,80 quali oneri di urbanizzazione secondaria;
  - c) dall'importo degli oneri di cui alla lettera b) saranno scomputati i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, relativi al PEC approvato con D.C.C. n. 15/2002 e saranno versati in sede di rilascio del permesso di costruire, o atto/procedimento equivalente, per gli interventi edilizi sugli edifici privati.

d) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per i costi di futura ricostruzione: euro 0,00 , in quanto la S.L.P. la destinazione d'uso e gli indici non cambiano rispetto quanto previsto dal PEC originario approvato con D.C.C. n. 15/2002 ;

e) il contributo sul costo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici privati non è al momento computabile in quanto sarà quantificabile nell'ambito del procedimento amministrativo medesimo.

- Gli immobili di cui alla lettera a) saranno incamerati al patrimonio comunale contestualmente alla stipula della Convenzione.
- 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 segnalazione certificata 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 27.10.2016.
- L'approvazione della proposta di piano esecutivo convenzionato è subordinata alla modifica/integrazione degli elaborati come di seguito elencato:
  - gli elaborati costituenti la proposta di PEC (altezza massima dell'edificazione proposta, prospetti, sezioni, quote, quote altimetriche, ecc.) dovranno essere conformati alla variante urbanistica strutturale n. 70 adottata con DCC 49/2017, non potendosi limitare tale aspetto al capitolo della "Relazione Tecnica" citato in narrativa;
  - convenzione:
    - Premesse, L'elenco degli elaborati dovrà essere conformato all'elenco del presente atto;
    - art. 3, pag. 4 lettera B) sostituire: "2.248" con "2.897" e alla lettera C) sostituire "649" con "303";
    - art. 3, pag. 5 al fondo della frase: "*In sede di presentazione della/delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività dei progetti edilizi, e/o di successive varianti relative agli stessi, si potrà utilizzare la capacità edificatoria massima prevista dal P.E.C.*" ...dovrà essere inserito: " *pari a mq 4.472, di cui mq 4.000 commercio C1 e mq 472 residenziale R1.*"
    - art. 5 pag. 6 la lettera c) dovrà essere ripristinata e dovrà essere previsto inserito " 649" (verde in prossimità dell'impianto idrovore);
    - art. 8 pag. 8 il periodo da "*Dall'importo degli oneri ...*" a "*... al successivo articolo 10*" dovrà essere sostituito con il seguente "*Dall'importo degli oneri di urbanizzazione (da computarsi con le norme vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante ogni singolo intervento privato) saranno detratti i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento e scomputabili ai sensi e termini di legge.*  
*Oltre a quanto indicato nel precedente paragrafo saranno scomputabili gli oneri di urbanizzazione (senza possibilità di reciproca compensazione tra primaria e secondaria) sostenuti nell'ambito del precedente P.E.C. approvato con D.C.C. n. 15/2002 detratte le somme già scomputate dagli oneri di urbanizzazione afferenti i titoli già rilasciati. La quantificazione degli oneri di urbanizzazione, di competenza del Servizio edilizia, avverrà con le norme e regolamenti in vigore. A titolo documentale si riportano gli importi indicati nella Convenzione Rogito Notaio Dorothy Dacomo 147260 / 6069 del 06.03.2003 per opere di urbanizzazione primaria art. 6 " .. Euro 568.801,89.." e per opere di urbanizzazione secondaria art. 11 " ..Euro 270.833,89.."*
    - art. 8 pag. 8 dovrà essere stralciato il seguente periodo "*Nel caso di Segnalazione di Certificata di inizio attività in alternativa al Permesso di Costruire i versamenti previsti saranno eseguiti contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. stessa.*"
    - art. 10 pag. 9 le seguenti parole: " *preso atto delle opere*" dovranno essere sostituite con le parole: "*a completamento e integrazione delle opere previste e*
    - art. 10 pag. 9 dopo le parole "*opere di urbanizzazione primaria*" dovranno essere stralciate le parole: "*secondaria, indotta*" ;
    - art. 15 pag. 14 l'ultimo capoverso dovrà essere stralciato;
    - art. 20 pag. 16 seconda riga, dovrà essere sostituito: " *€ 107.825,74*" con " *€ 118.608,31 (IVA compresa)*";
    - art. 27 dovranno essere stralciati il 5° - 8° e il 9° capoverso in quanto sanzioni convenzionali relativi all'E.R.P.;

- art. 30 dovrà riportare i seguenti periodi:
  - " *Gli interventi di nuova costruzione degli edifici privati e relative pertinenze potranno avvalersi della facoltà di presentare la S.C.I.A. sostitutiva del P.d.C. (art. 23, co. 1 lett. c del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), a condizione che in sede di SCIA gli edifici privati non si discostino dai volumi, dalle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive rappresentate a titolo documentale negli elaborati di PEC e previo ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica. Sono esclusi dalla facoltà di cui all'art. 23, co. 1 lett. c del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. i titoli edilizi abilitanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione.*"
  - " *I proponenti, accertata la compatibilità delle opere previste nel PEC al regolamento del Gestore del Servizio idrico integrato (SMAT), alle caratteristiche geometriche ed alle portate delle reti esistenti interessate, si avvalgono della facoltà di rinviare l'acquisizione del parere della SMAT al permesso di costruire o S.C.I.A. e manlevano l'Amministrazione per i maggiori costi, danni diretti o indiretti derivanti dalle future prescrizioni della SMAT.*"
- art. vari - *dovranno essere sostituiti i riferimenti al "Consiglio Comunale" con "Giunta Comunale" in qualità di organo competente all'approvazione della proposta;*
- art. vari - *dovranno essere sostituiti i riferimenti al "Settore Urbanistica" con "Servizio Urbanistica";*

- I Permessi di Costruire per le opere e/o gli interventi edificatori previsti dovranno recepire integralmente le prescrizioni formulate nei sopra citati pareri dei Settori e Servizi dell'Amministrazione Comunale, dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 109/2015 del 09.03.2016 e della Determinazione Dirigenziale Dirigenziale n. 264/2016 del 25.02.2016, con la quale la presente proposta di piano esecutivo convenzionato è stata esclusa dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS.
- I Proponenti dovranno attenersi alle indicazioni contenute nella Relazione Geologico – geotecnica, agli atti del Servizio Urbanistica facente parte della proposta di P.E.C. approvata con D.C.C. n15/2002 (confermata dalla "Dichiarazione in merito alle indagini già condotte" dello studio tecnico associato GEOSTUDIO), alla Relazione Idraulica e all'integrazione alla Relazione idraulica allegate al presente provvedimento.
- Nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere e degli edifici privati dovrà essere accertata la conformità dei progetti alla convenzione stipulata, al regolamento edilizio, alle norme del P.R.G.C. e alla legislazione vigente, ivi comprese le norme per le quali trova applicazione la salvaguardia o norme imperanti.
- La realizzazione della rete di allontanamento delle acque, delle opere di allaccio alla fognatura nera/mista ed all'acquedotto è subordinato al rilascio di parere o nulla osta comunque denominato del Gestore del Servizio idrico integrato (SMAT) nella fase di rilascio del permesso di costruire.

Il provvedimento di accoglimento è stato pubblicato ai sensi di legge all'Albo Pretorio online del Comune di Moncalieri in data 05.02.2018, per la durata di quindici giorni consecutivi durante i quali gli interessati hanno potuto prenderne visione e consultare gli elaborati depositati presso il Settore Gestione e Sviluppo del Territorio, e presentare nei quindici giorni successivi alla pubblicazione osservazioni e proposte scritte.

In data 15.03.2018 con nota prot. 16397 è pervenuta osservazione dell'Ufficio Strumenti Urbanistici con la quale si propone di dismettere ed assoggettare, contestualmente alla stipula della convenzione, le aree per le quali era stato assunto l'impegno, previo collaudo delle opere, con atto rogito Notaio Dorothy Dacomo n. 147260/6069 del 06.03.2003.

Con nota del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio del 15.03.2018 (prot. 16534), è stata inviata ai proponenti e al progettista l'osservazione di cui sopra, chiedendo di trasmettere la documentazione da sottoporre all'organo competente all'approvazione della proposta di PEC.



Con note del proponente pervenute in data 06.04.2018 (prot. 21170) e in data 09.04.2018 (prot. 21554) è stata trasmessa la documentazione da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, per la quale si rendeva necessaria la modifica, dichiarandone la conformità alle disposizioni del provvedimento di accoglimento.

Con nota del proponente in data 02/05/2018 (prot. 25989-26125) sono stati trasmessi gli elaborati TAV. 4 - TAV. 7 - TAV. 9 - TAV. 10 - TAV. 11 ad integrazione della documentazione trasmessa in data 06.04.2018 (prot. 21170) e in data 09.04.2018 (prot. 21554).

Ritenuto dover controdedurre all'osservazione pervenuta, motivandone l'accoglimento e/o il rigetto totale o parziale secondo le controdeduzioni contenute nell'elaborato tecnico ad oggetto "*Fascicolo delle controdeduzioni*" facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Tutto quanto premesso visto e considerato,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il provvedimento di accoglimento del 05.02.2018, relativo al progetto di piano esecutivo convenzionato oggetto del presente atto;

Vista l'osservazione presentata dall'Ufficio Strumenti Urbanistici in data 15.03.2018 prot. 16397;

Visto il "*Fascicolo delle controdeduzioni*";

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., il D.P.R. 380/2001 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 05.02.2018 e pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune per la durata di quindici giorni consecutivi;
3. Di dare atto che è pervenuta un'osservazione dall'Ufficio Strumenti Urbanistici in data 15.03.2018 prot. 16397;
4. Di approvare la proposta di controdeduzione all'osservazione pervenuta contenuta nell'elaborato ad oggetto "*Fascicolo delle controdeduzioni*" facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
5. Di dare atto che l'approvazione della presente proposta di PEC è competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 43, comma 5 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;

6. Di approvare il progetto di piano esecutivo convenzionato relativo alle aree normative Te4-Te5, Sp\* Fv del vigente P.R.G.C. presentata al protocollo generale in data 30.06.2015 (prot. 37318) dal Sig. FISSORE Francesco in qualità di proprietario degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 29, particella 1047 e Fg. 28 particelle nn. 571-451-578-533-683-684-682-681-577-522-576-678-679;
7. 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 05.02.2018 ed è assoggettato alle prescrizioni contenute nel provvedimento dell'Organo Tecnico comunale (cfr. Determina Dirigenziale n. 264 del 25.02.2016). Gli elaborati sono depositati in forma cartacea agli atti del Settore e allegati alla presente in formato informatico come trasmessi con note del 26.10.2015 (prot. 59386), del 27.07.2016 (prot. 42911), del 31.01.2017 (prot. 5872), del 15.06.2017 (prot. 34554), del 07.12.2017 (prot. 68111), del 06.04.2018 (prot. 21170) del 09.04.2018 (prot. 21554), e in data 02.05.2018 (prot. 25989-26125) per le quali ne è stata attestata la conformità dal professionista incaricato:
  - Tavola 1: Estratto P.R.G.C., estratto catastale, planimetria stato di fatto; (31.01.2017 prot. 5872)
  - Tavola 2: Planimetria aree a servizi realizzate – P.E.C. n.15/2002; (06.04.2018 prot. 21170)
  - Tavola 3: Planimetria P.E.C. in progetto – Verifiche planivolumetriche; (06.04.2018 prot. 21170)
  - Tavola 4: Tipologie edilizie P.E.C. in progetto.....; (02.05.2018 prot. 25989)
  - Tavola 5: Planimetria aree private; (06.04.2018 prot. 21170)
  - Tavola 6: Planimetria opere di urbanizzazione; (15.06.2017 prot. 34554)
  - Tavola 7: Render di progetto; (02.05.2018 prot. 25989)
  - Tavola 8: Edifici C e D in progetto: Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo..; (06.04.2018 prot. 21170)
  - Tavola 9: Edifici C e D in progetto: Pianta Piano Secondo, Pianta Copertura..; (02.05.2018 prot. 25989)
  - Tavola 10: Edifici C e D in progetto: Prospetti, Sezioni; (02.05.2018 prot. 25989)
  - Tavola 11: Edifici C e D in progetto: Particolare Costruttivo; (02.05.2018 prot. 25989)
  - Allegato 1: Relazione Tecnica; (06.04.2018 prot. 21170)
  - Allegato 2: Documentazione fotografica; (27.07.2016 prot. 42911)
  - Allegato 3: Computo metrico opere di urbanizzazione in progetto; (31.01.2017 prot. 5872)
  - Allegato 4: Relazione di riepilogo sulle opere di urbanizzazione realizzate dal P.E.C. n. 15/2002 e da realizzare con la variante; (07.12.2017 prot. 68111)
  - Allegato 5: Relazione di conformità all'Allegato Energetico del R.E.C.; (07.12.2017 prot. 68111)
  - Relazione finanziaria; (07.12.2017 prot. 68111)
  - Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.; (26.10.2015 prot. 59386)
  - Allegato n.1 al Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.; (26.10.2015 prot. 59386)
  - Allegato n.2 al Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.; (26.10.2015 prot. 59386)
  - Relazione di adeguamento alle prescrizioni espresse nella procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S; (27.07.2016 prot. 42911)
  - Relazione di clima acustico; (27.07.2016 prot. 42911)
  - Relazione idraulica; (15.06.2017 prot. 34554)
  - Integrazione alla Relazione Idraulica; (07.12.2017 prot. 68111)
  - Schema di convenzione; (06.04.2018 prot. 21170)
  - Dichiarazione in merito alle indagini già condotte (geologiche e geotecniche). (27.07.2016 prot. 42911)
8. Di dare atto che i Proponenti dovranno attenersi alle indicazioni contenute nella Relazione Geologico – geotecnica, agli atti del Servizio Urbanistica facente parte della proposta di P.E.C. approvata con D.C.C. n. 15/2002 (confermata dalla “Dichiarazione in merito alle indagini già condotte” dello studio tecnico associato GEOSTUDIO), alla Relazione Idraulica e all'integrazione alla Relazione idraulica allegate al presente provvedimento;
9. Di dare atto che con Determinazione Dirigenziale n. 264 del 25.02.2016, 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 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 SCIA in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001 e s.m.i. ;
  - I progetti degli edifici privati sono rappresentati a titolo documentale del progetto urbanistico edilizio ai sensi dell'art. 3 della convenzione, pertanto nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio (o atto sostitutivo equipollente) alla realizzazione degli interventi edificatori privati dovrà essere accertata la conformità dei progetti alla convenzione edilizia, alla D.D. n. 264 del 25.02.2016, al regolamento edilizio, alle norme di P.R.G.C. e alla legislazione vigente, ivi comprese norme future per le quali trova applicazione la salvaguardia o norme imperanti;
  - La realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato all'ottenimento del titolo edilizio abilitante espressamente emanato (non trova applicazione l'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), in conformità alle prescrizioni formulate nei sopra citati pareri dei Settori e Servizi dell'Amministrazione Comunale e della Determinazione Dirigenziale n. 264 del 25.02.2016;
11. 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 degli immobili ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale stimato sulla base della D.C.C. n. 77/2008: euro 16.864,98;
  - b) oneri di urbanizzazione generati dalla presente proposta di PEC: euro 524.731,80 quali oneri di urbanizzazione primaria ed euro 141.291,80 quali oneri di urbanizzazione secondaria;
  - c) dall'importo degli oneri di cui alla lettera b) saranno scomputati i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, relativi al PEC approvato con D.C.C. n. 15/2002 e saranno versati in sede di rilascio del permesso di costruire, o atto/procedimento equivalente, per gli interventi edilizi sugli edifici privati.
  - d) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per i costi di futura ricostruzione: euro 0,00 , rispetto quanto previsto dal PEC originario approvato con D.C.C. n. 15/2002, in quanto tali aree sono occupate dall'esistente impianto idrovoro "Madonnina" gestito e mantenuto dall'A.C.;
  - e) previsto in dismissione è già il contributo sul costo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici privati non è al momento computabile in quanto sarà quantificabile nell'ambito del procedimento amministrativo medesimo.
12. Di dare altresì atto che:
- sulla proposta di piano esecutivo convenzionato (e nello specifico sulle aree in dismissione gratuita di cui alla lett. a del precedente punto) il Servizio Patrimonio ha espresso parere favorevole nella seduta della C.d.S. interna del 29.08.2017;
  - a seguito della stipula della convenzione edilizia che potrebbe avere luogo nel corso dell'anno 2018, copia della convenzione sarà trasmessa al Servizio Patrimonio per gli adempimenti di competenza;
13. Di dare atto che gli importi indicati al punto 11) sono presunti, fatti salvi eventuali aggiornamenti che si rendessero necessari nell'arco di validità del SUE;
14. Di dare atto che la stipula dell'atto notarile è subordinata alla modifica della convenzione come di seguito elencato:
- art. 4 pag. 5 lettera b), dovrà essere sostituito: " mq 894" con " mq 854"
  - art. 5 pag 6, la superficie complessiva dovrà essere sostituita: "mq 1394" con " mq 3969"
  - art. 5 pag 6, lettera b), dovrà essere sostituito: " mq 1394" con " mq 3320\*"
  - art. 5 pag 6 di seguito all'elenco puntato dovrà essere inserito il seguente periodo "\*corrispondenti a mq. 1394 (F.28 Part. 682-684-577) inclusi all'interno del presente Piano e mq. 1926 (F.28 Part. 574-566-677) compresi nel precedente P.E.C. (n.15/2002)
  - art. 27 pag. 20 dovrà essere stralciato il 10° capoverso in quanto sanzioni convenzionali relativi all'E.R.P.;

15. Di dare altresì mandato al Dirigente del Settore di autorizzare l'ufficiale rogante designato e/o lo stesso Dirigente del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio 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;
16. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;
17. Di dare atto che il Dirigente del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio 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 Sindaco**

Paolo Montagna

(firmato digitalmente)



**Il Segretario Generale**

Donatella Mazzone

(firmato digitalmente)

---