

Oggetto: Approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (redatto ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. 5/12/77 n.56 e s.m.i.) per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tetti Piatti, area Cr1 del vigente P.R.G.C. e contestuale approvazione di variante n. 66 al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere C) ed E) della L.U.R. 56/77 e s.m.i..

(Votazione palese)

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica,

Premesso che:

Con istanza presentata al Protocollo Generale del Comune in data 21/12/2010, protocollo n. 65331, dalla società SO.C.IM. s.r.l. proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 35, particelle nn. 298, 1013, 1046 (parte), 1048, 1056, e titolare dei diritti edificatori relativi alla particella n. 517, dall'impresa F.G.S. s.n.c. proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 35, particelle nn. 330, 1034, 1036, e dalla signora Beltrando Francesca Romana proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 35, particella n. 1035, per una superficie complessiva rilevata pari a mq 10.754, è stata sottoposta all'Amministrazione Comunale la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato redatto ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i., per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tetti Piatti, area normativa Cr1 del vigente P.R.G.C. e composta, in origine, dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola n. 1: Rilievo dello stato di fatto ed estratti;
- Tavola n. 2: Planimetria utilizzazione fondiaria e conteggi;
- Tavola n. 3: Progetto planimetrico dell'intervento;
- Tavola n. 4: Opere di urbanizzazione;
- Tavola n. 5: Schemi tipologici Lotto A;
- Tavola n. 6: Schemi tipologici Lotti B-C;
- Stima delle opere di urbanizzazione;
- Bozza di Convenzione;
- Relazione Tecnica;
- Relazione finanziaria;
- Documentazione fotografica;
- Relazione Geologica;
- Relazione Acustica;

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si può così tecnicamente riassumere:

- Zona di P.R.G.C.:	Cr1
- Indice di edificabilità fondiaria:	1,50 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale:	0,75 mc/mq
- Altezza massima degli edifici:	7,50 m (2 p.f.t.)
- Superficie territoriale:	10.754 mq
- Superficie viabilità in dismissione:	2.159 mq
- Superficie a parcheggio in dismissione:	466 mq
- Superficie verde in dismissione:	487 mq
- Superficie verde assoggettata all'uso pubblico:	513 mq
-Volume edifici in progetto a destinazione residenziale (R1):	8.055 mc

Il Settore Gestione Infrastrutture ha espresso parere favorevole condizionato in data 11/01/2011 id. 1536720.

Con nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi del 24/01/2011 prot. 3376, inviata ai proponenti sono state richieste integrazioni documentali e sono stati sospesi i termini per la conclusione del procedimento.

Con note dei proponenti pervenute in data 02/03/2011 prot. n. 10231 e in data 10/03/2011 prot. 11759, sono state trasmesse integrazioni progettuali.

Il Servizio Tutela Ambiente in data 24/03/2011 id. 1555235, ha espresso parere favorevole subordinato alla risoluzione delle problematiche evidenziate per il rumore in fase di progettazione definitiva/esecutiva.

La Commissione Edilizia nella seduta tenutasi in data 07/04/2011 ha espresso parere favorevole condizionato.

Il Responsabile del procedimento in data 07/04/2011 ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C..

Con nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici del 13/05/2011 prot. n. 22953, inviata ai proponenti è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

“Ai sensi dell’art. 24 comma 3 delle NTA, la cubatura dei box auto eccedente i minimi stabiliti dalla legge 122/89 (Tognoli), pur non generando standards urbanistici, deve essere sommata alla cubatura totale prevista in progetto. Dovrà pertanto essere integrato l’elaborato denominato tav. 07 con i calcoli dimostrativi di quanto sopra.

La superficie prevista in assoggettamento all’uso pubblico eccede il rapporto di 7 mq/abitante previsto dalla LUR 56/77 e s.m.i. e pertanto, dovrà essere ricondotta entro i termini di Legge;

Come già richiesto con la nota del 24/01/2011, protocollo n. 3376, dovrà essere presentata relazione idraulica asseverata da tecnico abilitato, contenente l’individuazione della quota di imposta del primo solaio abitabile, compatibile con il livello di piena due centennale, ai sensi dell’art. 14 delle NTA del vigente P.R.G.C. La relazione idraulica pervenuta in data 10/03/2011, protocollo n. 11759, non è asseverata.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà recepire quanto prescritto nel parere favorevole condizionato espresso dal Settore Gestione Infrastrutture in data 11/01/2011 con nota avente id. 1533771 e dalla Commissione edilizia, nello specifico, si propone di rivedere la viabilità sul lato sud-est valutando la possibile traslazione della rotonda dalla attuale posizione in progetto alla fine del parcheggio pubblico a pettine.

Dovrà essere presentato elaborato grafico di inserimento ambientale ed una rappresentazione tridimensionale dell’intervento (render) comprendente un significativo ambito urbano circostante.

Sulla relazione tecnica dovranno essere corrette le seguenti imprecisioni:

- *I dati relativi alle aree previste per standard urbanistici non sono coerenti con quelli indicati in convenzione;*

Sullo schema di convenzione dovranno essere corrette le seguenti imprecisioni:

- *L’elenco allegati non è coerente con gli elaborati di progetto costituenti il P.E.C.;*
- *Le superfici delle aree previste per standard urbanistici non sono coerenti con quelle indicate sulla relazione tecnica;*
- *Dovrà essere corretto il calcolo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;*
- *Gli art. 13.2 e 13.3 dovranno essere indicati come non pertinenti;*
- *L’indicazione riportata all’articolo 17 relativa all’istanza del permesso di costruire dovrà essere conforme a quanto previsto dallo schema tipo approvato con DCC 169/2008;*

- *Le prescrizioni aggiuntive rispetto allo schema tipo, riportate agli articoli 5 e 23 dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione o escluse dal testo;*
- *Dovrà essere corretto l'importo della polizza fideiussoria di cui all'art. 20;*
- *Dovranno essere barrate le prescrizioni relative all'edilizia convenzionata contenute negli articoli;*
- *Dovrà essere eliminata la definizione "in linea di massima" contenuta nella descrizione delle tipologie di cui all'art. 26;*

Si precisa altresì che, al fondo dell'art. 11, dovrà essere aggiunto il seguente articolato:

"Si precisa che ogni riferimento a marche e modelli relativo ai materiali da utilizzarsi per le opere di urbanizzazione in progetto, è da intendersi sempre accompagnato dall'espressione "o equivalente", qualora questa non fosse già riportata sugli elaborati medesimi, ai sensi dell'art. 68 del D.lgvo 163/2006 e s.m.i."

In merito al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione si rilevano le seguenti imprecisioni e carenze che dovranno essere corrette:

- *Non sono riportate le misure parziali delle superfici ma solo i titoli o, in alternativa, non sono individuate graficamente le superfici calcolate con lo strumento informatico (autocad);*
- *Non è indicata la collocazione delle singole lavorazioni;*
- *Si rilevano incongruenze fra articoli richiamati e le prescrizioni del Settore Gestione Infrastrutture;*

In relazione agli elaborati grafici si rilevano le seguenti imprecisioni che dovranno essere corrette:

- *Tav. 02 – Dovrà essere corretta la rappresentazione grafica delle aree previste a verde, parcheggio e viabilità individuate in planimetria con i colori verde, ocra e grigio in quanto non congruenti con le superfici denominate A1 – A5 nella planimetria precedente. L'elaborato non riporta titolo sul frontespizio. Dovrà altresì essere previsto in cessione gratuita e non differita a semplice richiesta, l'area denominata A3. L'area A1 destinata a parcheggi dovrà essere riperimetrata con l'esclusione della porzione di rotonda sul lato sud,*
- *Tav. 03 – La superficie di massimo ingombro dei lotti A1 e A2 risulta essere eccessivamente estesa e consentirebbe la realizzazione di edifici disposti con allineamenti diversi, pertanto dovrà essere rappresentata come per gli altri lotti. Dovrà altresì essere rettificata l'indicazione della superficie edificabile in quanto sovrasta i parcheggi pubblici. La fascia di terreno sul lato sud-est rappresentata con retino rigato color blu, prevista in dismissione a richiesta del Comune, dovrà rientrare fra le cessioni gratuite contestuali alla stipula dell'atto di convenzione;*
- *Tav. 04 – Dovranno essere eliminate alcune incongruenze nelle didascalie dei particolari costruttivi;*

Dovrà essere individuata all'interno della superficie fondiaria l'area destinata ai cassonetti per la raccolta differenziata.

La documentazione fotografica dovrà essere corredata con la planimetria riportante i punti di ripresa.

Dovranno essere corrette minime imprecisioni rilevate nel testo della relazione finanziaria."

Nella nota sopra citata è stato altresì comunicato ai proponenti che:

- *L'approvazione del P.E.C. è subordinata all'approvazione di una variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8 lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., consistente nella riperimetrazione dello strumento urbanistico esecutivo previsto da P.R.G.C.*

Con nota dei proponenti pervenuta in data 19/10/2011, prot. n. 47946 sono state trasmesse integrazioni progettuali.

Con nota del 17/11/2011 prot. 53174 il progettista ha dichiarato la non assoggettabilità dello strumento urbanistico esecutivo al processo valutativo VAS previsto dal D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, nonostante non trovi più applicazione a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 3/2013.

Il Settore Gestione Infrastrutture ha espresso parere favorevole condizionato in data 14/12/2011 id. 1615047.

Con nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi del 21/12/2011 prot. n. 59442, è stato richiesto di integrare la documentazione progettuale in quanto (fatti salvi i pareri dei competenti Settori e Servizi) la documentazione integrativa pervenuta in data 19/10/2011 prot. n. 47946 non era esaustivamente rispondente a quanto chiesto dal Settore scrivente con la nota del 13/05/2011 prot. n. 22953 ed è stato comunicato il permanere della sospensione dei termini per la conclusione del procedimento.

Con note dei proponenti pervenute in data 23/01/2012 prot. n. 3399, e in data 16/02/2012 prot. n. 7918, sono state trasmesse integrazioni progettuali.

Richiamato il D.L. 201/2011 (Decreto Salva Italia) come modificato in sede di conversione in L. 214/2011, che ha novellato il D.P.R. 380/2011 e s.m.i. (Testo unico dell'edilizia) introducendo il comma 2bis all'art. 16 di seguito testualmente riportato: *“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e' a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.”.*

In attesa di aggiornare organicamente lo schema generale di convenzione tipo degli strumenti urbanistici esecutivi approvato con D.C.C. 169/2008 e s.m.i. si è ritenuto opportuno accogliere la proposta di P.E.C. adeguando gli obblighi dei proponenti alle nuove disposizioni legislative sopra citate.

Il Settore Gestione Infrastrutture ha espresso parere favorevole in data 20/04/2012 id. 1646314.

Con nota del 14/05/2012 prot. 23908, i proponenti hanno dichiarato di voler rinviare l'acquisizione del parere o nulla osta comunque denominato del Gestore del Servizio idrico integrato (SMAT) alla fase di progettazione definitiva/esecutiva, sollevando l'Amministrazione per i maggiori costi, danni diretti o indiretti eventualmente derivanti dalle future prescrizioni richieste dal Gestore del Servizio idrico integrato (SMAT).

Il tratto di viabilità nord-sud in progetto, terminante nella rotonda, non è allineato alla viabilità privata esistente esterna alla proposta di PEC, in quanto la proprietà del terreno distinto al Foglio n. 35 particella n. 441 non partecipa al PEC. La proposta di PEC non preclude tuttavia la possibilità che, in seguito a future trasformazioni d'iniziativa privata o alla realizzazione di opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale, la viabilità in questione venga allineata all'esistente viabilità privata.

Con decorrenza 14/05/2012 la documentazione risultava completa e decorrevano i termini previsti dal combinato disposto dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 22 della L. 136/99 per la conclusione del procedimento.

Il Responsabile del procedimento in data 14/06/2012 ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del PEC.

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

- Tavola n. 1: Rilievo dello stato di fatto ed estratti;
- Tavola n. 2: Planimetria utilizzazione fondiaria, dimostrazioni e conteggi;
- Tavola n. 3: Progetto planimetrico dell'intervento – Schema dimostrativo distanze dai confini e ribaltamenti;
- Tavola n. 4: Schema delle opere di urbanizzazione;
- Tavola n. 5: Comparto A – Piante, Prospetti, Conteggi volumetrici;
- Tavola n. 6: Comparto B-C – Piante, Prospetti, Conteggi volumetrici;
- Tavola n. 7: Schema dimostrativo delle aree a verde e a parcheggio;
- Tavola n. 8: Particolare costruttivo;
- Tavola n. 9: Viste prospettiche a mezzo render;
- Bozza di Convenzione;
- Relazione Tecnica;
- Relazione finanziaria;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione idraulica;
- Relazione geologica;
- Relazione tecnica relativa al progetto di un impianto di riscaldamento;
- Relazione illuminotecnica e relativo progetto di impianto elettrico;
- Documentazione fotografica.

Il Sindaco, in data 28/06/2012, ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.U.R. 5/12/77 n.56 e s.m.i., ha accolto il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa in oggetto, dando atto in particolare di quanto di seguito testualmente riportato:

- L'approvazione del P.E.C. è subordinata all'approvazione di una variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8 lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., consistente nell'adeguamento di limitata entità del perimetro dell'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo previsto da P.R.G.C..
- La presente proposta di PEC non rientra nella fattispecie 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, in quanto l'approvazione del PEC è subordinata alla modifica delle previsioni dello strumento urbanistico generale.
- 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.
- Non potranno essere stralciate le opere di urbanizzazione primaria subordinanti l'edificazione ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e le opere sulle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. (definibili opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 51 della L.U.R.) previste dall'art. 28-3-2 delle N.T.A. del P.R.G.C..
- La Superficie territoriale della presente proposta di variante di P.E.C. è pari a 10.754 mq, come risulta da Relazione Tecnica di Asseverazione di rilievo depositata agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica in data 02/03/2011 prot. n. 10231.

- Gli elaborati del PEC contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati 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..
- Le aree della proposta di P.E.C. interessano solo parzialmente l'immobile distinto al Foglio n. 35, mappale n. 1046. Ove a seguito del frazionamento al Catasto Terreni, la superficie dell'immobile si discosti da quella indicata negli elaborati progettuali, ai sensi e nei termini di cui alla DCC 169/2008, si dovrà provvedere a rettificare la convenzione.
- I Proponenti dovranno apportare le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti, prima dell'esame della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato da parte del Consiglio Comunale, di seguito elencate:
 - Negli elaborati grafici:
 - dovrà essere ridefinita la viabilità veicolare e pedonale prevista all'interno della superficie fondiaria dell'intervento oggetto di proposta di P.E.C., in modo che sia garantito il rispetto delle distanze minime dai confini/recinzioni interni di 3 m, come previsto dall'articolo 24 del Regolamento Edilizio comunale;
 - relativamente ai lotti A3, A4, B1 e B2, B3 dovrà essere rispettata, tra le recinzioni sui terrazzi e le pareti del primo piano, la distanza minima di 3 metri come previsto dall'articolo 24 del Regolamento Edilizio comunale;
 - Tavola n. 02: l'area prevista in cessione individuata dalla sigla A1 dovrà essere modificata, stralciando la striscia di superficie che separa l'area A2 (superficie assoggettata ad uso pubblico) dalla superficie fondiaria del lotto B3 dal computo delle aree dismesse e includendola invece nella superficie fondiaria, poiché si tratta di una porzione di marciapiede di uso esclusivo dei futuri residenti e priva di utilità pubblica. Conseguentemente alla suddetta modifica, dovranno essere aggiornate le monetizzazioni, le dimostrazioni scrittografiche delle aree previste in dismissione, i conteggi relativi agli oneri di urbanizzazione scomputabili e i relativi riferimenti sullo schema di convenzione.
 - Tavola n. 03: relativamente ai lotti B2 e C1, dovrà essere interrotta la sagoma di massimo ingombro dei fabbricati ricadenti al loro interno, poiché la continuità dell'area di massimo ingombro tra i due lotti non è compatibile con le tipologie edilizie previste; inoltre, le distanze dai confini dovranno essere dimostrate rispetto alla perimetrazione delle aree di massimo ingombro.
 - Tavola n. 9: la rappresentazione tridimensionale dell'intervento, dovrà ricomprendere un ambito circostante l'area d'intervento più esteso e significativo del tessuto urbano preesistente.
 - Nello schema di convenzione:
 - il calcolo delle monetizzazioni dovrà essere corretto in ottemperanza alla D.C.C. n. 77/2008 e conseguentemente aggiornato in tutti gli elaborati costituenti proposta di PEC in cui viene richiamato;
 - articolo 10), dovranno essere stralciate le seguenti parole: "e secondaria (per i quali è ammessa la compensazione reciproca)" e dovrà essere inserito il seguente periodo: "I costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dai proponenti non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria. L'importo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 8 della presente convenzione è provvisorio, l'importo definitivo sarà determinato in base alle disposizioni vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire."
 - articolo 31), avente ad oggetto "Rinvio a norme di Legge" dovrà essere integrato con il seguente testo: "*Fatti salvi gli obblighi relativi alla progettazione, realizzazione, direzione lavori, vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione, in caso di incongruenza tra le disposizioni di cui all'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e gli obblighi della presente convenzione, prevalgono le disposizioni di Legge vigenti. Per le opere di urbanizzazione rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., affidate senza esperire le procedure di cui all'art. 122 comma 8 del D.Lgs 163/06 e s.m.i., il costo sostenuto dai proponenti per la realizzazione delle opere di*

urbanizzazione primaria di massima indicato nella presente convenzione scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, sarà determinato definitivamente solo a seguito dell'approvazione del collaudo finale applicando il coefficiente di riduzione pari al 10% (dieci per cento) nei termini di cui al precedente articolo 10.”

Il provvedimento di accoglimento è stato pubblicato ai sensi di legge, all'Albo Pretorio online del Comune di Moncalieri in data 29/06/2012 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 nell'orario di apertura al pubblico 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 dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi del 20/07/2012 (prot. 37125) inviata ai proponenti ed al progettista è stata richiesta la documentazione da sottoporre alla competente Commissione Consiliare e al Consiglio Comunale, al fine di procedere all'approvazione della proposta di PEC.

I proponenti con note pervenute in data 30/07/2012 (prot. n. 38526) e 26/09/2012 (prot. 47270) hanno chiesto la proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa.

L'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi con note del 01/08/2012 (prot. n. 39112) e del 02/10/2012 (prot. 48521) ha comunicato ai proponenti l'accoglimento delle richieste di proroga dei termini per la presentazione della documentazione da sottoporre alla competente Commissione Consiliare e al Consiglio Comunale, al fine di procedere all'approvazione della proposta di PEC.

Oltre i termini per la presentazione di osservazioni, sono pervenute le osservazioni di seguito elencate:

- Settore Pianificazione Urbanistica con nota del 30/11/2012 (prot. 59110), notificata ai proponenti con nota del 03/12/2012 (prot. 59200);
- Proponenti con nota del 21/02/2013 (prot. 9058) e contestuale integrazione documentale;
- Settore Pianificazione Urbanistica con nota del 30/04/2013 (id. 1735895), notificata ai proponenti con nota del 30/04/2013 (prot. 20516).

La sintesi delle osservazioni e le proposte di controdeduzione con le motivazioni dell'accoglimento e/o il rigetto totale e parziale sono contenute nell'elaborato ad oggetto: *“Fascicolo delle controdeduzioni”*.

Con note dei proponenti pervenute in data 21/02/2013 (prot. 9057), 18/03/2013 (prot. 13511) sono state trasmesse integrazioni progettuali.

Il Settore Gestione Infrastrutture ha espresso parere favorevole condizionato in data 12/04/2012 id. 1732165.

Con nota dei proponenti pervenuta in data 03/05/2013 (prot. 20854), in risposta all'osservazione del Settore Pianificazione Urbanistica del 30/11/2012 (prot. 59110), sono state trasmesse integrazioni progettuali ad oggetto *“Valori degli immobili – Costo annuo di gestione – Previsione di massima del contributo sul costo di costruzione”*.

Il Settore Gestione Infrastrutture, in merito alle sopra citate integrazioni progettuali, ha espresso parere favorevole condizionato in data in data 27/05/2013 id. 1742388.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 7 e art. 43, comma 2 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. il presente Piano Esecutivo Convenzionato rientra nella fattispecie sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

I proponenti con nota del 01/08/2013 (prot. 35707) hanno comunicato l'avvenuto deposito presso l'Ufficio Deposito Progetti (c/o Servizio Tutela Ambiente del Comune) in data 01/08/2013 dell'istanza prot. 35703 per la pronuncia dell'autorità competente di cui all'art. 10, co. 3 della l.r. n. 56/77 e s.m.i., sulla possibile esclusione de PEC dalla fase di valutazione ambientale strategica, impegnandosi a trasmettere al Settore Pianificazione Urbanistica, a conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, adeguato numero di copie conformi a quella presentata al Servizio Tutela Ambiente.

Richiamata la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 04/09/2013 (prot. 39580) con la quale sono state fornite ai proponenti informazioni in merito allo stato del procedimento finalizzato all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Il Servizio Tutela Ambiente, nella funzione di Ufficio Deposito Progetti, con nota del 13/11/2013 (prot. 52020) ha richiesto documentazione integrativa per l'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con nota dei proponenti del 18/11/2013 (prot. 52654) sono pervenute integrazioni documentali al Settore Pianificazione Urbanistica, attinenti il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S..

Richiamata la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 20/11/2013 (id. 1783730) con la quale è stata trasmessa al Servizio tutela Ambiente la documentazione sopra menzionata.

Vista e richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", con la quale il presente Piano Esecutivo Convenzionato è stato escluso dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di VAS, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nel medesimo provvedimento.

Richiamata la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 24/06/2014 (id. 1839105) indirizzata al Servizio Tutela Ambiente, su aspetti attinenti i rilievi e le prescrizioni contenute nel provvedimento dell'Organo Tecnico Regionale.

Con nota dei proponenti pervenuta in data 22/07/2014 (prot. 36212), a seguito dei rilievi e delle prescrizioni formulate nel provvedimento di esclusione di V.A.S., sono state trasmesse integrazioni progettuali al Settore Pianificazione Urbanistica.

Richiamata la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 28/07/2014 (prot. 37348) con la quale le integrazioni sopra menzionate sono state trasmesse al Servizio Tutela Ambiente, chiedendo di verificare l'esauriva ottemperanza alle prescrizioni formulate con la Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014.

Richiamata la nota del Servizio tutela Ambiente del 12/09/2014 (prot. 43797) in risposta a quanto sopra.

Richiamata la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 25/09/2014 (prot. 45941) con la quale è stato comunicato ai proponenti il proseguo del procedimento in ottemperanza alle prescrizioni formulate dall'Organo Tecnico Comunale con Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014.

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

- a) valore degli immobili ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale stimato sulla base della D.C.C. n. 77/2002: euro 154.446,84;
- b) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione: euro 233.100,96; valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 66.881,19;

- c) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per il costi di futura ricostruzione: euro 8.782,57;
- d) oneri di urbanizzazione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali: euro 139.800,65 quali oneri di urbanizzazione secondaria;
- e) contributo sul costo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali: euro 123.222,97;
- f) monetizzazioni aree a servizi art. 21 L.U.R. non reperite nell'area d'intervento: euro 22.038,95 (al netto della rivalutazione ISTAT);
- g) contributo per le compensazioni ambientali di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014: euro 15.066,83 (a titolo di acconto fatto salvo eventuale conguaglio, in relazione a quanto verrà eventualmente stabilito successivamente dal competente organo di indirizzo mediante specifico provvedimento da adottare entro i termini temporali di validità del piano esecutivo convenzionato);

Gli immobili di cui alla lettera a) saranno incamerati al patrimonio comunale contestualmente alla stipula della Convenzione.

Gli importi di cui alle lettere d) ed e) saranno versati all'Amministrazione comunale alla data di rilascio del permesso di costruire degli edifici privati, con facoltà di rateizzazione e introitati al seguente capitolo: n. 031300 "*oo.uu. proventi derivanti dalle concessioni edilizie*".

Gli importi di cui alle lettere f) e g) saranno versati all'Amministrazione comunale alla data di stipula della convenzione edilizia e introitati al seguente capitolo n. 031510 "*(e_u) monetizzazioni aree a servizi in s.u.e. (v. cap. 190020 e 204530)*";

Le opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione di cui alla lettera b), passeranno gratuitamente in proprietà al Comune a seguito dell'avvenuto accertamento della loro esecuzione a regola d'arte e collaudo. Da tale data 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 c).

Con nota del 01/10/2014 (prot. 46980) a firma del progettista, i proponenti hanno trasmesso al Settore Pianificazione Urbanistica due copie conformi della documentazione depositata al Servizio Tutela Ambiente per la pronuncia dell'Organo Tecnico Comunale sulla possibile esclusione de PEC dalla fase di valutazione ambientale strategica.

Con nota del 06/10/2014 (prot. 47832) i proponenti hanno chiesto la rateizzazione del pagamento del contributo pari ad euro 15.066,83 per le compensazioni ambientali di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014.

A recepimento di quanto prescritto nel provvedimento di accoglimento di cui sopra il Settore Pianificazione Urbanistica ha predisposto gli elaborati necessari per l'approvazione di variante n. 66 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettere C) ed E) della L.R. 56/77 e s.m.i., che consiste nell'individuazione del perimetro dell'area assoggettata alla formazione unitaria di S.U.E..

I contenuti della variante urbanistica da approvare contestualmente all'approvazione del P.E.C. possono essere così sintetizzati:

- Si adeguano in modo limitato le aree assoggettate alla formazione di strumento urbanistico esecutivo includendo oltre all'area normativa Cr1 anche la viabilità in progetto e parte delle aree a servizi Sr, attuate contestualmente all'intervento e incluse nella superficie territoriale dell'intervento.

Atteso che la presente variante non-variante al vigente P.R.G.C. ex art. 17 comma 12, lettere C) ed E) della LUR:

- non ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 20 della L.R. n. 40/98;
- è compatibile con il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale approvato con D.C.C. n. 143 del 21.12.06;
- rientra tra gli atti di pianificazione esclusi dal processo di valutazione ambientale strategica e non comporta l'attivazione del processo valutativo VAS previsto dal D.Lgs n. 152/06 e s.m.i., ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. come integrata e modificata dalla L.R. 3/2013;
- non rientra nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i. (elaborato tecnico RIR per stabilimenti a rischio di incidente rilevante).

Tutto quanto premesso visto e considerato,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il provvedimento di accoglimento del Sindaco del 28/06/2012, relativo al progetto di piano esecutivo convenzionato oggetto del presente atto;

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

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 29/05/2008;

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

Visto il parere ex art. 49 del D.Lgs. 267/2000 favorevole sulla regolarità tecnica;

Sentita la Commissione Consiliare competente in materia riunitasi nella seduta del 01/10/2014;

DELIBERA DI PROPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare il seguente schema di deliberazione le cui premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1. Di approvare, ai sensi e per i fini dell'art. 17, comma 12, lettere C) ed E) della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., il progetto di Variante n. 66 al vigente PRGC approvato con D.G.R. N. 33-204 del 12.06.00, ad oggetto "*BORGATA TETTI PIATTI – INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DI INTERVENTO ASSOGGETTATO ALLA FORMAZIONE UNITARIA DI S.U.E.*", redatto dal Settore

Pianificazione Urbanistica costituito dagli elaborati di seguito elencati, depositati agli atti del Settore Pianificazione Urbanistica:

- Fascicolo Unico ad oggetto: “*Variante n. 66 art. 17 comma 12 lett. C) ed E) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. al vigente PRGC approvato con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.00 - “BORGATA TETTI PIATTI – INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DI INTERVENTO ASSOGGETTATO ALLA FORMAZIONE UNITARIA DI S.U.E.”* contenente :
 - Relazione illustrativa;
 - Sintesi delle modifiche organizzate in scheda riassuntiva;
 - Tavola 1 ad oggetto: “Inquadramento territoriale” - scala 1:5.000;
 - Tavola 2 ad oggetto: “Stralcio di planimetria di PRGC” - scala 1:2.000;
 - Tavola 3 ad oggetto: “Stralcio di planimetria di PRGC con inserimento Variante n. 66” - scala 1:2.000;
 - Tavola 4 ad oggetto: “Stralcio di planimetria di PRGC con evidenziazione delle differenze” - scala 1:5.000;
 - Elaborati del vigente PRGC aggiornati:
 - Tavola C2.6 ad oggetto : “Utilizzazione del suolo comprendente l’intero territorio comunale”- Scala 1:5.000 aggiornata e modificata;
 - Tavola C3.33 ad oggetto : “Utilizzazione del suolo comprendente l’intero territorio comunale“ - Scala 1:2.000 aggiornata e modificata;
2. Di dare atto che la variante di cui al punto 1 della presente deliberazione ex art. 17 comma 12, lettere C) ed E) della L.U.R.:
 - non ricade nell’ambito di applicazione dell’art. 20 della L.R. n. 40/98;
 - è compatibile con il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale approvato con D.C.C. n. 143 del 21.12.06;
 - rientra tra gli atti di pianificazione esclusi dal processo di valutazione ambientale strategica e non comporta l’attivazione del processo valutativo VAS previsto dal D.Lgs n. 152/06 e s.m.i., ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i. come integrata e modificata dalla L.R. 3/2013;
 - non rientra nell’ambito di applicazione del D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i. (elaborato tecnico RIR per stabilimenti a rischio di incidente rilevante).
 3. Di dare atto che gli elaborati di PRGC approvati con il presente atto deliberativo aggiornano i corrispondenti elaborati del vigente PRGC approvato con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000;
 4. Di dare atto che il progetto di P.E.C. è stato accolto con provvedimento del Sindaco in data 28/06/2012, e in seguito pubblicato all’Albo Pretorio di questo Comune dal 29/06/2012 per la durata di quindici giorni consecutivi;
 5. Di dare atto che entro i termini di Legge non sono pervenute osservazioni al Settore Pianificazione Urbanistica;
 6. Di dare atto che oltre i termini per la presentazione di osservazioni, sono pervenute le osservazioni di seguito elencate:
 - Settore Pianificazione Urbanistica con nota del 30/11/2012 (prot. 59110), notificata ai proponenti con nota del 03/12/2012 (prot. 59200);
 - Proponenti con nota del 21/02/2013 (prot. 9058) e contestuale integrazione documentale;
 - Settore Pianificazione Urbanistica con nota del 30/04/2013 (id. 1735895), notificata ai proponenti con nota del 30/04/2013 (prot. 20516).
 7. Di approvare le proposte di controdeduzione alle osservazioni pervenute contenute nell’elaborato ad oggetto: “Fascicolo delle controdeduzioni”, facente parte del progetto di piano esecutivo

convenzionato di cui al successivo punto 9, in cui viene specificatamente motivato l'accoglimento e/o il rigetto totale o parziale delle osservazioni;

8. Di dare atto che l'approvazione della presente proposta di PEC è competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 40, comma 11 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
9. Di approvare il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato presentato al Protocollo Generale del Comune in data 21/12/2010 (prot. 65331) dalla società SO.C.IM. s.r.l. proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 35, Part. nn. 298, 1013, 1046 (parte), 1048, 1056, e titolare dei diritti edificatori relativi alla particella n. 517, dall'impresa F.G.S. s.n.c. proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 35, Part. nn. 330, 1034, 1036, e dalla signora Beltrando Francesca Romana proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 35, Part. n. 1035, per una superficie complessiva rilevata pari a mq 10.754, per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tetti Piatti, area normativa Cr1 del vigente P.R.G.C.;
10. 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 Sindaco del 28/06/2012, alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e alle prescrizioni contenute nel provvedimento dell'Organo Tecnico comunale (cfr. Determina Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014):
 - *Fascicolo delle controdeduzioni;*
 - *Tavola n. 1: Rilievo dello stato di fatto ed estratti (prot. n. 9057 del 21/02/2013);*
 - *Tavola n. 2: Planimetria utilizzazione fondiaria, dimostrazioni e conteggi (prot. n. 9058 del 21/02/2013);*
 - *Tavola n. 3: Progetto planimetrico dell'intervento – Schema dimostrativo distanze dai confini e ribaltamenti (prot. n. 9057 del 21/02/2013);*
 - *Tavola n. 4: Schema delle opere di urbanizzazione (prot. n. 9057 del 21/02/2013);*
 - *Tavola n. 5: Comparto A – Piante, Prospetti, Conteggi volumetrici (prot. n. 9057 del 21/02/2013);*
 - *Tavola n. 6: Comparto B-C – Piante, Prospetti, Conteggi volumetrici (prot. n. 9057 del 21/02/2013);*
 - *Tavola n. 7: Schema dimostrativo delle aree a verde e a parcheggio (prot. n. 9057 del 21/02/2013);*
 - *Tavola n. 8: Particolare costruttivo (prot. n. 9057 del 21/02/2013);*
 - *Tavola n. 9: Viste prospettiche a mezzo render (prot. n. 9057 del 21/02/2013);*
 - *Bozza di Convenzione (prot. n. 9058 del 21/02/2013);*
 - *Relazione Tecnica (prot. n. 9058 del 21/02/2013);*
 - *Relazione Finanziaria (prot. n. 9058 del 21/02/2013);*
 - *Valori degli immobili – Costo annuo di gestione – Previsione di massima del contributo sul costo di costruzione (prot. n. 20854 del 03/05/2013);*
 - *Computo metrico estimativo (prot. n. 13511 del 18/03/2013);*
 - *Relazione idraulica (prot. n. 13511 del 18/03/2013);*
 - *Relazione geologica (prot. n. 13511 del 18/03/2013);*
 - *Relazione tecnica relativa al progetto di un impianto di riscaldamento (prot. n. 13511 del 18/03/2013);*
 - *Relazione illuminotecnica e relativo progetto di impianto elettrico (prot. n. 13511 del 18/03/2013);*
 - *Documentazione fotografica (prot. n. 13511 del 18/03/2013);*
 - *Relazione di analisi del clima acustico (prot. n. 13511 del 18/03/2013);*
 - *Documento tecnico di verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS (prot. n. 46980 del 01/10/2014);*
 - *Documento di integrazioni al documento tecnico di verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS (prot. 46980 del 01/10/2014);*

11. Di dare atto che il progetto di PEC di cui al punto precedente, aggiornato e/o integrato in conformità al provvedimento di accoglimento del Sindaco del 28/06/2012, alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e alle prescrizioni contenute nel provvedimento dell'Organo Tecnico comunale (cfr. Determina Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014), ha comportato modifiche non sostanziali rispetto alla proposta accolta;
12. Di dare atto che con Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014, 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;
13. 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. 77/2002: euro 154.446,84;
 - b) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione: euro 233.100,96; valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 66.881,19;
 - c) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per il costi di futura ricostruzione: euro 8.782,57;
 - d) oneri di urbanizzazione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali: euro 139.800,65 quali oneri di urbanizzazione secondaria;
 - e) contributo sul costo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali: euro 123.222,97;
 - f) monetizzazioni aree a servizi art. 21 L.U.R. non reperite nell'area d'intervento: euro 22.038,95 (al netto della rivalutazione ISTAT);
 - g) contributo per le compensazioni ambientali di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014: euro 15.066,83 (a titolo di acconto fatto salvo eventuale conguaglio, in relazione a quanto verrà eventualmente stabilito successivamente dal competente organo di indirizzo mediante specifico provvedimento da adottare entro i termini temporali di validità del piano esecutivo convenzionato);
14. Di dare atto che i costi di manutenzione di cui alla lettera c) del punto 10 sono afferenti a:
- aree verdi e arredo urbano, per euro 1.815,66 sul capitolo n. 153850 "*Manutenzione ordinaria aree verdi territoriali*"
 - viabilità, per euro 5.151,42 sul capitolo n. 143590 "*Manutenzione ordinaria strade, vie e piazze, piste ciclabili*";
 - illuminazione pubblica, per euro 1.815,50 sul capitolo n. 145000 "*Manutenzione impianti I.P.*";
15. 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 c) del punto 10;
16. Di dare atto che le somme di cui alle lettere d) ed e) del punto 10, derivanti dal versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione afferenti l'intervento saranno incamerati al capitolo n. 031300 "*oo.uu. proventi derivanti dalle concessioni edilizie*", alla data di rilascio del permesso di costruire degli edifici privati (con facoltà di rateizzazione) nell'arco di validità del SUE (anni 10) decorrente dalla data di stipula della Convenzione;

17. Di dare atto che le somme di cui alla lettera f) del punto 10, derivanti dal versamento delle monetizzazioni aree a servizi art. 21 L.U.R. saranno incamerati al capitolo n. 031510 “(e_u) monetizzazioni aree a servizi in s.u.e. (v. cap. 190020 e 204530)”, alla data di stipula della Convenzione;
18. Di accogliere la richiesta depositata dai proponenti in data 06/10/2014 prot. n. 47832, consentendo la rateizzazione del contributo per le compensazioni ambientali di € 15.066,83 (cfr. D.D n. 706 del 23/06/2014) di cui al punto 10 lettera g) della presente deliberazione, secondo le modalità ed i termini stabiliti dalla normativa di settore per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione (rif. art. 47 della L. n. 457/78 e s.m.i.: non più di quattro rate semestrali), previa presentazione di idonea polizza bancaria od assicurativa e versamento della prima rata al ritiro del permesso di costruire.
19. Di dare atto che al fine di cui al punto precedente, la Convenzione edilizia di cui al punto 9 della presente deliberazione dovrà essere integrata prevedendo apposito articolato in cui siano disciplinate le modalità e condizioni del versamento del contributo per le compensazioni ambientali di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014;
20. Di dare atto che con specifico e separato provvedimento saranno istituiti a bilancio appositi capitoli in entrata e uscita vincolati alla formazione di un fondo per le compensazioni ambientali su cui accertare/impegnare il contributo di € 15.066,83 di cui al punto 10 lettera g) della presente deliberazione, vincolato a bilancio per il finanziamento della realizzazione di opere compensative ambientali ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale;
21. Di dare atto che gli importi indicati al punto 10 e al punto 11 sono presunti, fatti salvi eventuali aggiornamenti che si rendessero necessari nell'arco di validità del SUE.
22. Di dare atto che gli elaborati costituenti il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e la contestuale variante urbanistica n. 66 al P.R.G.C. vigente sono depositati in Segreteria Generale ed in copia per atti presso il Settore Pianificazione Urbanistica;
23. Di dare atto che 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*”;
24. Di dare atto che in sede di stipula della convenzione potranno essere introdotte quelle modifiche non sostanziali necessarie al perfezionamento della stessa;
25. Di dare atto che in sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche non sostanziali al progetto delle opere di urbanizzazione, non comportanti variazioni degli importi economici convenzionalmente assunti dai privati;
26. Di dare atto inoltre che:
- Le aree previste in assoggettamento ad uso pubblico dovranno essere frazionate rispetto alle altre aree ai sensi e nei termini di cui alla D.C.C. 169/2008;
 - Le aree della proposta di P.E.C. interessano solo parzialmente l'immobile distinto al Foglio n. 35, mappale n. 1046, ove a seguito del frazionamento al Catasto Terreni, la superficie dell'immobile si discosti da quella indicata negli elaborati progettuali, ai sensi e nei termini di cui alla DCC 169/2008, si dovrà provvedere a rettificare la convenzione;
 - Gli elaborati del PEC contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati di 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., e che a tal fine si integra la convenzione;

- Nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere e degli edifici privati dovrà essere accertata la conformità dei progetti alla presente convenzione, al regolamento edilizio, alle norme del P.R.G.C. e alla legislazione vigente;
- I proponenti dovranno attenersi alle indicazioni contenute nella Relazione geologico - tecnica allegata alla proposta di P.E.C.;
- 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 e della Determinazione Dirigenziale n. 706 del 23/06/2014;
- 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 progettazione definitiva/esecutiva;

27. Di dare atto che in attuazione di quanto previsto dal comma 9 dell'art. 17 della LUR, la presente deliberazione sarà trasmessa ai competenti uffici regionali unitamente agli elaborati di PRGC aggiornati;

28. Di dare atto che il Dirigente del Settore è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;

Inoltre, con successiva votazione, resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i. .

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

Moncalieri, il _____

Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Nicola PALLA
(F.to in originale)

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

Moncalieri, il _____

Il Dirigente del Settore Risorse Finanziarie
Dott.ssa Cinzia MIGLIETTA
(F.to in originale)

EMENDAMENTO N. 1 ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 10 AD OGGETTO: “Approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (redatto ai sensi dell’art. 43 della L.U.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i.) per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tetti Piatti, area Cr1 del vigente P.R.G.C. e contestuale approvazione di variante n. 66 al P.R.G.C. vigente ai sensi dell’art. 17, comma 12, lettere C) ed E) della L.U.R. 56/77 e s.m.i.”.

Visto e richiamato l’art. 15 del Decreto Legge 24.06.2014 n. 91 “Disposizioni urgenti per il settore agricoltura, la tutela ambientale e l’efficientamento energetico dell’edilizia scolastica e universitaria, il rilancio e lo sviluppo delle imprese, il contenimento dei costi gravanti sulle tariffe elettriche, nonché per la definizione immediata di adempimenti derivanti dalla normativa europea”, che introduce importanti modifiche alla disciplina della VIA, con particolare riferimento alle soglie dimensionali inerenti i progetti sottoposti alla fase di verifica della procedura di VIA (verifica di assoggettabilità), di cui all’allegato IV al D.Lgs n. 152/2006 ed ai corrispondenti allegati B1, B2 e B3 alla L.R. n. 40/98;

Rilevato che, in particolare, il su citato art. 15 del D.L. n. 91/2014 ha introdotto le seguenti importanti novità:

- la nuova definizione di “progetto” di cui alla lettera a) del primo comma dell’art. 15 del D.L. n. 91/2014, impone ai proponenti di opere ed interventi non soggetti alla disciplina delle opere pubbliche la predisposizione di elaborati che caratterizzano la progettazione di opere pubbliche, indipendentemente dal fatto che tali elementi siano o meno necessari ai fini della valutazione ambientale;
- l’introduzione della verifica di assoggettabilità “caso per caso” per i progetti cosiddetti “sotto-soglia” fino all’entrata in vigore del decreto del Ministero dell’Ambiente destinato a ridisciplinare le soglie;
- non essendo prevista una disposizione transitoria, le disposizioni approvate con il suddetto articolo trovano applicazione ai procedimenti in corso dal giorno successivo alla sua pubblicazione, ovvero dal 25.06.2014;

Preso atto che il su citato art. 15 del D.L. n. 91/2014, di fatto, ha azzerato le soglie dimensionali che limitano il campo di applicazione della disciplina della VIA per gran parte delle categorie progettuali elencate nell’Allegato IV del D.Lgs 152/06 e, conseguentemente, negli allegati B alla L.R. 40/98 e s.m.i., durante il periodo di tempo intercorrente tra l’entrata in vigore del predetto D.L. (25.06.2014) e l’emanazione successiva del decreto ministeriale con nuove soglie, disponendo in tale periodo transitorio l’effettuazione della procedura di verifica “caso per caso” sulla base dei criteri stabiliti dall’Allegato V del medesimo D.Lgs.;

Nelle more che il Ministero dell’Ambiente approvi il citato decreto destinato a ridisciplinare le soglie, considerate le forti ricadute per l’economia e l’occupazione regionale, considerata l’insostenibilità per l’Amministrazione e l’impresa della situazione che si è venuta a creare con l’entrata in vigore del suddetto decreto n. 91/2014, al fine di evitare le pesanti criticità conseguenti all’applicazione del procedimento disciplinato dall’art. 10 della L.R. n. 40/98 al di sotto delle soglie legislative previste, la Regione Piemonte – Direzione Ambiente, con nota prot. N. 9733/DB10.02 del 24.07.2014, trasmessa alle Provincie, agli Sportelli SUAP ed ai Comuni Piemontesi, pervenuta al Protocollo generale di questo Comune in data 10.10.2014 prot. N. 49029, ha concordato un procedimento standard, ovvero con i contenuti essenziali previsti dalla L. 241/1990 per i progetti al di sotto delle soglie, basato su una sorta di “pre-screening”;

Richiamata l’istanza presentata al Protocollo Generale del Comune in data 21/12/2010, protocollo n. 65331, dalla società SO.C.IM. s.r.l. proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 35, particelle nn. 298, 1013, 1046 (parte), 1048, 1056, e titolare dei diritti edificatori relativi alla particella n. 517, dall’impresa F.G.S. s.n.c. proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 35, particelle nn. 330, 1034, 1036, e dalla signora Beltrando Francesca Romana proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 35, particella n. 1035, per una superficie complessiva rilevata pari a mq 10.754, è stata sottoposta all’Amministrazione Comunale la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato redatto ai sensi dell’articolo 43 della L.U.R. 5/12/77

n. 56 e s.m.i., per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tetti Piatti, area normativa Cr1 del vigente P.R.G.C.;

Rilevato che il suddetto progetto prevede la realizzazione di:

- un sistema di viabilità pedonale e veicolare su aree dismesse alla Città di Moncalieri della superficie complessiva pari a 2.159 mq;
- aree a parcheggio pubblico ai sensi e per i fini dell'art. 21 co. 3 LUR (standard urbanistico) della superficie complessiva pari a mq 466 mq, oltre a mq. 1.110,82 di area destinata a parcheggio privato (ex L. n. 122/89- Legge Tognoli).

Atteso che in base alla L.R. n. 40/98 e s.m.i. erano sottoposti a verifica di assoggettabilità a VIA:

- la costruzione di strade extraurbane principali o secondarie comunali (cfr punto 4 dell'Allegato B3 della L.R. n. 40/98 e s.m.i.);
- la costruzione di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto (cfr punto 7 dell'Allegato B3 della L.R. n. 40/98 e s.m.i.);

pertanto l'intervento proposto era escluso dalla suddetta verifica in quanto progetto cosiddetto "sotto soglia";

Preso atto che a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 91/2014, per le ragioni su esposte l'intervento proposto, nelle more dell'entrata in vigore del decreto del Ministero dell'Ambiente destinato a ridisciplinare le soglie, è da sottoporre all'effettuazione della procedura di verifica di VIA (verifica di assoggettabilità) sulla base dei criteri stabiliti dall'Allegato V del D.Lgs n.152/2006;

Per le motivazioni di cui sopra, si propone di aggiungere nel dispositivo della proposta di deliberazione n. 10 in oggetto dopo il punto 28) il seguente periodo :

“29. Di dare atto che, nelle more dell'entrata in vigore del decreto del Ministero dell'Ambiente destinato a ridisciplinare le soglie delle categorie progettuali elencate nell'Allegato IV del D.Lgs 152/06 e, conseguentemente, negli allegati B alla L.R. 40/98 e s.m.i., prima del rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati, dovrà essere effettuata la procedura di verifica di VIA (verifica di assoggettabilità) relativamente agli interventi proposti con gli stessi, sulla base dei criteri stabiliti dall'Allegato V del D.Lgs n.152/2006, secondo le modalità concordate dalla Regione Piemonte - Direzione Ambiente, con propria nota prot. N. 9733/DB10.02 del 24.07.2014, pervenuta al Protocollo generale di questo Comune in data 10.10.2014 prot. N. 49029 (“pre-screening”).”

**EMENDAMENTO N. 2 ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 10 AD OGGETTO:
“Approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (redatto ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i.) per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tetti Piatti, area Cr1 del vigente P.R.G.C. e contestuale approvazione di variante n. 66 al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettere C) ed E) della L.U.R. 56/77 e s.m.i.”**

A seguito di ulteriore esame della deliberazione di cui in oggetto, è stata riscontrata la presenza di meri errori materiali che consistono nella inesatta indicazione del numero dell'elaborato di P.R.G.C. aggiornato dalla Variante n. 66.

Pertanto si apportano al testo della deliberazione le seguenti modifiche:

- Nel testo del dispositivo, al punto 1), secondo punto elenco, dopo le parole "- Tavola" si sostituisce la numerazione "C2.6" con la numerazione "C2.3".

IL PROPONENTE
Assessore all'Urbanistica e Edilizia
Ing. Marcello CONCAS
(F.to in originale)

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
Ad interim Servizi Sportello Unico Attività Produttive-
Edilizia Privata-Vigilanza Edilizia
Arch. Nicola PALLA
(F.to in originale)