



CITTÀ DI MONCALIERI

(URBAN)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 117/2016

Fascicolo 2007 10.13.01/000031

Uff. URBAN

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE ALLA CONVENZIONE APPROVATA CON D.C.S. N. 107/2009 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, IN STRADA CASTELVECCHIO, AREA NORMATIVA CR3 DEL VIGENTE P.R.G.C.

L'anno 2016 il giorno 21 del mese di Aprile alle ore 14:30 nella solita sala del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

Paolo MONTAGNA	Sindaco	PRESENTE
Giuseppe MESSINA	Assessore	PRESENTE
Silvia DI CRESCENZO	Assessore	ASSENTE
Davide GUIDA	Assessore	PRESENTE
Laura POMPEO	Assessore	PRESENTE
Angelo FERRERO	Assessore	PRESENTE
Silvano COSTANTINO	Assessore	PRESENTE

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Donatella MAZZONE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica,

Premesso che:

Con deliberazione n. 107 del 17.11.2009 il Commissario Straordinario, con competenza del Consiglio Comunale ha approvato la proposta di piano esecutivo convenzionato in area normativa Cr3 del vigente P.R.G.C..

La proposta di PEC interessa un terreno di mq 9.509 posto in str. Castelvechio, sui lotti edificati è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con differente sagoma e destinazione d'uso residenziale, sui lotti liberi è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali.

La soc. Il Convento s.r.l. ha stipulato con il Comune di Moncalieri la convenzione del PEC in oggetto in data 22.09.2010, rogito notaio Giancarlo Grassi Reverdini rep. N. 96414 racc. N. 27403.

Il Tribunale di Torino – Sezione VI Civile con sentenza N. 116/2012 del 15.03.2012 ha dichiarato il fallimento della soc. Il Convento s.r.l..

Con Decreto di trasferimento è stato disposto in data 11.12.2014 il trasferimento della proprietà alla soc. Best Property Torino s.r.l., in qualità di aggiudicataria del compendio immobiliare della ditta fallita.

La soc. Best Property Torino s.r.l., in qualità di successore avente causa dell'originario soggetto attuatore del piano esecutivo convenzionato, ha presentato istanza acclarata al protocollo generale del Comune in data 05.02.2016 n. 7133 per la modifica della convenzione stipulata in data 22.09.2010 in merito ai seguenti aspetti:

- in alternativa alla costruzione ipogea a gradoni sia ammessa anche la costruzione di edifici in linea con copertura a verde pensile;
- di ammettere per le fronti, anche la finitura in pietra alternata a mattoni;
- il termine per la presentazione del permesso di costruire decorra dalla data di trasferimento della proprietà.

La nota di cui sopra è accompagnata da alcuni elaborati grafici per illustrare un'ipotesi d'intervento alternativa a quella rappresentata a titolo documentale negli elaborati di PEC, che la soc. Best Property Torino s.r.l., potrebbe proporre previa verifica istruttoria ove fosse accolta la richiesta.

Il rilascio del permesso di costruire degli interventi in esame è subordinato al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, nell'ambito di tale procedura sarà valutato l'inserimento ambientale e paesaggistico anche delle modifiche introdotte con la convenzione integrativa di cui trattasi.

Dall'esame dell'art. 28-3-3 delle N.T.A. del P.R.G.C. la realizzazione di edifici in linea è conforme alle disposizioni del P.R.G.C. vigente esclusivamente per i volumi interessati dall'intervento di demolizione e ricostruzione, pertanto tale tipologia edilizia non sarà ammessa per gli edifici realizzati in base ai diritti edificatori dei lotti liberi (lotto B, superficie mq 2959 * 0,30 mc/mq = mc 887,70 ; cfr. tavola 2 del PEC stipulato).

La facoltà di utilizzare anche altri materiali sulle fronti degli edifici è accoglibile, fermo restando che dovranno essere presenti elementi comuni a garanzia dell'unitarietà dell'intervento.

La mancata presentazione dell'istanza di permesso di costruire entro i termini è stata determinata da cause indipendenti dalla soc. Best Property Torino s.r.l. che ha acquisito la proprietà solo successivamente, in data 11/12/2014, motivo per cui è accoglibile la richiesta della proprietà subentrante.

Il Settore Gestione Infrastrutture con nota del 27/05/2013 (id. 1742354), ha chiesto che sia previsto il collaudo in corso d'opera per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in tutti gli strumenti urbanistici esecutivi.

Le modifiche proposte non incidono sui parametri urbanistici, sulle opere di urbanizzazione, sulle destinazioni d'uso degli edifici privati o sui diritti edificatori, inoltre non modificano la conformazione o quantità della superficie fondiaria, la conformazione delle aree di massimo ingombro degli edifici e delle aree destinate a opere di urbanizzazione.

La convenzione integrativa non costituisce variante al PEC in oggetto e non determina riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

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

Si ritiene opportuno accogliere la richiesta di cui trattasi, formulata dal proponente con la nota del 05.02.2016 prot. n. 7133, cogliendo l'occasione per introdurre in via cautelativa anche il collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione previste.

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

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

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

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

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

Visto il vigente P.R.G.C. adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.77 del 23/07/1997 e n. 72 del 21/07/99 e approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 33-204 del 12/06/2000;

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

Visto il vigente Statuto comunale;

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 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e smi favorevole sulla regolarità tecnica;

DELIBERA

1. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 43 comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i., la Giunta Comunale è l'organo competente ad accogliere l'istanza di modifica della convenzione stipulata in data 22.09.2010, rogito notaio Giancarlo Grassi Reverdini rep. N. 96414 racc. N. 27403.
2. Di accogliere l'istanza presentata in data 05.02.2016 prot. n. 7133 dalla soc. Best Property Torino s.r.l., in qualità di successore avente causa dell'originario soggetto attuatore del piano esecutivo convenzionato, per le motivazioni espresse in premessa.
3. Di subordinare l'efficacia delle modifiche, come accolte nei termini di seguito esposti, alla stipula di una convenzione integrativa alla convenzione di cui al punto 1 della presente deliberazione, da redigere a cura e responsabilità della soc. Best Property Torino s.r.l., in cui siano riportate espressamente le seguenti pattuizioni integrative:
 - Nelle premesse dovranno essere illustrati i presupposti di fatto e di diritto che hanno determinato la stipula della convenzione integrativa in analogia allo schema di convenzione tipo;
 - Nelle premesse dovrà essere specificato, a titolo documentale che il termine di validità della convenzione, di dieci anni dalla data della stipula, è incrementato di tre anni ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis del D.L. 69/2013 convertito in L. 98/2013, ovvero fino al 21.09.2023;
 - Al primo articolo dovrà essere specificato che sono fissi ed invariati tutti gli originari obblighi assunti eccezion fatta per le modifiche espressamente formalizzate nella presente convenzione integrativa che prevalgono sulla convenzione stipulata in data 22.09.2010 in caso di contrasto;
 - Dovrà essere previsto l'articolo: *“Modifiche all'articolo 3” Con la stipula della presente convenzione integrativa all'articolo 3 della convenzione stipulata in data 22.09.2010, rogito notaio Giancarlo Grassi Reverdini rep. N. 96414 racc. N. 27403 sono apportate le seguenti modifiche:*
 - *le parole: “Costruzione ipogea a gradoni lungo le livellette esistenti con copertura a prato inglese e autorimesse interrata” dell'articolo 3 della convenzione stipulata in data 22.09.2010, rogito notaio Giancarlo Grassi Reverdini rep. N. 96414 racc. N. 27403, sono sostituite dalle parole: “Costruzione ipogea a gradoni lungo le livellette esistenti con copertura a prato inglese e autorimesse interrata e/o la costruzione di edifici in linea lungo le livellette esistenti con copertura a prato inglese e autorimesse interrata e/o le tipologie richiamate all'art. 28-3-3 delle N.T.A. del P.R.G.C..”*
 - *Al fondo dell'articolo è aggiunto il seguente periodo: “ Con i diritti edificatori del lotto B computati nella tavola 2 del PEC stipulato, pari a mc 877,70, potranno essere realizzati esclusivamente edifici residenziali di tipo uni e/o bifamiliari e/o a schiera.”*
 - Dovrà essere previsto l'articolo: *“Modifiche all'articolo 12”* con il quale il soggetto attuatore si assume l'onere anche per il collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione, con individuazione del professionista prima dell'inizio lavori;

- Dovrà essere previsto l'articolo: “Modifiche all'articolo 23” *Con la stipula della presente convenzione integrativa, la lett. a), primo comma dell'articolo 3 della convenzione stipulata in data 22.09.2010, rogito notaio Giancarlo Grassi Reverdini rep. N. 96414 racc. N. 27403, è sostituita dalle parole: “a) fronti – Saranno realizzate in parte in intonaco e in parte con rivestimento in pietra, è inoltre ammessa la finitura in pietra alternata a corsi orizzontali di mattoni. Le faldalerie saranno in lamiera di rame;”*
 - Dovrà essere previsto l'articolo: “Modifiche all'articolo 14” *Con la stipula della presente convenzione integrativa all'articolo 14 della convenzione stipulata in data 22.09.2010, rogito notaio Giancarlo Grassi Reverdini rep. N. 96414 racc. N. 27403 sono apportate le seguenti modifiche:*
 - *Il periodo distinto alla lettera a), dalle parole: “presentare istanza...” alle parole “... modifiche ed integrazioni;” è sostituito con il seguente: “presentare istanza per l'ottenimento del permesso di costruire entro 3 (tre) anni dalla data di trasferimento dell'immobile, ovvero dal giorno 11.12.2014, conseguentemente i permessi di costruire dovranno essere richiesti entro il giorno 10.12.2017;*
 - *Al fondo dell'articolo è aggiunto il seguente periodo: “Il rilascio del permesso di costruire degli edifici privati, come consentito dalla convenzione integrativa, è subordinato alla verifica dell'idoneità della soluzione proposta (tipologia e materiali) al contesto in cui si inserisce, nel procedimento per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica;”*
4. Di dare atto che il Dirigente del Settore è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;
5. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Udita la relazione dell'Assessore competente;

Con voti unanimi e palesi

DELIBERA

Di approvare la deliberazione sopra riportata.

Inoltre, con successiva votazione unanime e favorevole resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

IL PRESIDENTE

Paolo MONTAGNA

(firmato digitalmente)



IL SEGRETARIO GENERALE

Donatella MAZZONE

(firmato digitalmente)
