



CITTÀ DI MONCALIERI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 23/2007

Uff. URBAN

**OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA D.C.C. N. 86 DEL 20/09/2002 - INDIVIDUAZIONE AMBITO "D" DA ASSOGGETTARE AL VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA EX ART. 51 PUNTO 3 DELLA L.U.R. E DETERMINAZIONE DEI MEDESIMI.**

L'anno 2007 il giorno 2 del mese di Marzo alle ore 16:15 nella sala delle adunanze consiliari, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti consegnati al domicilio di ciascun Consigliere, come attestato dal messo comunale, si è radunato il CONSIGLIO COMUNALE, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica in prima convocazione.

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

ALLIS GIOVANNI, ANDREACCHIO MARINO, ARTUFFO GIUSEPPE, AVIGNONE GIUSEPPE, BOLLATTINO ITALO, BONARDI LORENZO, BRICCARELLO MARINO, CHERUBINO VINCENZO, CHIAPELLO GIANCARLO, CISTARO SANTO, COCOMERO DONATO, DI CRESCENZO SILVIA, DRIGO DARIO, ESPOSITO CLAUDIO, GALLO NOEMI, GARDELLINI SERGIO, MAMMONE ANTONIO, MICHELETTI UGOLINO, MOLINERI MARCO STEFANO, MONTAGNA GIOVANNI, MORABITO MICHELE, MOSSOTTO ANTONELLA, NOVARINO CARLO, OSELLA GIUSEPPE, PENAZZI FLAVIO, RODRIQUENS GIAMPASQUALE, SANTOMAURO MICHELE, VERCELLINI IRENE, VOLONTA' RENATO

Sono assenti giustificati i seguenti Consiglieri:

BUSSO DORIANO, QUATTROCCHI VINCENZO

Pertanto sono presenti con il Sindaco n. 29 Consiglieri, nonché gli Assessori:

CUZZILLA ROCCO, FERRERO ANGELO, FISSORE ELENA, GHIONE FRANCO, IOZZINO RAFFAELE, MUSSO FULVIO, PUGLISI MARIAGIUSEPPINA, SOLDI ANTONIO

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. PENASSO MAURO

Il Signor ALLIS GIOVANNI nella sua qualità di Vice Presidente assume la presidenza e, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente perché si possa validamente deliberare, dichiara aperta la discussione sull'argomento che forma oggetto del presente verbale.

La relazione che segue, già distribuita ai Consiglieri con la convocazione del Consiglio, è data per letta.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica :

Vista e richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n. 86 del 20.09.2002 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione indotta ex art. 51 punto 3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., con la quale questo Comune, per reperire le risorse economiche necessarie alla realizzazione di opere di messa in sicurezza del territorio collinare e di pianura inserite nell'elaborato *Cronoprogramma degli interventi (Elaborato 16)* di cui alla Variante n. 15 al vigente PRGC adottato con la presente deliberazione, ha ritenuto necessario adeguare i valori degli oneri di urbanizzazione determinati con D.C.C. n. 193 del 22/07/1977, come modificati con successive deliberazioni della Giunta Comunale, al fine di individuare i valori parametrici degli oneri di urbanizzazione indotta a carico degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia previsti nei seguenti ambiti :

- Ambito "A" - Aree collinari e precollinari;
- Ambito "B" - Aree di Trasformazione Commerciale Terziario Industriale;
- Ambito "C" - Aree TE di Corso Trieste;

Atteso che :

- L'Ambito "A" è stato individuato sulla base di quanto disposto dall'art. 18 lettera B) punto 5 delle N.T.A. del vigente PRGC e precisamente: "*Gli interventi urbanistici privati di qualsiasi natura che ricadono entro il bacino idrografico cui compete l'attraversamento della rete viaria, sia pubblica che privata, sono subordinati alla redazione di P.T.E. (ART. 47 della L.U.R.), di adeguamento della sezione idraulica degli attraversamenti sottodimensionati rispetto alla piena di riferimento, così come censiti dall'allegato B.2.1.H.. L'esecuzione degli interventi previsti dal P.T.E. saranno finanziati con le entrate derivanti dagli oneri di urbanizzazione indotta che saranno introdotti per il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi previsti dal piano e da attuarsi nelle aree collinari.*". Pertanto, gli oneri indotti provenienti dall'Ambito A andranno a finanziare gli interventi previsti dal Cronoprogramma per la messa in sicurezza della collina ed, in particolare, l'attuazione delle opere previste nel suddetto P.T.E.;
- L'ambito "B" è stato individuato con riferimento alle aree normative del P.R.G.C. vigente che consentono importanti trasformazioni urbanistico-edilizie per la costruzione di edifici commerciali-terziari-industriali o per la ristrutturazione di quelli esistenti.
- L'ambito "C" è stato individuato con riferimento alle aree normative TE di Corso Trieste assoggettate a Piano Particolareggiato in Variante al vigente PRGC nel quale sono previste a carico dei privati le opere di messa in sicurezza in sponda sinistra del Torrente Sangone nel suo tratto compreso tra il confine con il Comune di Torino ed il ponte su C.so Trieste;

Preso atto che le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 82 del 22.07.2005 e n. 38 del 5.05.2006, con le quali sono stati adottati i progetti definitivi della variante n. 15 e della variante in itinere alla Variante n. 15 per l'adeguamento al PAI del vigente PRGC, hanno sospeso le trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili ricadenti in classe di rischio idrogeologico IIIb1 sino all'avvenuta realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico consistenti nell'adeguamento idraulico dei ponti e nella realizzazione di nuovi argini, sul tratto del torrente Sangone compreso nel territorio di Moncalieri;

Rilevato che le opere di sistemazione degli argini in sponda destra del Sangone risultano pressoché ultimate e le opere in sponda sinistra sono state progettate e finanziate dall'AIPO.

Preso atto che l'Amministrazione non dispone attualmente dei fondi per finanziare la

realizzazione del ponte stradale sul Sangone di corso Roma e che tale opera risulta essere prioritaria tra le opere di mitigazione del rischio dell'area.

Rilevato che tra le opere di cui sopra figura il rifacimento del ponte ferroviario sul Sangone, opera di utilità pubblica che contribuisce alla messa in sicurezza delle aree circostanti, la cui mancata realizzazione non consente l'attuazione delle previsioni urbanistiche di porzioni di territorio da riqualificare.

Ritenuto necessario incentivare la messa in sicurezza dell'ambito in sponda destra del Sangone ricadente in classe di rischio IIIb1 (subordinato alla realizzazione dei ponti), consentendo ai soggetti attuatori degli interventi previsti nel medesimo ambito, singolarmente o associati, di realizzare direttamente il ponte stradale di corso Roma sostenendo interamente l'onere, e fermo restando che le trasformazioni urbanistico-edilizie rimarranno sospese fino alla realizzazione del ponte ferroviario della tratta Torino-Genova;

Vista e richiamata la Deliberazione n. 38 del 5.05.2006 con la quale il Consiglio Comunale, in sede di adozione definitiva della variante in itinere alla Variante n. 15 per l'adeguamento al PAI del vigente PRGC, ha disposto la modifica della su citata D.C.C. n. 86 del 20.09.02 per subordinare la trasformazione urbanistico-edilizia delle aree poste lungo il Torrente Sangone al versamento degli oneri indotti determinati sulla base dei costi che la Pubblica Amministrazione ha sostenuto e/o dovrà sostenere per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza del Torrente Sangone (es. : argini in sponda sinistra, adeguamento in quota dei due ponti e tutti gli interventi strutturali e non necessari per la messa in sicurezza del torrente Sangone) ;

Vista la necessità reperire i fondi per la realizzazione delle opere, e recuperare parte dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere già eseguite o in corso di esecuzione mediante la compartecipazione alla spesa dei privati che traggono benefici dall'esecuzione delle sopra elencate opere potendo attuare le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal P.R.G.C., in attesa di eventuali ulteriori finanziamenti pubblici che potranno essere erogati dagli enti territoriali competenti.

Preso atto che, si rende necessario individuare l'ambito di seguito denominato ambito "D", nel quale le trasformazioni urbanistico-edilizie saranno assoggettate al versamento degli oneri indotti, secondo quanto disposto dalla sopra citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 5.05.2006.

Vista la necessità di determinare il valore unitario degli oneri di urbanizzazione indotta afferenti gli interventi ricadenti nell'ambito "D" e di individuare altresì gli interventi da assoggettare al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta;

Ritenuto necessario che l'Amministrazione Comunale di concerto con il Comune di Nichelino, a seguito dell'approvazione del presente atto, con apposito Protocollo di Intesa, promuova il rifacimento del ponte ferroviario sulla tratta Torino-Genova, assegnando fondi finalizzati alla realizzazione dell'opera.

Considerato che a seguito dell'avvenuto completo finanziamento del ponte stradale di corso Roma, l'Amministrazione destinerà un importo complessivo non superiore ad un milione di euro al fine di finanziare la realizzazione del ponte ferroviario sul Sangone.

Al fine di cui ai sopra sono stati redatti i seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Elaborato ad oggetto: " Individuazione ambito "D" soggetto al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta ex art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. (allegato 1);
- Tabella D1 ad oggetto: "Determinazione volumi e S.L.P. delle nuove costruzioni e ampliamenti nell'ambito "D"" (allegato 2);
- Tabella D2 ad oggetto: "Determinazione oneri indotti parametrici ambito "D"" (allegato 3);

Atteso che l'ambito "D" è stato individuato con riferimento alle aree di borgo S.Pietro interessate da potenziali fenomeni di dissesto idrogeologico derivanti principalmente dal torrente Sangone, ricadenti nella fascia fluviale C del torrente Sangone e/o interessati da presenza d'acqua

nell'evento alluvionale 15/16 ottobre 2000 e risulta planimetricamente rappresentato nell'allegato 1.

Atteso che si è provveduto a stimare l'entità dei potenziali interventi urbanistico-edilizi ricadenti nell'ambito "D" sulla base degli indici assegnati dal P.R.G.C., nonché delle rispettive destinazioni e che tali dati sono sinteticamente riportati nella Tabella D1 ad oggetto: "Determinazione volumi e S.L.P. delle nuove costruzioni e ampliamenti nell'ambito "D""

Rilevato che l'importo complessivo stimato delle opere necessarie alla messa in sicurezza delle aree ricadenti nell'ambito "D" corrisponde a € 10.719.064,39.

Atteso che si è provveduto a determinare l'importo complessivo degli oneri indotti dall'ambito "D" pari a € 5.037.960,39, quale contributo privato corrispondente al 47% dell'importo complessivo dei fondi necessari per la messa in sicurezza.

Ai fini della stima dell'entità degli interventi urbanistico-edilizi assoggettabili al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta ricadenti nell'ambito "D" e degli oneri afferenti di cui alle Tabelle D1 e D2, si è tenuto conto di quanto segue:

- l'ambito "D" è un territorio pressoché consolidato con limitate possibilità di incremento dell'edificato, fatta eccezione per le aree di trasformazione da attuarsi mediante S.U.E., pertanto la nuova edificazione su lotti liberi essendo marginale non è stata considerata nel computo dei nuovi volumi edificabili;
- l'attuazione delle grandi aree di trasformazione avverrà sostanzialmente con interventi di nuova edificazione e demolizione-ricostruzione, pertanto l'attuazione mediante ristrutturazione essendo marginale non è stata considerata nel computo dei nuovi volumi edificabili;
- la localizzazione di nuove attività produttive risulta improbabile o comunque residuale in quanto in borgo S.Pietro gli insediamenti residenziali, commerciali e terziari sono più remunerativi, pertanto tale destinazione è stata considerata non rilevante ai fini di cui sopra;
- la ripartizione delle destinazioni d'uso (residenziale, commerciale e terziaria) di cui alla Tabella D1 risponde di massima a quanto si verifica mediamente nei casi di trasformazioni urbanistico-edilizia;
- non è possibile determinare a priori l'entità degli interventi che si attueranno nell'ambito "D" ed il loro differimento nel tempo;
- la capacità insediativa delle aree con indice territoriale espresso in mc/mq è stata convertita in S.L.P. (utilizzando un'altezza teorica di m. 3,00) esclusivamente ai fini del calcolo del valore parametrico;

Vista la necessità di determinare il valore unitario degli oneri di urbanizzazione indotta afferenti agli interventi in funzione della destinazione d'uso, come disposto dalla precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 20/09/2002.

Rilevato che le trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili ricadenti in classe di rischio idrogeologico IIC (cfr. variante n. 15) sono immediatamente attuabili.

Rilevato che le trasformazioni urbanistico-edilizie degli immobili ricadenti in classe IIIB1 e IIIB2 (cfr. variante n. 15) sono sospese fino al completamento delle specifiche opere di mitigazione del rischio idrogeologico individuate nell'elaborato n. 16 ad oggetto "Cronoprogramma degli interventi - Tavola grafica di correlazione aree-interventi" della variante n. 15.

Considerato che, si rende necessario distinguere le aree ricadenti in classe IIIb1 in sponda destra del Sangone, dalle rimanenti aree ricadenti in classe di rischio IIIB1, in quanto risultano essere le uniche aree in cui la trasformazione urbanistico-edilizia è subordinata al rifacimento dei ponti sul Sangone.

Alla luce degli aspetti urbanistici ed idrogeologici evidenziati nei punti precedenti, si ritiene opportuno inserire un ulteriore coefficiente per differenziare gli oneri spettanti agli immobili ricadenti nelle sopra citate classi di rischio idrogeologico, affinché gli oneri di urbanizzazione indotta gravanti sulle aree possano variare in funzione dei benefici derivanti dalla realizzazione

delle opere;

Al fine di non prorogare ulteriormente l'attivazione delle procedure di progettazione e realizzazione delle opere non ancora avviate, si rende necessario assoggettare il rilascio del permesso di costruire, per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno dell'ambito "D" (come individuato dall'allegato 1 alla presente deliberazione) al pagamento degli oneri di urbanizzazione indotta ai sensi dell'art. 51 punto 3) della L.U.R. secondo i valori parametrici individuati nella tabella "D2".

Visto il parere della Commissione consiliare urbanistica e servizi per l'ambiente;

Tutto ciò premesso,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamate le norme vigenti in materia di pianificazione urbanistica ed, in particolare, la Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i., la L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., la L.R. n. 14.12.1998 n. 40 e s.m.i. e la L.R. n. 52/00 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto comunale;

Atteso che ai fini e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/00 viene espresso il parere alla sola regolarità tecnica in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

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

### **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 dare atto che la presente Deliberazione integra la Deliberazione n. 86 del 20.09.2002 relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione indotta ex art. 51 punto 3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., con la quale questo Comune, reperisce le risorse economiche necessarie alla realizzazione di opere di messa in sicurezza del territorio collinare e di pianura inserite nell'elaborato Cronoprogramma degli interventi (Elaborato 16) di cui alla Variante n. 15 al vigente PRGC;
2. Di dare atto che si rende necessario assoggettare al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta gli interventi di cui ai successivi punti del presente atto, al fine reperire i fondi per la realizzazione delle opere, e recuperare parte dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere già eseguite o in corso di esecuzione mediante la compartecipazione alla spesa dei privati che trarranno benefici dall'esecuzione delle opere di mitigazione del rischio, potendo attuare le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal P.R.G.C.
3. Di dare atto che l'Amministrazione ritiene necessario promuovere il rifacimento del ponte ferroviario, avendo presente che si tratta di un'opera di pubblica utilità, che contribuisce alla messa in sicurezza delle aree circostanti, e la cui mancata realizzazione non consente l'attuazione delle previsioni urbanistiche di un'importante area degradata.
4. Di dare atto che l'Amministrazione destinerà un importo complessivo non superiore ad un milione di euro al fine di finanziare la realizzazione del ponte ferroviario sul Sangone, che potrà essere versato solo a seguito dell'avvenuto completo finanziamento del ponte stradale di corso Roma.
5. Di dare atto che i documenti allegati e di seguito elencati, necessari per l'individuazione dell'ambito "D" da assoggettare al pagamento degli oneri di urbanizzazione indotta e per la determinazione dei medesimi, costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
  - Elaborato ad oggetto: " Individuazione ambito "D" soggetto al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta ex art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. (allegato 1);
  - Tabella D1 ad oggetto: "Determinazione volumi e S.L.P. delle nuove costruzioni e ampliamenti nell'ambito "D"" (allegato 2);
  - Tabella D2 ad oggetto: "Determinazione oneri indotti parametrici ambito "D"" (allegato 3);

6. Di dare atto che il rilascio dei permessi di costruire e/o equipollenti per interventi urbanistico-edilizi di cui al seguente punto 7) è subordinato al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta ai sensi dell'art. 51 punto 3) della L.U.R. secondo i valori parametrici individuati nella tabella "D2";
7. Di dare atto che la presente Deliberazione si applica all'interno dell'ambito "D" come individuato nell'allegato 1 nei seguenti casi:
  - Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, ricadenti nelle aree normative Bpr1, Bpr2, Crs3, Tcr1A, Tcr1B e Tcr2 del vigente P.R.G.C.;
  - Per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento ricadenti in qualsiasi area normativa del vigente P.R.G.C. che utilizzano la capacità edificatoria di lotti liberi, precisando che si definiscono lotti liberi i lotti ineditati o sui quali insistono tettoie aperte, risultanti da frazionamenti o accorpamenti registrati al Nuovo Catasto Terreni in data antecedente l'adozione della presente deliberazione.
  - Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, ricadenti nell'area Ft2 assoggettata alla formazione di piano particolareggiato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 29.06.2006.
8. Di dare atto di che ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione indotta afferenti gli interventi:
  - Esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, si applicano i coefficienti riduttivi in analogia a quanto disposto dalla Tabella C della D.C.R n. 615 del 01.02.2000 per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente richiamata nella Tabella D2;
  - L'importo degli oneri per interventi di nuova edificazione e per interventi su edifici esistenti è computato sulla base dell'effettiva S.L.P. o volume interessati da nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, cambio destinazione d'uso;
9. Di dare atto che al fine di incentivare la messa in sicurezza dell'ambito in sponda destra del Sangone ricadente in classe di rischio IIIb1(subordinato alla realizzazione dei ponti), i soggetti attuatori degli interventi previsti nel medesimo ambito, singolarmente o associati, potranno realizzare direttamente il ponte stradale di corso Roma sostenendo interamente l'onere, in tal caso tali opere saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta;
10. Di dare atto che gli introiti derivanti dal versamento degli oneri di urbanizzazione indotta dell'ambito "D" saranno vincolati al finanziamento delle opere sotto elencate:
  - ponte stradale sul Sangone di corso Roma;
  - contributo per il rifacimento del ponte ferroviario sul Sangone;
  - eventuali opere accessorie e di miglioramento delle aree immediatamente adiacenti il torrente Sangone nel tratto compreso tra il confine con il territorio della città di Nichelino e corso Trieste;
11. Di dare atto che il finanziamento del ponte stradale sul Sangone di corso Roma ha priorità sugli altri interventi;
12. Di dare atto che gli eventuali fondi derivanti dal versamento degli oneri indotti non occorrenti alla realizzazione dei due ponti saranno interamente utilizzati per ulteriori opere accessorie e di miglioramento delle aree immediatamente adiacenti il torrente Sangone nel tratto compreso tra il confine con il territorio della città di Nichelino e corso Trieste;
13. Di dare atto che in data odierna si provvede con apposita Deliberazione si provvede ad istituire appositi capitoli in entrata ed uscita per i fini di cui alla presente provvedimento.
14. Di dare atto che dalla data di esecutività della presente Deliberazione, il rilascio dei permessi di costruire e/o equipollenti per interventi urbanistico-edilizi è subordinato al versamento degli oneri di urbanizzazione indotta ai sensi dell'art. 51 punto 3) della L.U.R.;
15. Di dare atto che il versamento degli oneri indotti potrà avvenire in un'unica soluzione ovvero mediante versamento rateizzato in non più di quattro rate semestrali assistito da fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del D.P.R. 13.02.1959 n. 449 e s.m.i.;
16. Di dare atto che il Dirigente del Settore è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;

17. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;
18. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con apposita, e separata votazione.

Parere in ordine alla regolarità tecnica : favorevole.

Il Dirigente del Settore Urbanistica  
Arch. Giuseppe POMERO



Allegato 2 - Tabella D1 : Determinazione volumi e S.L.P. nuove costruzioni e ampliamenti nell'ambito " D " ( cfr.allegato " A " )

CAPACITA' INSEDIATIVA IN ZONE CLASSIFICATE IIC										
AREA NORMATIVA	CLASSE DI RISCHIO	AREA (mq.)	INDICE TERRITORIALE		INDICE FONDARIO		SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (mq)			
			mc./mq.	mq./mq.	mc./mq.	mq./mq.	INSEDIABILE MAX	RESIDENZIALE 75%	COMMERCIALE MAX 12,5%	TERZIARIO MAX 12,5%
Ter2 (14)	IIC	42.866		1,00		2,50	42.866	32.150	5.358	5.358
Bpr1	IIC	31.752		0,80		1,60	25.402	19.051	3.175	3.175
TOTALE SLP		74618					68.268	51.201	8.533	8.533

CAPACITA' INSEDIATIVA IN ZONE CLASSIFICATE IIIB SUBORDINATA ALLA REALIZZAZIONE DEI PONTI SUL SANGONE

AREA NORMATIVA	CLASSE DI RISCHIO	AREA (mq.)	INDICE TERRITORIALE		INDICE FONDARIO		VOLUME (mc)			
			mc./mq.	mq./mq.	mc./mq.	mq./mq.	INSEDIABILE MAX	RESIDENZIALE 75%	COMMERCIALE MAX 12,5%	TERZIARIO MAX 12,5%
Ter1 A (2-3 - Fv3*)	IIIB1 + ponti	74.819	1,50	3,00			112.229	84.171	14.029	14.029
TOTALE MC		74819					112.229	84.171	14.029	14.029
TOTALE ESPRESSO IN SLP (H. VIRTUALE M 3,00)							37.410	28.057	4.676	4.676

CAPACITA' INSEDIATIVA IN ZONE CLASSIFICATE IIIB

AREA NORMATIVA	CLASSE DI RISCHIO	AREA (mq.)	INDICE TERRITORIALE		INDICE FONDARIO		SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO (mq)			
			mc./mq.	mq./mq.	mc./mq.	mq./mq.	INSEDIABILE MAX	RESIDENZIALE 75%	COMMERCIALE MAX 12,5%	TERZIARIO MAX 12,5%
Bpr1	IIIB1	487		0,8		1,6	390	292	49	49
Ter2	IIIB1	7.296		1,00		2,50	7.296	5.472	912	912
TOTALE SLP (A)		7.296					7.686	5.764	961	961
AREA NORMATIVA	CLASSE DI RISCHIO	AREA (mq.)	INDICE TERRITORIALE		INDICE FONDARIO		VOLUME (mc)			
			mc./mq.	mq./mq.	mc./mq.	mq./mq.	INSEDIABILE MAX	RESIDENZIALE 75%	COMMERCIALE MAX 12,5%	TERZIARIO MAX 12,5%
Bpr2	IIIB1	11.258	2,00	4,00			22.516	16.887	2.815	2.815
Bpr2	IIIB3	2.646	2,00	4,00			5.292	3.969	662	662
Crs3	IIIB2	45.100	0,60	1,80			27.060	20.295	3.383	3.383
Ter1 B (23-Fv3*)	IIIB1	49.201	2,00	4,00			98.402	73.802	12.300	12.300
TOTALE MC (B)		49201					153.270	114.953	19.159	19.159
TOTALE ESPRESSO IN SLP (B) (H. VIRTUALE M 3,00)							51.090	38.318	6.386	6.386
TOTALE SLP (A+B)							58.776	44.082	7.347	7.347

**Tabella D2 : Determinazione oneri indotti parametrici ambito "D" – Allegato 3**

Parte prima		
<i>Stima opere di difesa idraulica sponda orografica sinistra e destra Torrente Sangone redatta dal Settore Servizi Tecnici Ambientali come risultante dalla documentazione progettuale-contabile delle opere pubbliche realizzate/realizzande e dal PISL "Porta Sud – Azione 2"</i>		
OPERA PUBBLICA	PRIORITA'	IMPORTO PRESUNTO
a) Sponda destra Torrente Sangone - Lotto 1 (dal confine con il Comune di Nichelino al ponte di Corso Roma)	-	€ 1.128.723,37
b) Sponda destra Torrente Sangone - Lotti 2-3 (dal ponte di Corso Roma al ponte di Corso Trieste)	-	€ 1.871.741,30
c) Sponda sinistra Torrente Sangone - Lotti 2-3 (dal confine con il Comune di Nichelino al ponte di Corso Trieste)	-	€ 2.582.000,00
d) Ponte stradale di Corso Roma	1°	€ 4.136.600,00
e) Contributo ponte ferroviario di Corso Roma	2°	€ 1.000.000,00
TOTALE (a+b+c+d+e)		€ 10.719.064,67
Opere a carico dei privati = 47% pari a		€ 5.037.960,39
Opere a carico di enti pubblici = 53% pari a		€ 5.681.104,28

Parte seconda			
<b>STIMA DELLA S.L.P. ASSOGGETTATA AL VERSAMENTO DEGLI ONERI INDOTTI E COEFFICIENTI APPLICATI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE PARAMETRICO</b>			
DESTINAZIONE D'USO (CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO)	CAPACITA' INSEDIATIVA (S.L.P. - MQ)	COEFFICIENTE DESTINAZIONE D'USO (Z)	COEFFICIENTE CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO (W)
nuove costruzioni residenziali (aree IIIB + ponti)	mq 28.057	1/1	2/1
nuove costruzioni residenziali (aree IIIB)	mq 44.082	1/1	1/1
nuove costruzioni residenziali (aree IIC)	mq 51.201	1/1	1/2
nuove costruzioni terziarie (1) (aree IIIB + ponti)	mq 4.676	1/2	2/1
nuove costruzioni terziarie (1) (aree IIIB)	mq 7.347	1/2	1/1
nuove costruzioni terziarie (1) (aree IIC)	mq 8.533	1/2	1/2
nuove costruzioni commerciali (aree IIIB + ponti)	mq 4.676	1/1	2/1
nuove costruzioni commerciali (aree IIIB)	mq 7.347	1/1	1/1
Totale mq S.L.P. nuove costruzioni commerciali (aree IIC)	mq 8.533	1/1	1/2

**Parte terza**  
**DETERMINAZIONE ONERI INDOTTI RIFERITI A MQ DI S.L.P. O MC DI COSTRUZIONE:**

VALORE PARAMETRICO (€/MQ) = € 5.037.960,39 / ( 28.057 mq X 1/1 X 2/1 + 44.082 mq X 1/1 X 1/1 + 51.201 mq X 1/1 X 1/2 + 4.676 mq X 1/2 X 2/1 + 7.347 mq X 1/2 X 1/1 + 8.533 mq X 1/2 X 1/2 + 4.676 mq X 1/1 X 2/1 + 7.347 mq X 1/1 X 1/1 + 8.533 mq X 1/1 X 1/2 )  
 DA CUI : € 5.037.960,39 / mq ( 56.114 + 44.082 +25.600 + 4.676 + 3.673 2.133 + 9.352 + 7.347 + 4.266 )

<b>Valore parametrico S.L.P.</b> (in aree con indice territoriale espresso in mq/mq)		<b>32,04 €/mq</b>
<b>Valore parametrico Volume</b> (in aree con indice territoriale espresso in mc/mq)		<b>10,68 €/mc</b>
<b>Coefficienti per destinazione d'uso (z)</b>		
1/1	non si applica alcuna riduzione per le destinazioni residenziali e commerciali	
1/2	<b>(1)</b> pari a coefficiente di riduzione 0,5 per interventi terziari	
1/6	<b>(2)</b> pari a coefficiente di riduzione 0,1667 per interventi industriali	
<b>Coefficienti per classe di rischio idrogeologico (w)</b>		
2/1	<b>(3)</b> si applica una maggiorazione per gli interventi ricadenti in classe IIIB subordinati alla realizzazione dei ponti, pari a coefficiente di maggiorazione 2,00	
1/1	non si applica alcuna riduzione per gli interventi ricadenti in classe IIIB	
1/2	<b>(4)</b> pari a coefficiente di riduzione 0,5 per interventi ricadenti in classe IIC	
<b>Insedimenti residenziali</b>		
nuova costruzione in aree IIIB subordinate alla realizzazione dei ponti	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 1,0 X 2,0 <b>(3)</b>	<b>€/mq 64,08</b> <b>€/mc 21,36</b>
nuova costruzione in aree IIIB	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 1,0 X 1,0	<b>€/mq 32,04</b> <b>€/mc 10,68</b>
nuova costruzione in aree IIC	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 1,0 X 0,5 <b>(4)</b>	<b>€/mq 16,02</b> <b>€/mc 5,34</b>
<b>Insedimenti e attività commerciali</b>		
nuova costruzione in aree IIIB subordinate alla realizzazione dei ponti	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 1,0 X 2,0 <b>(3)</b>	<b>€/mq 64,08</b> <b>€/mc 21,36</b>
nuova costruzione in aree IIIB	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 1,0 X 1,0	<b>€/mq 32,04</b> <b>€/mc 10,68</b>
nuova costruzione in aree IIC	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 1,0 X 0,5 <b>(4)</b>	<b>€/mq 16,02</b> <b>€/mc 5,34</b>
<b>Insedimenti e attività terziarie</b> (Compresi Pubblici esercizi, sale cinematografiche e palestre)		
nuova costruzione in aree IIIB subordinate alla realizzazione dei ponti	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 0,5 <b>(1)</b> X 2,0 <b>(3)</b>	<b>€/mq 32,04</b> <b>€/mc 10,68</b>
nuova costruzione in aree IIIB	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 0,5 <b>(1)</b> X 1,0	<b>€/mq 16,02</b> <b>€/mc 5,34</b>
nuova costruzione in aree IIC	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 0,5 <b>(1)</b> X 0,5 <b>(4)</b>	<b>€/mq 8,01</b> <b>€/mc 2,67</b>
<b>Insedimenti produttivi</b>		
nuova costruzione in aree IIIB	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 0,1667 <b>(2)</b> X 1,0	<b>€/mq 5,34</b> <b>€/mc 1,78</b>
nuova costruzione in aree IIC	€/mq 32,04 - €/mc 10,68 X 0,1667 <b>(2)</b> X 0,5 <b>(4)</b>	<b>€/mq 2,67</b> <b>€/mc 0,89</b>

**Note per il calcolo degli oneri di urbanizzazione indotta**

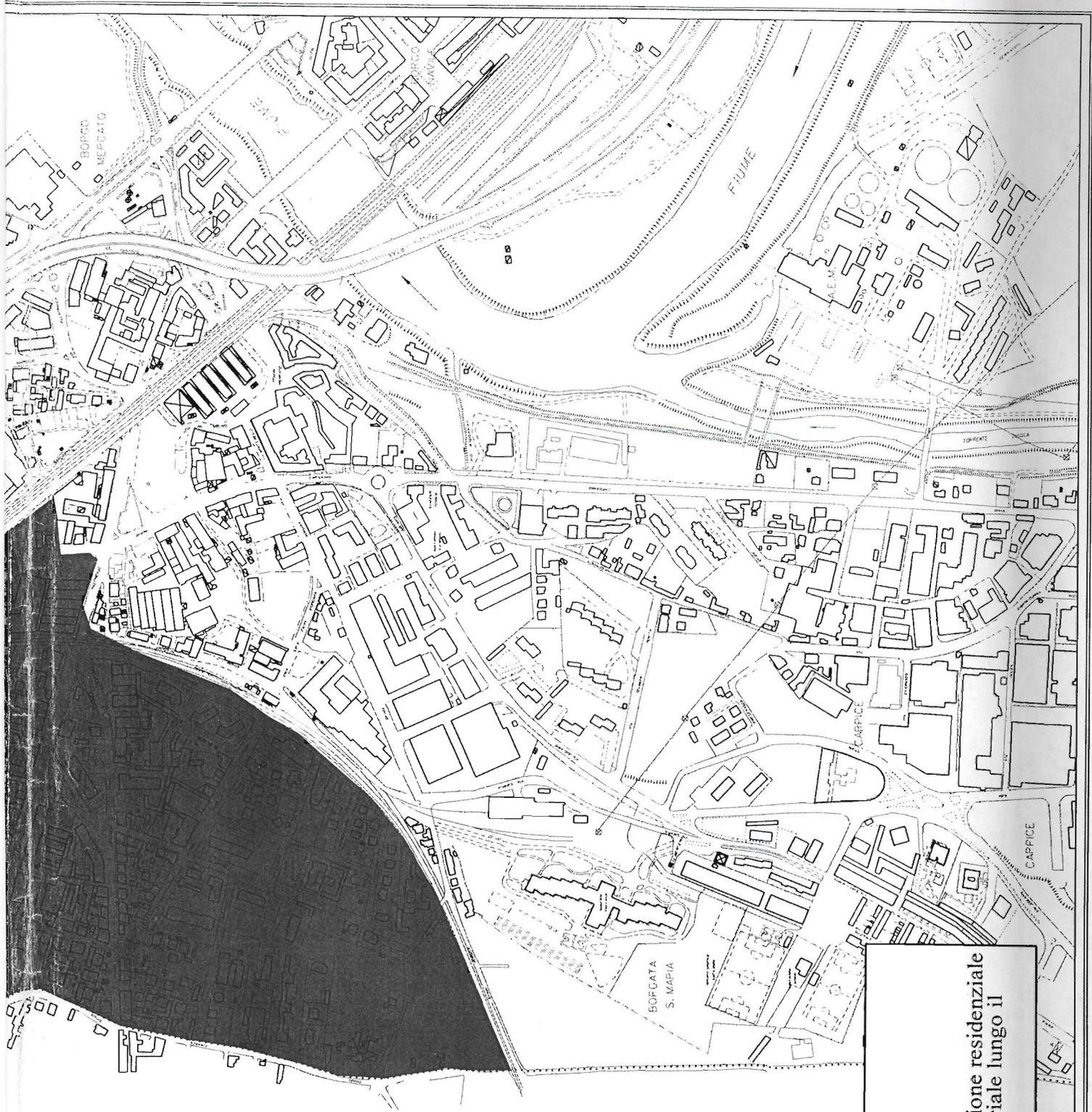
- L'importo degli oneri per interventi di nuova edificazione e per interventi su edifici esistenti è computato sulla base dell'effettiva S.L.P. o volume interessati da nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, cambio destinazione d'uso;
- I valori unitari sopra determinati sono riferiti ad interventi di ampliamento o nuova costruzione
- Esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso, ai valori sopra individuati si applicano i coefficienti riduttivi in analogia a quanto disposto dalla Tabella C della D.C.R n. 615 del 01.02.2000 per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Ai valori unitari sopra determinati non si applica il coefficiente caratteristico del Comune pari a 1,155 in quanto sono stati determinati sulla base di stima analitica.



**COMUNE DI MONCALIERI**  
Provincia di Torino

Individuazione ambito D soggetto a  
versamento oneri di urbanizzazione  
indotta art. 51 L. R. 56/77 e s.m.i ( allegato 1 )





## LEGENDA

Ambito D: Arce di trasformazione residenziale  
 -commerciale-terziario-industriale lungo il  
 torrente Sangone



EMENDAMENTO ALLA DELIBERA N. 12 AD OGGETTO:  
INTEGRAZIONE ALLA D.C.C. N. 86 DEL 20.09.2002 -  
INDIVIDUAZIONE AMBITO "D" DA ASSOGGETTARE AL  
VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA EX  
ART. 51 PUNTO 3 DELLA L.U.R. E DETERMINAZIONE DEI MEDESIMI

Integrare il testo della delibera con riferimento alla variante n. 15 (e relativa  
variante "in itinere" approvata dalla Regione con D.G.R. n. 18-5208 del  
5.02.2007)

Il PROPONENTE  
Giuseppe ARTUFFO



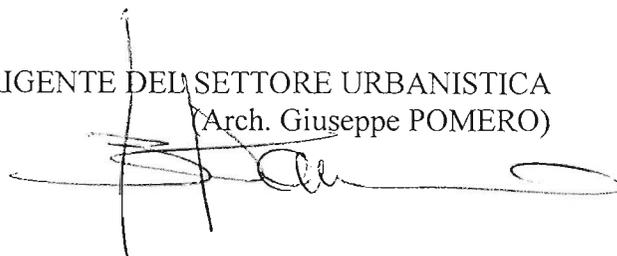
Moncalieri, li 2.3.2007

EMENDAMENTO ALLA DELIBERA N. 12 PRESENTATO DAL CONS.  
ARTUFFO AD OGGETTO: "INTEGRAZIONE ALLA D.C.C. N. 86 DEL  
20.09.2002 - INDIVIDUAZIONE AMBITO "D" DA ASSOGGETTARE AL  
VERSAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA EX  
ART. 51 PUNTO 3 DELLA L.U.R. E DETERMINAZIONE DEI  
MEDESIMI"

Parere di cui all'art. 49 del T.U. D.lgs 18/08/2000 n. 267

Parere in ordine alla regolarità tecnica: Favorevole

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA  
(Arch. Giuseppe POMERO)



ASS. GHIONE: Si ricorderà il Consiglio Comunale che a settembre del 2002 votò una delibera in cui si determinavano gli oneri di urbanizzazione indotta relativamente alla quantificazione del contributo per la messa in sicurezza del territorio del Comune. Rammento al Consiglio Comunale, identificammo un'area collinare, un'area di pianura, zona Decathlon, Centro Contabile San Paolo e una zona di Corso Trieste, dove tutti gli edifici di nuova costruzione o di ampliamento o quant'altro danno un contributo per le opere necessarie per la messa in sicurezza.

Successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale e da parte della Regione della variante relativa all'adeguamento del PAI del nostro Piano Regolatore, questa sera porto questa delibera e, recuperando lo spirito di quella delibera del 2002, aggiungiamo una nuova area su cui applicare questi criteri per la determinazione degli oneri d'urbanizzazione indotta, trattiamo della zona a destra e sinistra del Sangone, dal confine con il Comune di Torino a Corso Trieste, perché dopo Corso Trieste c'era già l'altra delibera del settembre 2002. Sostanzialmente sono state quantificate tutte le opere necessarie per la messa in sicurezza di questo territorio; vi ricordo tutti e tutti si ricordano di come è stato nel 2000, pesantemente toccato dall'alluvione del Sangone, zona densamente abitata, dove oltre le opere già realizzate, massicciata, argine e quant'altro, come già sapevamo e come abbiamo confermato nel PAI, nel regolamento del PAI, bisogna trovare gli strumenti e le risorse per eliminare quello che oggi è ancora un impedimento al deflusso delle acque del Sangone, derivante dalla presenza del vecchio ponte della Ferrovia e dal ponte di Corso Roma, per cui abbiamo quantificato le opere necessarie, abbiamo determinato quelli che sono i volumi, le superfici che possono modificarsi dall'attuale piano regolatore ed abbiamo quantificato quanto ogni metro quadro di ampliamento, di nuova costruzione o quant'altro, diviso per le tipologie, come ricordavo prima, residenziale, l'attività commerciale, terziaria, piuttosto che produttivo, mediato dalla classe di rischio di queste aree. Il frutto di questo ragionamento determina quella tabellina che voi avete a mano. Successivamente a questa delibera, come c'è scritto nel testo, l'Amministrazione di Moncalieri, con l'Amministrazione di Nichelino, attraverso un protocollo, andrà alle Ferrovie per predisporre la bozza convenzionale che legherà le tre amministrazioni, i tre enti (chiaramente sarà di Consiglio) con cui si determineranno i ruoli ed i compiti delle singole Amministrazioni, cosa fa Moncalieri e cosa mette, cosa fa Nichelino e cosa mette, cosa fanno le Ferrovie e cosa mettono, simile a quello che aveva già approvato questo Consiglio Comunale in occasione della realizzazione del sottopasso di via Pastrengo, dove le Ferrovie hanno cofinanziato l'intervento; in questo caso le Amministrazioni pubbliche cofinanzieranno il rifacimento del ponte vecchio della Ferrovia. Questo è motivato dal fatto che sia sul territorio di Moncalieri, sia sul territorio di Nichelino la presenza di questo manufatto continua a mettere a rischio gli abitanti che qui abitano e quelli che un domani potranno venire. Le possibilità di nuove residenze in queste aree sono chiaramente legate alla realizzazione dell'opera; non avendo a disposizione le somme necessarie, parliamo di decine di milioni di euro, tanto per essere chiari, con questa delibera, come è stato fatto nel 2002, recuperiamo questi co-finanziamenti dai privati che insieme al soldo pubblico creeranno le condizioni appunto per la messa in sicurezza di una zona ampia. Chi era in Commissione, ma anche qui allegata alla delibera del Consiglio è individuata l'area, la messa in sicurezza, il rifacimento di questi due ponti, come dicevo, lo potete vedere in questa cartina

colorata, partendo dal confine con la Città di Nichelino, si arriva fino alla ferrovia Torino Pinerolo, a Santa Maria, e buona parte della zona di Borgo San Pietro.

Grazie dell'attenzione. Non ho presentato emendamenti, ma mi permetto di intervenire subito sull'emendamento di Artuffo che chiaramente è accoglibile.

CONS. ARTUFFO: Entro nel merito della delibera ringraziando naturalmente l'Assessore per il tempo che ci ha messo a redigerla e soprattutto ad ascoltarci. Alcune perplessità, Assessore, gliel'avevo già esplicitate parlando di oneri di urbanizzazione indotti. Quindi l'integrazione del testo alla delibera con il riferimento della variante 15 la accettate; è un passo importante, credo che però non sia ancora abbastanza, nel senso che la possibilità di realizzare le opere previste e sto parlando del ponte ferroviario, perché è indubbio che il manufatto in questione è ostativo per la messa in sicurezza del territorio, quindi sghombriamo il concetto che noi siamo contro alla messa in sicurezza del territorio, noi individuiamo in quel manufatto una delle questioni più ostative alla messa in sicurezza. A di là dei due ponti stradali su cui poco diciamo, il nostro intervento è soprattutto legato a quello e quindi bisogna rispettare i limiti imposti dal Decreto 163/06, Codice dei contratti pubblici, e della Direttiva CEE che impedisce la realizzazione di opere a scomputo al di sopra della soglia di 5 milioni di euro. Trattandosi poi di opere di carattere ferroviario occorre tener presente che le stesse sono in esclusiva competenza dello Stato ai sensi dell'articolo 210 del 1985 sulle opere di carattere ferroviario. L'Assessore nella sua illustrazione ha parlato di questo protocollo d'intesa tra il Comune di Moncalieri, il Comune di Nichelino e l'Ente Ferroviario. Noi siamo convinti, lasciateci questo termine, che il previsto protocollo d'intesa tra questi tre attori, Comune di Moncalieri, Comune di Nichelino e Ferrovie dello Stato o RFI S.p.A., come viene più comunemente chiamato adesso, non è sufficiente per attuare l'opera. Si deve provvedere al ricorso alla procedura dell'accordo di programma tra i vari soggetti pubblici coinvolti ed eventualmente anche la Regione, ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 267 del 2000. Concludendo: in previsione di tale operazione, sin da ora Rifondazione Comunista dichiara che non sarà favorevole a modificare il Piano Regolatore Generale, come approvato in Regione con la variante 15, articolo 14, punto N delle NTA del Piano Regolatore Generale, in modo tale da consentire l'edificazione nelle aree classificate 3b, senza prima aver realizzato e collaudato le opere. Credo che si sia capito, o bisogna ripeterlo, Rifondazione Comunista non sarà d'accordo in una eventuale revisione del Piano Regolatore, parlo per Rifondazione Comunista, non per Beppe Artuffo. Rifondazione Comunista dice sin da ora, in tempi non sospetti, che non sarà d'accordo a consentire l'edificazione in aree 3 b, senza prima aver realizzato e collaudato le opere previste.

Io ringrazio perché si è accettato l'emendamento che in realtà non è neanche un emendamento, ma è un'integrazione secondo noi dovuta e rispetto alla delibera noi votiamo contro per i motivi che vi ho detto.

ASS. GHIONE: Ci sono alcune inesattezze che vanno corrette per questione anche di verbale. Il ponte ferroviario non è un'opera a scomputo. Cancellate questo, l'opera a scomputo è l'opera pubblica del ponte di corso Roma, quella è un'opera pubblica. Non si parla di protocollo con le Ferrovie, il testo dice tra l'Amministrazione di Moncalieri e di Nichelino, che predisporrà o l'accordo quadro o la convenzione, questo lo deciderà il Consiglio; comunque la proposta è di Consiglio, non è di Giunta, come invece è un protocollo, ma direi di più, non è solo un pensiero di Rifondazione Comunista quella

che non si possono valutare quelle aree prima, è un obbligo di legge, che vale per Rifondazione come per qualunque altro Consigliere comunale o forza politica, per cui da questo punto di vista non c'è nessun tipo di forzatura se non quello che la Regione ha con noi concordato come percorso per la messa in sicurezza e sull'uso di quel territorio così come il Consiglio comunale ha deliberato.

Il Presidente, chiusa la discussione, pone in votazione palese l'emendamento proposto dal Consigliere Artuffo.

Sono fuori aula i Cons. Avignone, Cherubino, Molineri, Mossotto, Novarino, Osella, Vercellini, Volontà.

Presenti 21 Consiglieri, votanti 19 (è astenuto il Cons. Mammone; non partecipa alla votazione il Cons. Bollattino), il Consiglio con 16 voti favorevoli e 3 contrari (Cons. Chiapello, Cistaro, Montagna) **A P P R O V A.**

Il Presidente pone in votazione palese la proposta di deliberazione sopra riportata emendata come risulta dalla precedente votazione.

Sono fuori aula i Cons. Avignone, Cherubino, Molineri, Mossotto, Novarino, Osella, Vercellini, Volontà.

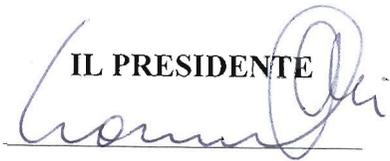
Presenti 21 Consiglieri, votanti 19 (sono astenuti i Cons. Bollattino e Mammone), il Consiglio con 17 voti favorevoli e 2 contrari (Cons. Artuffo e Chiapello) **A P P R O V A.**

Il Presidente pone in votazione palese la richiesta di immediata esecutività.

Sono fuori aula i Cons. Avignone, Cherubino, Di Crescenzo, Molineri, Mossotto, Novarino, Osella, Vercellini, Volontà.

Presenti 20 Consiglieri, votanti 18 (sono astenuti i Cons. Bollattino e Mammone), il Consiglio con 16 voti favorevoli e 2 contrari (Cons. Artuffo e Chiapello) **A P P R O V A.**

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'ALBO PRETORIO del Comune il 26 APR. 2007 e per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE



La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ dopo il decimo giorno dalla pubblicazione.

li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

