

OGGETTO: INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE APPROVATA CON D.C.C. N. 127/2007 DEL 30/11/2007, PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN STRADA MADDALENA, AREA NORMATIVA CRS1 (1) DEL P.R.G.C. VIGENTE.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica,

PREMESSO CHE

Con Deliberazione n. 127/2007 del 30/11/2007 il Consiglio Comunale ha approvato la proposta di piano esecutivo convenzionato in strada Maddalena, per la realizzazione di un edificio residenziale in area normativa Crs1 (1) del P.R.G.C. vigente;

La delibera di approvazione del PEC sopra citata ha accolto l'osservazione d'ufficio in cui si evidenziava che a fronte degli oneri sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione e gestione delle aree non trovava riscontro una concreta fruizione pubblica, motivo per cui fermo restando l'acquisizione al patrimonio dell'Amministrazione si stralciava la realizzazione dell'area verde e del parcheggio.

La convenzione del Piano Esecutivo Convenzionato di cui sopra è stata stipulata in data 13/03/2008, rogito notaio Stefano De Giovanni, Repertorio 11500 Raccolta 2753;

L'articolo 2) della convenzione in oggetto stabilisce la validità del S.U.E. in dieci anni dalla data di stipula (12/08/2018), termine entro il quale dovranno essere realizzate gli interventi previsti.

La soc. Silre s.s., ha alienato in data 01/04/2008, rogito alla Soc. L.M. Costruzioni s.r.l., il terreno distinto al Catasto terreni del Comune di Moncalieri, sezione Revigliasco, Foglio n. 1 mappale 310, ricadente nel piano esecutivo sopra citato e destinato alla realizzazione dell'edificio residenziale.

Il legale rappresentante della Soc. L.M. Costruzioni s.r.l., proprietaria del terreno sopra citato, in qualità di soggetto attuatore, successore avente causa del PEC in oggetto, in data 06/05/2013 prot. n. 21187, ha presentato istanza per la modifica e rettifica della sopra citata convenzione allegando la documentazione di seguito elencata:

- Schema di convenzione integrativo;
- Prospetti: confronto tra soluzione PEC approvato e soluzione di progetto;
- Inserimento ambientale: confronto tra soluzione PEC approvato e soluzione di progetto;

Nella nota di cui sopra la Soc. L.M. Costruzioni s.r.l. ha evidenziato che:

- nella convenzione stipulata non veniva richiamato, per mero errore materiale, che il terreno ceduto gratuitamente all'A.C. a soddisfacimento dello standard a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R. facesse parte del "Consorzio della Maddalena", costituito con atto rogito Notaio Giovanni Battista Picco in data 1 maggio 1960, rep. N. 11351 e che dall'appartenenza al suddetto consorzio ne derivassero oneri economici pro-quota delle spese sostenute per conto dei consorziati;
- La Soc. L.M. Costruzioni s.r.l., ha presentato in data 26/10/2012 istanza per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesagistica, in relazione alla quale la Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 11/12/2012, ha valutato il progetto di edificio residenziale in attuazione al P.E.C. esprimendosi favorevolmente;
- La Soc. L.M. Costruzioni s.r.l., ha presentato in data 26/10/2012 istanza per l'ottenimento del permesso di costruire, in relazione alla quale la Commissione Edilizia nella seduta del

21/03/2013, pur apprezzando la nuova soluzione proposta, esprimeva parere contrario in quanto in contrasto con le prescrizioni dell'articolo 12 della convenzione stipulata;

- L'art. 12 ad oggetto "*Tipologie – Prescrizioni particolari*" della convenzione stipulata, individua puntualmente i caratteri tipologici ed i materiali da adottarsi nella realizzazione degli edifici privati e relative pertinenze;
- Il PEC prevede la realizzazione di un unico edificio;

Il Settore Pianificazione Urbanistica con nota del 17/05/2013 prot. 23562, ha comunicato l'avvio del procedimento al richiedente;

Il Settore Pianificazione Urbanistica con nota del 21/05/2013 id. n. 1741132, ha richiesto parere al Settore Gestione Infrastrutture, al Servizio Patrimonio e al Servizio Avvocatura;

Il Servizio Avvocatura ha risposto con nota del 22/05/2013 id. n. 1741533;

Il Settore Gestione Infrastrutture e Servizi Ambientali ha espresso parere in data 09/08/2013 id. n. 1760553;

Il Settore Pianificazione Urbanistica con nota del 04/09/2013 id. n. 1763792 ha comunicato al Servizio Patrimonio la prosecuzione del procedimento di approvazione;

Preso atto che lo schema di convenzione proposto:

- integra le informazioni non presenti nell'originaria convenzione stipulata in data 13/03/2008 sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile ceduto gratuitamente al Comune di Moncalieri, inerenti l'appartenenza al Consorzio Colle della Maddalena Lottizzazione Ovest ed alle conseguenti obbligazioni onerose, ivi compreso l'impegno dei proponenti a farsi carico degli oneri derivanti dall'appartenenza al Consorzio medesimo per l'arco temporale di validità della convenzione, ovvero fino al 13/03/2018;
- non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente rispetto agli oneri originariamente già assunti dall'Amministrazione Comunale con l'acquisizione delle aree avvenute in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano esecutivo convenzionato in oggetto;
- sostituisce alcune prescrizioni convenzionali del carattere sui materiali, delle fronti e delle coperture che non consentono il rilascio del titolo abilitativo sulla proposta che ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Locale per il Paesaggio;

Preso atto che il terreno acquisito a soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.U.R. senza previsione di opere, previa integrazione della convenzione, non determinerà oneri per l'Amministrazione Comunale per tutta la durata della convenzione, lascia salvi e impregiudicati eventuali diritti derivanti dalle omissioni presenti nella convenzione stipulata in data 13/03/2008;

Entro il termine di validità della convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà dare attuazione alle previsioni del P.R.G.C. vigente, realizzando l'area a servizi pubblici e conseguentemente attivarsi nei confronti del "Consorzio della Maddalena", per la modifica/esclusione dei gravami, in funzione della diversa natura e funzione del terreno rispetto all'originaria previsione edificatoria fondante l'appartenenza al consorzio;

In alternativa ove sia confermata l'assenza di una concreta utilità e fruizione dello spazio acquisito al patrimonio comunale con la stipula della convenzione, come già evidenziato nella D.C.C. n. 127/2007 del 30/11/2007, l'Amministrazione Comunale potrà inserire il terreno nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 16 bis della L.U.R.) e decorsi i termini di validità della convenzione

(dieci anni salvo proroghe e quanto disposto dall'art. 30 del D.L. 69/2013 convertito in L. 98/2013) alienare il terreno.

Preso atto che la tipologia e le prescrizioni particolari per le quali viene richiesta la modifica, interessano l'unico edificio previsto nel PEC (per il quale è già stato espresso parere favorevole dalla Commissione Locale per il Paesaggio), e la loro modifica si rende necessaria in quanto l'originaria formulazione eccessivamente dettagliata non consente le usuali limitate variazioni dell'edificazione private non costituenti variante al P.E.C.;

Per quanto sopra illustrato si ritiene opportuno accogliere la richiesta di rettifica integrazione dello schema di convenzione apportando le opportune modifiche in ottemperanza dei pareri espressi dai Settori dell'A.C.;

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 simili conformi allo strumento urbanistico generale sono approvati dalla Giunta Comunale.

La Circolare del Presidente della Giunta regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL, al punto 5 chiarisce che le disposizioni legislative sopra citate, attribuiscono alla Giunta Comunale la competenza anche su atti simili, quali possono essere l'approvazione delle varianti ai piani attuativi o loro proroghe.

Sentita la competente Commissione Consiliare nella seduta del 14/10/2013;

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate le norme vigenti in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare, la Legge 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i., la Legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., la Legge regionale n. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i. e la Legge regionale n. 52/00 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato di cui all'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18.8.2000, 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 proroga in oggetto per le motivazioni in premessa.
- 2) Di accogliere l'istanza presentata in data 06/05/2013 prot. n. 21187, dal legale rappresentante della Soc. L.M. Costruzioni s.r.l., in qualità di proponente successore avente causa, il PEC approvato con DCC 127/2007 del 30/11/2007, convenzione stipulata in data 13/03/2008, rogito notaio Stefano De Giovanni, Repertorio 11500 Raccolta 2753, per le motivazioni espresse in premessa.
- 3) Di approvare lo "Schema per modifica alla Convenzione Edilizia" depositato agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica, dando atto che al medesimo in fase di stipula dovranno essere apportate le seguenti modifiche:

- Nelle premesse dell'atto integrativo, in analogia allo schema di convenzione tipo dovranno essere illustrati gli elementi rilevanti ai fini della stipula dell'atto medesimo;
 - Dovrà essere precisato che sono fissi ed invariati tutti gli originari obblighi assunti eccezion fatta per le modifiche espressamente illustrate;
 - Dovrà essere precisato che la stipula della presente convenzione integrativa lascia salvi ed impregiudicate eventuali diritti dell'Amministrazione Comunale derivanti dalle omissioni presenti nella originaria convenzione stipulata in data 13/03/2008;
 - Dovrà essere precisato che il termine di validità della convenzione, di 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;
 - A maggior chiarezza delle prescrizioni dell'art. 12 della convenzione oggetto di modifica è necessario inserire al fondo il seguente comma: *“L'edificio potrà discostarsi dalle prescrizioni del presente articolo, previa acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica, non costituendo variante al PEC.”*;
 - Dovrà essere precisato che i titoli edilizi abilitativi delle opere sono subordinati al rispetto delle prescrizioni degli ulteriori pareri dei competenti Settori e Servizi dell'A.C. e citati in narrativa, in particolare siano rispettate specifiche prescrizioni nella fase di progettazione esecutiva e di realizzazioni, alle quali è subordinata la presa in possesso delle aree oggetto di cessione ed in parte interessate dalla realizzazione delle opere per garantire l'accesso al fondo privato;
 - Si dovrà prevedere il collaudo in corso d'opera della viabilità di accesso al fondo privato realizzato sul terreno dell'Amministrazione Comunale, in analogia a quanto richiesto dal Settore Gestione Infrastrutture con nota del 27/05/2013 (id. 1742354), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Di dare atto che l'approvazione dello “Schema per modifica alla Convenzione Edilizia” di cui sopra non costituisce variante allo strumento urbanistico esecutivo già stipulato e pertanto, non rientra nell'ambito di applicazione di cui al D.Lgs n. 152/06 e s.m.i. e non si adottano le procedure di accoglimento e pubblicazione previste per le varianti di S.U.E. di cui all'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che costituirebbero un appesantimento delle procedure, in contrasto con i principi di economicità ed efficacia con i quali deve essere svolta l'attività amministrativa in ossequio ai disposti dell'art. 1 della L. 241/90.
- 5) Di dare atto che il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti, in sede di stipula della convenzione potrà introdurre quelle modifiche non sostanziali, necessarie al perfezionamento della stessa.
- 6) Di dare atto che il presente provvedimento sarà trasmesso per il seguito di competenza al Settore Gestione Infrastrutture per gli adempimenti riguardanti la vigilanza e il collaudo, ai sensi dei punti nn. 16 e 17 della D.C.C. 169/2008.
- 7) Di dare atto che, per le motivazioni di cui in premessa fino al 12/03/2018 (ovvero fino al 12/03/2021 cfr. art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 convertito in L. 98/2013) la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

Parere tecnico favorevole ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i..

Data _____

Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Nicola PALLA

