



## CITTÀ DI MONCALIERI

*Settore Sviluppo e Gestione del Territorio  
Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi*

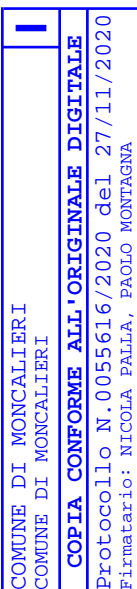
**Proposta di piano esecutivo convenzionato in area normativa Cr2 (3) del vigente P.R.G.C. per la realizzazione di residenza sanitaria assistita in Borgata Bauducchi – Istanza prot. 8344 del 08.02.2019.**

### IL SINDACO

Vista l'istanza presentata al protocollo generale in data 08.02.2019 (prot. 8344) dalla Soc. Urbe Sana s.r.l. in qualità di promissaria acquirente degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 53, particelle nn. 71-74-77-81-517p-212-75p-76p-82p-7p-83p-84p-66p-70 e in rappresentanza della Sig.ra Bauducco Domenica proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 53, particelle nn. 95p-530p (per una superficie complessiva di mq 36.662 ), relativa alla proposta di piano esecutivo convenzionato per la realizzazione di residenza sanitaria assistita e un edificio a destinazione residenziale in Borgata Bauducchi (area normativa Cr2(3) del vigente P.R.G.C.) composta, in origine, dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola 1: Estratti rilievo planimetrico;
- Tavola 2: Planimetria utilizzazione fondiaria, dimostrazioni e conteggi;
- Tavola 3: Progetto architettonico piante prospetti;
- Tavola 4: Progetto fognatura bianca e nera, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 5: Progetto reti sottoservizi, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 6: Progetto strade parcheggi piazza e segnaletica, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 7: Progetto illuminazione pubblica, planimetria e particolari costruttivi;
- A – Relazione tecnica;
- B – Relazione finanziaria;
- C – Relazione di conformità all'allegato energetico del REC;
- D – Documentazione fotografica;
- E – Computo metrico;
- F – Relazione geotecnica compatibilità idraulica;
- G – Relazione di analisi del clima acustico;
- H – Relazione illuminazione pubblica;
- I – Relazione preliminare di VAS;
- Schema di convenzione

Richiamata la comunicazione del Servizio Urbanistica del 26.02.2019 (prot. 12090) di avvio del procedimento e contestuale sospensione, in quanto alla data di presentazione dell'istanza, la proposta di PEC non era conforme al P.R.G.C. vigente.



Richiamata la nota del Servizio Urbanistica del 27.04.2020 (prot. 26956) con la quale si è comunicata l'avvenuta pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della variante urbanistica n. 81 al vigente P.R.G.C. approvata con D.C.C. 26 del 05.03.2020.

Richiamata la nota del Servizio Urbanistica del 06.05.2020 (prot. n. 21019) con la quale è stato chiesto ai proponenti di integrare la documentazione progettuale, in particolare adeguando la proposta di PEC ai rilievi e alle prescrizioni formulate nell'ambito della procedura di V.A.S. della variante urbanistica n.81.

Vista la nota della società proponente del 13.05.2020 (prot. 22061) e la documentazione allegata, con la quale è stata proposta una nuova soluzione progettuale ed è stata trasmessa la documentazione attestante la proprietà degli immobili di proprietà della Sig.ra Bauducco Domenica, nonché il mandato, alla società proponente, da parte dei legittimi proprietari alla presentazione dell'istanza di PEC.

Richiamata la nota del Servizio Urbanistica del 03.06.2020 (prot. n. 25162) con la quale si è comunicato l'improcedibilità dell'istanza per assenza della documentazione necessaria all'acquisizione dei pareri degli Enti/Servizi competenti.

Vista la nota della società proponente del 03.08.2020 (prot. 36058) con la quale è stata integrata la proposta progettuale.

Richiamati i verbali delle riunioni della Conferenza dei servizi interna tenutasi nelle date del 08.09.2020 e del 24.09.2020, con la quale sono stati anche acquisiti i seguenti pareri favorevoli condizionati (formalmente espressi) sulla proposta in oggetto:

- Servizio Ambiente prot. 44054 del 24.09.2020;
- Servizio Idrogeologico e Reti prot. 44043 del 24.09.2020;
- Servizio Gestione Strade Verde Impianti Sportivi prot. 44089 del 24.09.2020.

Richiamato il parere della SMAT pervenuto in data 14.09.2020 (prot. 42076);

Richiamato il parere espresso dalla Commissione edilizia sulla proposta in oggetto nella seduta del 24.09.2020, riportato per estratto: *“La Commissione edilizia, preso atto delle risultanze istruttorie, esprime parere favorevole condizionato, segnalando di prevedere piantumazioni nel parcheggio pubblico scegliendo piante di adeguata altezza e sviluppo vegetativo per ridurre il tempo necessario per la funzione di ombreggiamento.”*;

Vista la relazione tecnico-giuridica del Responsabile del Procedimento del 02.10.2020.

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici del 05.10.2020 prot. n. 45903, inviata ai proponenti con la quale, al fine di poter procedere all'accoglimento del P.E.C., è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

1. *La proposta di PEC dovrà essere aggiornata ed integrata in conformità ai pareri acquisiti ed alle prescrizioni evidenziate nei verbali della Conferenza dei Servizi interna di cui sopra, e del parere SMAT Spa del 14.09.2020 Ns. prot. 42076, in estrema sintesi:*
  - *si concorda sulla riduzione delle superfici ad istruzione previste dal PRGC e sull'attrezzamento a verde nelle more di realizzare in futuro un complesso;*
  - *la necessità di integrare la documentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione;*
  - *escludere la realizzazione del tratto viabile posto a nord;*
  - *modificare gli attrezzamenti sia per le aree sistemate provvisoriamente a verde (futura istruzione) sia per le aree a viabilità e parcheggio.*
2. *Viene proposta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomuto e la dismissione gratuita dei terreni occorrenti alla realizzazione del tratto di nuova viabilità prevista dal P.R.G.C. vigente (posta a nord dell'intervento). Tali aree ed opere confinano attualmente solo con proprietà private, sono inaccessibili dalla viabilità pubblica con conseguente impossibilità di utilizzo e di utilità per la collettività se non previa realizzazione di almeno uno dei tratti viabili contermini, inoltre le reti di sottoservizi (ad esempio fognature ed illuminazione pubblica) non*

- sono collegate alla rete esistente. Non è opportuno e non è di interesse per la collettività pattuire la realizzazione delle medesime in vece del versamento del loro costo di costruzione e dell'impegno alla dismissione gratuita e differita a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale;*
3. *Non sono individuati i sedimi occorrenti alla realizzazione in futuro della pista ciclabile prevista dal P.R.G.C. adiacente str. Bauducchi. Tali aree dovranno essere sistemate come da indicazioni del Settore Gestione Infrastrutture, in modo tale che la realizzazione differita della pista ciclabile possa essere attuata con minimi interventi di adeguamento e non renda necessario la demolizione ed il rifacimento di marciapiedi, area attrezzata, illuminazione, ecc., determinando un impiego inutile di risorse pubbliche e/o private;*
  4. *Non hanno le caratteristiche per essere computate ai fini del reperimento in sito degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.U.R. le seguenti aree dismesse/assoggetta all'uso pubblico:*
    - *Il terreno destinato a funzioni esclusivamente di viabilità e costituente l'accesso al Comparto "A" fino al confine con le aree assoggettate, per la restante tratto su area assoggettata potrà essere valutata la destinazione di servizio pubblico ove previa modifica dell'attrezzamento siano garantite entrambe le funzioni senza sensibili penalizzazioni della capacità dei parcheggi;*
    - *La limitata porzione posta a sud dell'intervento prevista a viabilità e a sedime della pista ciclabile dal vigente P.R.G.C.;*
    - *Ancorché con funzione di servizio pubblico i sedimi proposti in dismissione onerosa a compensazione del C.S.U.;*
  5. *L'acquisizione onerosa a parziale compensazione del C.S.U. dei terreni, per la porzione interclusa su due lati proprietà privata ed un lato area privata assoggettata all'uso pubblico, non è di utilità pubblica, non è opportuna per estensione, conformazione e localizzazione;*
  6. *I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria efferenti l'intervento (sulle aree dismesse a compensazione del C.S.U.) potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria ma non potranno essere impiegati a compensazione del C.S.U.;*
  7. *Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione non è stato determinato in modo conforme alle prescrizioni di cui dall'Allegato 1 alla DCC 53/2016, in particolare:*
    - *non sono stati determinati il valore di mercato della disciplina previgente "VM0" ed il valore di mercato della proposta "VM1";*
    - *non è presente la documentazione a supporto degli importi indicati nell'apposito modello approvato con la citata deliberazione (VM0, VM1, CC, ecc.);*
    - *non è illustrata l'entità dei parametri di progetto che si avvalgono delle disposizioni introdotte dalla variante urbanistica specifica;*
  8. *La determinazione del valore unitario dei terreni proposti a compensazione del CSU, non è conforme alle disposizioni della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 29.11.1999 come modificate ed integrate dalle Deliberazioni n. 77 del 29.05.2008 e n. 136 del 28.11.2019". Si rinvia alla nota esplicativa (punto 2.5) pubblicata alla pagina: <https://www.comune.moncalieri.to.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1905>;*
  9. *In riferimento al punto precedente, si rilevano prezzi unitari medi delle promesse di vendita pervenute (che costituiscono un utile riferimento per la stima del più probabile valore del terreno) con valori sensibilmente più bassi rispetto a quelli determinabili parametricamente ai sensi della DCC 107/1999 e s.m.i., costituenti motivo per valutare il ricorso alla perizia estimativa ai sensi del punto 21 della DCC 136/2019;*
  10. *La rete di Illuminazione pubblica (cfr. Tav. n. 7) non è progettata in modo da garantire l'autonomia funzionale e gestionale delle parti private assoggettate e delle parte proposte in dismissione;*
  11. *Dalla documentazione non si comprende se l'area fondiaria posta a sud-est, attualmente di pertinenza del fabbricato posto al N.t.c. sul mappale Fg. 53 n. 488, rimarrà tale o costituirà fondiaria della nuova RSA (Comparto A). Se permane la prima condizione, la superficie non potrà essere utilizzata per le verifiche afferenti la nuova edificazione ai sensi dell'art. 24 N.t.a., ecc;*

12. *La dimostrazione dell'attuabilità delle aree assoggettate alla formazione di PEC non incluse nella proposta – Comparto B - (ex art. 11 comma 2 lett. b delle N.T.A. del P.R.G.C.) non è conforme al P.R.G.C. in quanto rappresenta una porzione della superficie fondiaria su aree destinate a viabilità pubblica (cfr Tavola 1). Inoltre non è presente la rappresentazione delle aree distinta in viabilità, aree a servizi pubblici e superficie fondiaria, su planimetria in scala e quotata;*
13. *La proposta di PEC individua un locale tecnico, individuato “cabina di trasformazione” nella Tav. 5, esterno alle aree di massimo ingombro degli edifici, posto a confine con proprietà di terzi e con il perimetro di PEC in contrasto con l'art. 22, comma 1 lett. c, punto 1;*
14. *Non è rappresentato (cfr. Tav. 2) il limite di massimo ingombro e/o il filo fisso dell'edificio Comparto “C entro il quale è ammissibile l'edificazione, in relazione all'altezza degli edifici, alle distanze dai confini di proprietà, ai fabbricati insistenti sulle proprietà confinanti ai sensi degli artt. 22 e 23 delle N.T.A. del P.R.G.C.”, inoltre:*
  - *Il limite di massimo ingombro degli edifici A1 e A2 è privo di quote idonee ad individuarne l'effettivo potenziale sedime degli edifici nel procedimento per il rilascio del titolo edilizio;*
  - *Per garantire la coerenza della tipologia edilizia rappresentata a titolo documentale anche nelle fasi di rilascio del titolo edilizio dovrà nella tavola n. 2 dovrà essere inserita la prescrizione: “All'interno della sagoma di massimo ingombro gli edifici potranno svilupparsi a corte in parte aperta e/o chiusa con entro stante giardino/area attrezzata, le pareti confrontanti non dovranno essere poste ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme di P.R.G.C..”*
15. *La rappresentazione degli edifici in progetto è priva in tutto o in parte delle quote e/o delle sezioni e/o della rappresentazione schematica quotata dei parametri di P.R.G.C. relativi alla S.L.P., al volume edificato ai sensi del P.R.G.C. vigente, con o senza l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 28-3-2 punto n. 16, non consentendo l'istruttoria dei suddetti parametri, al fini di verificare la conformità al P.R.G.C. e dei dati impiegati per il computo del Contributo straordinario di urbanizzazione;*
16. *Non è presente la dimostrazione del reperimento della superficie destinata a parcheggi per i Comparti A e C nella misura di cui all'art. 2, comma 2 della L. 122/1989, al fine di consentire la verifica del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 24, comma 1 lettera a) delle N.T.A. del P.R.G.C.;*
17. *Non è presente la dimostrazione del reperimento della superficie destinata a verde privato secondo quanto stabilito dall'art. 24 comma 1 lettera b) delle N.t.a. per il Comparto C (cfr Tavola 8);*
18. *Negli elaborati sono presenti incongruenze, refusi che possono ingenerare errori interpretativi attinenti le scale dimensionali, i titoli delle rappresentazioni grafiche quali ad esempio:*
  - *Tavola 3 assenza delle scale dimensionali*
  - *Tavola 3 indicazione errata piano secondo*
  - *Tavole 4-5-7 assenza scale dimensionali particolari costruttivi*
19. *Il documento che illustra la conformità delle proposta di S.U.E. all'Allegato Energetico al R.E.C. è privo di una planimetria con l'individuazione delle aree aventi le caratteristiche tipizzate ai fini del calcolo del RIE, non consentendo la verifica istruttoria. I valori di conformità proposti potranno essere variati in sede di permesso di costruire, in tal caso dovrà essere nuovamente calcolato il RIE. Nell'art. 30 della convenzione dovrà essere inserita la seguente frase: “Il valore del RIE dei titoli edilizi non potrà essere in ogni caso inferiore a quello dell'Allegato Energetico al REC ovvero quello calcolato sulla base degli interventi di mitigazione/compensazione rappresentati negli elaborati VAS del procedimento concluso con D.D. \_\_\_\_\_.”*
20. *Gli oneri di urbanizzazione sono stati provvisoriamente determinati in modo non strettamente conforme alla DCC n. 410 del 30.10.2017 e precedenti;*
21. *Non sono documentati esaurientemente i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente (art.49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.) derivanti dall'approvazione della proposta (da autodeterminare in fase di presentazione dell'istanza) in quanto:*

- *Non è documentata (modello 801) la previsione di massima del contributo relativo al costo di costruzione;*
  - *Non è presente la stima del costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per i costi di futura ricostruzione;*
  - *Non è presente il valore della aree assoggettate all'uso pubblico e cedute gratuitamente computato ai sensi della DCC 77/2008 e s.m.i.;*
  - *Sono presenti incongruenze e/o imprecisioni che non consentono di individuare univocamente ed in modo distinto tra loro i costi delle opere di urbanizzazione su area assoggettata all'uso pubblico, in modo distinto da quelle su area comunale o proposta in dismissione, e da quelle su aree per compensazione CSU;*
  - *Gli effetti derivanti dal versamento degli oneri di urbanizzazione, dalla realizzazione a scomputo delle opere, dal versamento del C.S.U. dovranno essere adeguati ai rilievi;*
22. *Il prezzo unitario di prima cessione delle abitazioni in edilizia convenzionata è troppo elevato in relazione alle finalità proprie della quota di E.R.P., inoltre:*
- *L'incidenza del costo del terreno eccede il massimo ammissibile ai sensi all'art.17 delle "Note - Disposizioni per la redazione dello schema di convenzione" di cui alla DCC 169/2008 e non è supportato da documenti a dimostrazione del valore proposto. Al riguardo i prezzi delle promesse di vendita pervenute (che costituiscono un utile riferimento per la stima del più probabile valore del terreno) riportano valori sensibilmente più bassi;*
  - *Dal computo metrico estimativo dell'intero edificio del Comparto C, e non riferito alla sola unità in edilizia convenzionata, emerge che sono stati adottati i medesimi materiali e finiture dell'edilizia libera, non coerenti con le finalità dell'edilizia E.R.P. di contenere i costi unitari di commercializzazione;*
23. *Nella convenzione non è presente alcun obbligazione in capo ai soggetti proponenti inerente la realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione derivanti dalla procedura VAS, che sono a carico dei proponenti e devono essere rappresentati, quantificati in termini economici (non scomputabili dagli oneri) e prestazionali, garantiti da polizza fideiussoria, al pari ed in analogia alle opere di urbanizzazione, ivi comprese le attività di monitoraggio, accessorie e conseguenti a qualunque titolo;*
24. *Gli elaborati "P" inerenti la VAS fanno espliciti richiami ad aspetti, obbligazioni e/o prescrizioni da riportare nella convenzione e negli elaborati che non sono aggiornati in quanto redatti anteriormente, inoltre prevedono a carico del Comune il monitoraggio. Si rammenta che dalla stipula delle convenzioni non possono derivare oneri in capo alla Città se non conseguenti alla manutenzione, gestione e ricostruzione delle opere realizzate su aree dismesse o già patrimonio ai sensi dell'art. 28 dello schema di convenzione, ove si rendano necessarie attività tecnico professionali occorre prevedere in analogia ai collaudi che le medesime siano a carico dei soggetti attuatori;*
25. *Nella convenzione non è indicato l'importo e le modalità di versamento, compensazione del CSU, in relazione ai parametri di progetto che si avvalgono delle disposizioni introdotte con la variante specifica rispetto alla normativa previgente, da rispettarsi nelle fasi di rilascio dei titoli abilitativi, il cui superamento determinerebbe l'incremento del CSU.*
26. *La convenzione (art. 17 ed altri) e gli elaborati non individuano in modo chiaro i comparti degli interventi privati e gli afferenti comparti delle opere di urbanizzazione subordinanti il rilascio del titolo edilizio e l'agibilità, l'uso dei termini per individuarli non è univoco e coerente (in alcuni casi si fa riferimento al riquadro 1 e 2), non è presente una rappresentazione planimetrica schematica con l'indicazione dei loro perimetri, nella convenzione le obbligazioni non sono adeguatamente rappresentate, ecc.;*
27. *Le pattuizioni dell'art. 30 non sono adeguatamente dettagliate, si suggerisce di sostituirle con le seguenti, ove corrispondenti agli accordi: "L'istanza viene presentata dalla soc. Urbe Sana srl (successori aventi causa) in qualità di proprietaria dei terreni (e quale promissaria acquirente in forza di delega/mandato degli aventi titolo), per tutte le opere di urbanizzazione, per gli interventi privati previsti nel Comparto A, dalla Sig.ra Bauducco Domenica (successori aventi causa) esclusivamente per gli interventi privati previsti nel Comparto C. Con la sottoscrizione*

- della presente convenzione il Comparto C è manlevato da ogni responsabilità e garanzia, anche in solido, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.”;*
28. *Sono presenti le seguenti imprecisioni e/o incongruenze nello schema di convenzione, in alcuni casi già segnalate per altri elaborati, che possono generare interpretazioni non univoche delle previsioni del PEC:*
- *nelle premesse la superficie catastale non è coerente con gli elaborati progettuali;*
  - *nelle premesse, l'elenco degli elaborati costituenti il PEC non è corretto ed è incompleto;*
  - *art.3 la superficie territoriale è incoerente rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali;*
  - *art. 3 le destinazioni non R1 e S6 non sono articolate nei tre comparti (A1, A2 e C) e non sono quantificate con il parametro volume proprio dell'area normativa;*
  - *art. 4 le superfici in cessione per opere di urbanizzazione primaria non corrispondono a quanto illustrato negli elaborati;*
  - *art. 4 le superfici in cessione per compensazione del CSU non sono espressamente indicate e distinte rispetto a quelle cedute ad altro titolo;*
  - *art. 8 la determinazione degli oneri di urbanizzazione non è coerente con quanto stabilito dalla DCC n. 410 del 30.10.2017;*
  - *art. 10 le opere di urbanizzazione primaria a scomputo conteggiano le opere afferenti le aree dismesse a compensazione del CSU e la viabilità posta a nord dell'intervento;*
  - *art. 10 sono indicate erroneamente oneri scomputabili per demolizione e sistemazione provvisoria delle aree;*
  - *art. 11 è individuata l'area giochi bimbi tra gli spazi di sosta e parcheggio;*
  - *art. 20 il periodo introdotto relativo alle garanzie finanziarie/ cauzione deve essere rivisitato;*
  - *art.25 è individuata una pattuizione sull'agibilità degli edifici non coerente con lo schema di convenzione;*
29. *Le quote di fondo scorrevole della fognatura non risultano coerenti rispetto alle pendenze (indicate nella Tavola n. 4), inoltre non sono presenti sezioni, al riguardo si rinvia agli approfondimenti e pareri della S.M.A.T. e del competente Ufficio;*
30. *Gli elaborati di PEC non rappresentano, anche solo a titolo documentale, l'area da destinarsi a deposito dei cassonetti dei rifiuti su area fondiaria e ove necessarie le aree di esposizione accessibili dagli operatori nei termini del regolamento del servizio porta a porta vigente.*
31. *La SMAT spa con nota del 14.09.2020 Ns. prot. 42076 (a riscontro della nota del Servizio Urbanistica del 01.09.2020, prot. 40095) ha espresso sostanziale nulla osta alle opere di potenziamento previste nel PEC prescrivendo che il progetto sia coordinato con l'intervento di realizzazione della fognatura bianca e nera realizzate per conto SMAT programmato nella borgata (ai sensi del combinato disposto dell'art. 157 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., dell'art. 10 del vigente Regolamento disciplinante le funzioni tecnico amministrative nell'ATO 3 approvato dall'Autorità d'Ambito con deliberazione n. 344/2009, dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C.).”*

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 vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 12, lettera g) della L.U.R., per modificare il tipo di aree a servizi pubblici del repertorio n. 3 del distretto urbanistico DR5/DE5 (elaborato C4) e variare la quota destinata all'istruzione in parte a parcheggio.

Vista la documentazione integrativa trasmessa in data 09.11.2020 (prot. 51954) e in data 17.11.2020 (prot. 53343).

Richiamato il verbale della riunione della Conferenza dei servizi interna tenutesi il 23.11.2020 (perfezionato il 24.11.2020) con la quale si sono formati per silenzio assenso, e sono stati anche acquisiti i pareri formalmente espressi sulla proposta in oggetto, di seguito elencati:

- Servizio Ambiente prot. 54314 del 23.11.2020
- Servizio Idrogeologico e Reti prot. 54310 del 23.11.2020
- Servizio Gestione Strade Verde Impianti Sportivi prot. 54275 del 23.11.2020

- Servizio Edilizia Privata prot. 54292 del 23.11.2020

Atteso che i lavori della conferenza dei servizi interna sono temporaneamente sospesi, e si intenderanno conclusi a seguito della conclusione della procedura di VAS, ove in base alle modifiche/aggiornamento della proposta di PEC non emergano nuovi elementi da sottoporre ai Settori/Servizi dell'Amministrazione Comunale.

Atteso che in relazione all'istanza solo in ultimo presentata (09.11.2020) di poter realizzare gli edifici privati con SCIA ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001, si è reso necessario un ulteriore esame della Commissione edilizia sulla proposta in oggetto, che si è espressa nella seduta del 25.11.2020 (esclusivamente per tale finalità), di cui si riporta il verbale per estratto: *“La Commissione edilizia, preso atto della nuova documentazione presentata di approfondimento (ivi comprese alcune tavole, agli atti solo per fini istruttori), e dei rilievi degli uffici sopracitati esprime parere favorevole alla presentazione delle S.C.I.A. per gli edifici privati del Comparto A. Nella futura istanza di SCIA, da presentarsi previa stipula della convenzione, fermo restando il mantenimento delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, sarà possibile modificare l'impianto solo per gli aspetti necessari a conformare esaurientemente l'edificio alle norme del vigente P.R.G.C. e/o alle prescrizioni dell'O.T.C. e degli uffici comunali, ove le modifiche eccedano tali aspetti si dovrà fare ricorso al permesso di costruire.*

*La Commissione Edilizia, per le ragioni sopra esposte, auspica che la futura S.C.I.A. corredata degli allegati venga sottoposta nuovamente all'esame al fine di consentire una disamina più approfondita, qualora gli uffici lo ritengano opportuno”*

Vista la Relazione Tecnico Giuridica redatta dal responsabile del procedimento in data 26.11.2020 con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C..

Dato atto che con decorrenza 09.11.2020 (fatti salvi i rilievi istruttori e le prescrizioni) la documentazione risulta completa e decorrono 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.

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

- Tavola 1: Estratti rilievo planimetrico;
- Tavola 2: Planimetria utilizzazione fondiaria, dimostrazioni e conteggi;
- Tavola 3: Progetto architettonico piante prospetti;
- Tavola 4: Progetto fognatura bianca e nera, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 5: Progetto reti sottoservizi, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 6: Progetto strade parcheggi piazza e segnaletica, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 7: Progetto illuminazione pubblica, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 8: Progetto fabbricato residenziale Fg. 53 n. 530;
- Tavola soluzione alternativa 2b per le aree a parcheggio private interne alla RSA
- A – Relazione tecnica;
- B – Relazione finanziaria;
- C – Relazione di conformità all'allegato energetico del REC;
- D – Documentazione fotografica;
- E – Computo metrico estimativo delle OOPP;
- F – Relazione geotecnica compatibilità idraulica del 27.04.2020;
- Relazione geologica geotecnica sismica e di compatibilità idraulica del 19.01.2019;
- Valutazione di clima acustico;
- H – Relazione illuminazione pubblica;
- I – Relazione preliminare di VAS;
- L – Computo metrico estimativo fabbricato in ERP;
- M – Aggiornamento prezzi di cessione;
- P1 – Rapporto Ambientale;

- P2 – Progetto delle misure compensative e delle opere di mitigazione a verde;
- P3 – Planimetria di progetto opere di mitigazione a verde soluzione A;
- P3 – Planimetria di progetto opere di mitigazione a verde soluzione B;
- P4 – Sintesi non tecnica;
- P5 – Proposta di piano di monitoraggio;
- Relazione peritale di stima
- Schema di convenzione
- Rel. 05 Valutazione previsionale del clima acustico e di impatto acustico

Preso atto che in relazione agli esiti istruttori:

- La documentazione costituente la proposta di PEC in oggetto come in ultimo integrata ha recepito solo in parte la nota dell’Ufficio Strumenti Urbanistici del 05.10.2020 prot. n. 45903 e dei pareri allegati e/o richiamati, in particolare non sono stati sopperiti o sono stati sopperiti solo in parte gli aspetti di cui ai punti 1, 7, 8, 9, 11, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 25, 28 e 31;
- La documentazione in ultimo pervenuta non è sottoscritta dalla proprietaria dei terreni distinti comparto C;
- Tutti gli elaborati distinti “allegato Q – Documenti di S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire” risultano non pertinenti al procedimento di approvazione di PEC, tranne l’elaborato citato nel parere del Servizio Ambiente prot. 54314 del 23.11.2020, pertanto sono acquisiti agli atti esclusivamente a titolo documentale e sono stralciati dall’elenco degli elaborati costituenti la proposta di PEC;
- Degli elaborati distinti “allegato Q – Documenti di S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire” sono state istruite solo le tavole nn. 3-4-7A-7B-12 limitatamente agli aspetti ed alle scale di dettaglio proprie di uno strumento urbanistico esecutivo, inerenti la proposta degli edifici privati per la parte strettamente occorrente a far esprimere l’Organo competente ad accogliere la richiesta di realizzare gli edifici privati con SCIA, e per gli aspetti a supporto del C.S.U.;
- Nelle tavole nn. 3-4-7A-7B-12 di cui all’“allegato Q – Documenti di S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire” presentate per la prima volta all’esame dell’Amministrazione è rappresentato un progetto di edificio privato non conforme al vigente P.R.G.C., almeno per i seguenti aspetti:
  - Un corpo scale dell’edificio destinato a R.S.A. presenta un’altezza massima in gronda superiore a mt. 12,00 ed è articolato in 4 p.f.t. in contrasto con quanto stabilito al punto 16 lettera a) dell’art. 28-3-2 delle N.T.A.;
  - Parte dei sottotetti adibiti a locali tecnici non hanno tutti i requisiti per essere esclusi dal conteggio del volume (e conseguentemente della SLP) in base a quanto stabilito al punto 3.7 dell’art. 21 delle N.T.A., ad esempio in quanto raggiungibili tramite terrazzo accessibile, in alcuni casi sono presenti abbaini, ecc.;
  - Il basso fabbricato (locale tecnico) posto in prossimità dell’area assoggettata all’uso pubblico non è conteggiato nel volume, al riguardo si rinvia alla fase edilizia la verifica in conformità all’art. 21 delle N.T.A.;
  - Nella tav. 4 la dimostrazione del volume dell’edificio V2 a normativa vigente riporta mc 21545 a fronte di una capacità insediativa dell’area comparto A è pari a mc 20926 (34.877 mq \* 0,60 mc/mq);
  - La verifica del volume illustrata nella Tav. 4 non è esaustiva e non rappresenta fedelmente la differenza di volumi previsti nella proposta di PEC in base alla normativa vigente e previgente, e può generare errori interpretativi rispetto quanto disposto al punto 16 dell’art. 28-3-2 delle N.T.A.;
  - La Tav. 7A individua degli abbaini su alcune delle coperture di locali sottotetto individuati come non abitabili, in contrasto con quanto previsto al punto 3.7 art. 21 delle N.t.a.;
  - Nella Tav. 3 non è rappresentato l’attrezzamento dell’intera superficie di pertinenza del



Comparto A, per la parte che era stata oggetto di richiesta chiarimenti da parte dell'ufficio (cfr. punto 11).

- La dichiarazione di vincolo a sottotetto non abitabile dell'Arch. M.P.C., non esclude dal conteggio dei volumi i sottotetti non aventi tutte le caratteristiche di cui all'art. 21, punto 3.7, delle N.t.a.;
- Preso atto che il soggetto proponente ha chiesto di avvalersi della facoltà di cui alla D.C.C. 136/2019 punto 21 per quantificare il valore teorico dei terreni mediante perizia e non in base ai valori parametrici della D.C.C. 77/2008 e s.m.i. in quanto ritiene che i valori determinati ai sensi della D.C.C. 77/2008 e s.m.i. non siano coerenti con la dinamica dei valori immobiliari per il caso in esame. In merito il soggetto proponente ritiene che il prezzo del terreno debba corrispondere al prezzo medio di acquisto dei terreni sulla base delle promesse di vendita pari a €mq 25,00 e che di questo i diritti edificatori incidano per €12,50 (ai fini del calcolo del C.S.U.) ed €12,50 per il solo terreno privo di diritti (la dismissione delle aree a favore dell'Amministrazione Comunale.).
- Atteso che l'impiego della DCC 77/2008 e s.m.i. determinerebbe valori parametrici sensibilmente superiori, nel caso della monetizzazione (per analogia) un valore di acquisto del terreno di circa €mq 44,53 ( $121,00 \text{ €mc} * 0,60 \text{ mc/mq} * 0,8 * 0,9 * 100,7\% * 84,59\%$ ) e per la cessione gratuita/onerosa circa €mq 33,40 ( $121,00 \text{ €mc} * 0,60 \text{ mc/mq} * 0,6 * 0,9 * 100,7\% * 84,59\%$ ).
- Atteso che in relazione a quanto sopra, si prende atto dell'attuale dinamica dei prezzi immobiliari rilevabile dal prezzo medio dei compromessi di vendita agli atti del Servizio Urbanistica, fortemente condizionati dall'attuale situazione economico-finanziaria e non solo, che porta ad una compressione dei valori che si discostano sensibilmente dai valori parametrici di cui alla DCC 77/2008.

Preso atto che la documentazione progettuale della presente proposta di PEC consente solo in parte 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 ai sensi della D.C.C. 136/2019 punto 21: €60.950,00 ( $\text{€}12,50 * \text{mq} 4.876$ );
- b) valore degli immobili ceduti a titolo oneroso all'Amministrazione comunale a compensazione parziale del Contributo Straordinario di Urbanizzazione stimato ai sensi della D.C.C. 136/2019 punto 21: € 1.975,00 ( $\text{€}12,50 * \text{mq} 158$ );
- c) valore degli immobili assoggettati all'uso pubblico gratuitamente all'Amministrazione comunale stimato ai sensi della D.C.C. 136/2019 punto 21: €25.500,00 ( $\text{€}12,50 * 60\% * \text{mq} 3.400$ );
- d) valore degli immobili con impegno alla cessione gratuita a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale stimato ai sensi della D.C.C. 136/2019 punto 21: € 26.850,00 ( $\text{€} 12,50 * \text{mq} 2148$ );
- e) oneri di urbanizzazione tabellari euro 497.056,00 quali oneri di urbanizzazione primaria ed euro 141.788,00 quali oneri di urbanizzazione secondaria, fatti salvi eventuali incrementi ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 52 comma 2 lett.b della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- f) dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria saranno scomputati i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, attuali presunti €353.526,30\*90%;
- g) saranno altresì realizzate opere di urbanizzazione primaria su aree assoggettate all'uso pubblico (non scomputabili) attuali presunti €272.347,18
- h) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per i costi di futura ricostruzione: €13.508,43;
- i) il contributo sul costo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici privati non è allo stato attuale determinabile;

j) Il contributo Straordinario di Urbanizzazione, in riferimento agli esiti istruttori inerenti il C.S.U. a cui si rinvia, non è allo stato attuale determinabile, tuttavia un'ipotesi presuntiva di larga massima del C.S.U. potrebbe essere orientativamente di €144.841 invece di €109.465 proposti in sede di perizia e così quantificato:

- A)  $€14,57 * SLP 6975 = €101.626$
- B)  $€16.67 * [(3.757+1852)*0.45 + 1366 * 0.05 ] = €43.215$

Gli immobili di cui alle lettere a), b) e c) saranno incamerati al patrimonio comunale contestualmente alla stipula della Convenzione, il possesso rimarrà in capo ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque fino ad avvenuto collaudo.

Per gli immobili di cui alle lettere d), non sussistendo i presupposti per l'acquisizione, saranno incamerati al patrimonio comunale a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, previo atto notarile, proprietà e possesso rimarranno in capo ai soggetti attuatori.

Si ritiene di non gravare il procedimento nella presente fase, rinviando l'adeguamento degli elaborati al termine della procedura di VAS e comunque prima che i medesimi siano sottoposti all'approvazione dell'Organo competente, in conformità ai rilievi/prescrizioni dell'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi, dei pareri acquisiti, delle prescrizioni evidenziate nei verbali della Conferenza dei Servizi interna di cui sopra, del provvedimento dell'Organo Tecnico Comunale, sopperendovi esaustivamente.

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 33-204 del 01 agosto 2000, con la quale è stato approvato il vigente P.R.G.C.;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Visto il D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri tecnici sopra citati;

## **ACCOGLIE**

ai sensi dell'articolo 43 comma 3 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. la proposta di piano esecutivo convenzionato presentata al protocollo generale in data 08.02.2019 (prot. 8344) dalla Soc. Urbe Sana s.r.l. in qualità di promissaria acquirente degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 53, particelle nn. 71-74-77-81-517p-212-75p-76p-82p-7p-83p-84p-66p-70 e della Sig.ra Bauducco Domenica proprietaria degli immobili individuati al Catasto Terreni Fg. n. 53, particelle nn. 95p-530p (per una superficie complessiva di mq 36.662 ), relativa alla proposta di piano esecutivo convenzionato per la realizzazione di residenza sanitaria assistita e un edificio a destinazione residenziale in Borgata Bauducchi (area normativa Cr2(3) del vigente P.R.G.C.) composta, dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola 1: Estratti rilievo planimetrico;
- Tavola 2: Planimetria utilizzazione fondiaria, dimostrazioni e conteggi;
- Tavola 3: Progetto architettonico piante prospetti;
- Tavola 4: Progetto fognatura bianca e nera, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 5: Progetto reti sottoservizi, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 6: Progetto strade parcheggi piazza e segnaletica, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 7: Progetto illuminazione pubblica, planimetria e particolari costruttivi;
- Tavola 8: Progetto fabbricato residenziale Fg. 53 n. 530;

- Tavola soluzione alternativa 2b per le aree a parcheggio private interne alla RSA
- A – Relazione tecnica;
- B – Relazione finanziaria;
- C – Relazione di conformità all'allegato energetico del REC;
- D – Documentazione fotografica;
- E – Computo metrico estimativo delle OOPP;
- F – Relazione geotecnica compatibilità idraulica del 27.04.2020;
- Relazione geologica geotecnica sismica e di compatibilità idraulica del 19.01.2019;
- Valutazione di clima acustico;
- H – Relazione illuminazione pubblica;
- I – Relazione preliminare di VAS;
- L – Computo metrico estimativo fabbricato in ERP;
- M – Aggiornamento prezzi di cessione;
- P1 – Rapporto Ambientale;
- P2 – Progetto delle misure compensative e delle opere di mitigazione a verde;
- P3 – Planimetria di progetto opere di mitigazione a verde soluzione A;
- P3 – Planimetria di progetto opere di mitigazione a verde soluzione B;
- P4 – Sintesi non tecnica;
- P5 – Proposta di piano di monitoraggio;
- Relazione peritale di stima
- Schema di convenzione
- Rel. 05 Valutazione previsionale del clima acustico e di impatto acustico

### **DANDO ATTO CHE**

L'approvazione del P.E.C. è subordinata all'approvazione di una variante urbanistica al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 12, lettera g) della L.U.R., per modificare il tipo di aree a servizi pubblici del repertorio n. 3 del distretto urbanistico DR5/DE5 (elaborato C4) e variare la quota destinata all'istruzione in parte a parcheggio. (repertorio servizi vigente: 7110 mq, di cui istruzione 5.820 mq e verde 1.290 mq; in variante circa presunti in base all'attuale proposta 7110 mq, di cui istruzione 3171 mq, parcheggio 3400 mq e verde 539 mq).

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. in quanto subordinata alla contestuale modifica delle previsioni dello strumento urbanistico generale, ovvero della Giunta Comunale qualora prima della sottoposizione all'Organo competente, sia già stata approvata la variante urbanistica di cui al precedente punto.

L'Organo competente valuterà la richiesta del soggetto proponente di avvalersi della facoltà di cui alla D.C.C. 136/2019 punto 21 per quantificare il valore dei terreni mediante perizia e non in base ai valori parametrici della D.C.C. 77/2008 e s.m.i., per quanto illustrato in narrativa.

Tutti gli elaborati distinti "allegato Q – Documenti di S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire" risultano non pertinenti al procedimento di approvazione di PEC, tranne l'elaborato citato nel parere del Servizio Ambiente prot. 54314 del 23.11.2020, pertanto sono acquisiti agli atti esclusivamente a titolo documentale e sono stralciati dall'elenco degli elaborati costituenti la proposta di PEC;

Gli elaborati del PEC (con l'ausilio delle tavole nn. 3-4-7A-7B-12 di cui all'"allegato Q – Documenti di S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire", agli atti solo per fini istruttori, per le motivazioni di cui in narrativa) contengono disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da consentire la realizzazione degli interventi edilizi sugli edifici privati del Comparto "A" mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e nei termini del parere della Commissione edilizia del 25.11.2020.

## A CONDIZIONE CHE

il progetto di P.E.C. sia integrato/modificato come si seguito riportato :

1. La documentazione in ultimo pervenuta sia sottoscritta anche dalla proprietaria dei terreni distinti comparto C. La proprietà potrà sopperire a tale aspetto apponendo la propria firma e data sugli elaborati originali agli atti o far pervenire una comunicazione in originale in cui dichiara di essere a conoscenza e di condividere i contenuti dei medesimi pubblicati sul sito dell'Ente. Decorsi 30 gg dalla pubblicazione il mancato avvallo dell'avente titolo del Comparto C, si procederà con l'invio della Comunicazione dei motivi ostantivi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art. 10bis della L.241/1990 e s.m.i..
2. La proposta di PEC sia modificata/integrata esaustivamente prima di essere sottoposta all'organo competente all'approvazione (salvo le prescrizioni da recepirsi in sede di permesso di costruire ed espressamente citate nei pareri dei Servizi), in base ai seguenti rilievi e prescrizioni:
  - La proposta di PEC dovrà essere aggiornata ed integrata in conformità ai pareri acquisiti ed alle prescrizioni evidenziate nei verbali (allegati) della Conferenza dei Servizi interna di cui in narrativa, allegati al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale;
  - Ai fini della dimostrazione della conformità dell'intervento alla capacità edificatoria massima, il computo dovrà derivare dalla superficie territoriale per l'indice territoriale e dovrà essere espresso in volume, tutti i riferimenti (compresa la convenzione) e le dimostrazioni non conformi a tale principio, in quanto fuorvianti dovranno essere stralciate. La quantificazione della SLP dovrà essere mantenuta ma per finalità diverse, quali la determinazione degli standard urbanistici e la quantificazione degli oneri tabellari.
  - La documentazione di PEC, ogni qualvolta è riportato il valore presunto degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari dovrà rinviare espressamente all'art. 8 della convenzione.
  - Il Contributo Straordinario di Urbanizzazione non è stato determinato in modo conforme alle prescrizioni di cui alla DCC 53/2016, in particolare:
    - La documentazione a supporto degli importi indicati nell'apposito modello approvato con la citata deliberazione risulta in parte carente (VM0, VM1, CC, ecc.);
    - Anche con il supporto degli elaborati distinti allegato Q – Documenti di S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire” non è illustrata l'entità dei parametri di progetto che si avvalgono delle disposizioni introdotte dalla variante urbanistica specifica per le finalità proprie della perizia, non comprendendo come si sia potuti addivenire alla definizione dei valori proposti.
    - Tenuto conto che i terreni in esame sono stati oggetto di promesse di vendita ad un valore medio di circa 25,00 €/mq e l'estensione della proposta di PEC della RSA interessa mq 34.877 si può ragionevolmente presumere, che anche in assenza di altri dati il valore di trasformazione VT0 si approssimi (con i dovuti coefficienti di adeguamento) ad €871.925 (25,00 €/mq \* 34.877 mq) ed il valore di trasformazione VT1 sia un valore necessariamente superiore, in virtù delle disposizioni della variante n. 81 al P.R.G.C..
    - Nella perizia agli atti il valore VT0 è € 60.421 ovvero il 7% del probabile valore d'acquisto dei 34.877 mq occorrenti.
  - Fermo restando le criticità evidenziate, si ritengono condivisibili alcuni principi rappresentati nella perizia che tuttavia dovranno essere oggettivamente rappresentati, e sviluppati in conformità alla DCC 53/2016:
    - Il principio di risparmio/beneficio costruttivo correlato alla possibilità di incrementare

altezza e numero di piani, con conseguenti risparmi sui costi unitari di realizzazione dell'edificio in base alle disposizioni dell'art. 28-3-2 punto 16 delle N.T.A. a parità di superficie commerciale realizzabile;

- Il principio di risparmio/beneficio derivante dalla diversa modalità di quantificare la capacità edificatoria in base alle disposizioni dell'art. 28-3-2 punto 16 delle N.T.A. che consente di realizzare una maggiore superficie commerciale a parità di costi di acquisizione del terreno, commisurato ad una quota parte del valore medio di acquisto dei terreni in esame (al prezzo medio di 25,00 €/mq per l'acquisto del terreno da terzi il proponente sostiene un costo di €41,67 per ogni mc di diritto edificatorio);

- L'impiego di un valore diverso da quelli ordinariamente impiegati ai sensi della D.C.C. 136/2019 punto 21, per quantificare il valore teorico dei terreni nell'ambito del presente procedimento non utilizzando i valori parametrici della D.C.C. 77/2008 e s.m.i., su tale aspetto dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'Organo competente.

- Dagli elaborati di progetto e tenuto conto che ad oggi non sono state individuate con adeguatezza le due ipotesi progettuali su cui determinare per differenza il C.S.U., si rinvia la determinazione complessiva del C.S.U. alla fase del rilascio del titolo edilizio (e/o S.C.I.A.) che dovrà avvenire sulla base di valori parametrici peritali che saranno oggetto di approvazione nel presente PEC ed indicati in convenzione.
- Si riterrà condivisibile una nuova perizia in cui siano oggettivamente rappresentati, e sviluppati i valori occorrenti alla determinazione del C.S.U. in conformità alla DCC 53/2016 i cui esiti attribuiscono al C.S.U un valore variabile in base ai seguenti parametri, che attualmente in via presuntiva assumono i seguenti valori:

A) € 14,57 per ogni mq di S.L.P. di R.S.A. edificata (tutta) in base alle disposizioni dell'art. 28-3-2 punto 16 delle N.T.A, che ha consentito benefici/risparmi nell'edificazione computato in via presuntiva e di massima (€7.652.704/5979 mq di SLP) – (8.800.496/6975 mq di SLP)\*50% (coefficiente fisso) \* 1,6 (coefficiente "P")

B) €16,67 per ogni mc di R.S.A edificato in più in base alle disposizioni dell'art. 28-3-2 punto 16 delle N.T.A, che non ha reso necessario l'acquisto di terreno, computato in via presuntiva e di massima (25,00 €/mq di terreno \*50% (solo incidenza diritti edificatori) / 0,60 (it) \* 50% (coefficiente fisso) \* 1,6 (coefficiente "P")

- La documentazione dovrà individuare i terreni su cui trasferire lo strato di terreno agricolo asportabile dalle aree investite dagli interventi edificatori ai fini di cui all'art. 91 quater della L.R. 56/1977 e s.m.i., ai sensi dell'art. 28-3-2 delle N.T.A. punto 18.
- La documentazione dovrà rappresentare l'assolvimento delle prescrizioni del parere SMAT del 14.09.2020 Ns. prot. 42076;
- La convenzione dovrà essere integrata/modificata come segue:

nelle premesse, l'elenco degli elaborati costituenti il PEC dovrà essere conforme ai titoli degli elaborati, inoltre dovranno essere riportati solo gli elaborati citati nel presente provvedimento di accoglimento in conseguenza dello stralcio di tutti i documenti distinti "allegato Q – Documenti di S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire" tranne uno;

art. vari (3, 8, 17, ecc.) la SCIA in alternativa al P.d.C. per le opere private è una facoltà alternativa, pertanto dovranno essere ripristinati tutti i periodi cancellati inerenti il permesso di costruire, mantenendo altresì i riferimenti alla SCIA.

art. 3 le capacità edificatoria massima dovrà essere individuata con il volume (mc) parametro proprio dell'area normativa, in quanto la S.L.P. è un parametro da impiegarsi per

altre finalità, inoltre dovranno essere stralciati il periodo inserito da *“uno da 120 posti ... complessivi mq 6.975”*;

art. 4 le superfici non corrispondono a quanto illustrato negli elaborati, il valore *“6.508”* dovrà essere sostituito con *“1.863”*, inoltre l'ultima frase *“La cessione di mq... ..semplice richiesta.”* dovrà essere sostituita con la seguente: *“I proponenti si obbligano per sé e i successori ed aventi causa a cedere gratuitamente a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale il terreno previsto a viabilità dal P.R.G.C. posto a nord del Comparto C, superficie mq 2.148. Tale terreno ove necessario potrà essere dotato di recinzione priva di cordoli, con rete su paletti metallici, in nessun caso potrà costituire pertinenza della R.S.A. in quanto destinazione d'uso non conforme al P.R.G.C..”*

art. 5 le superfici non corrispondono a quanto illustrato negli elaborati, il valore *“3.615”* dovrà essere sostituito con *“3.400”*;

art. 8 la determinazione degli oneri di urbanizzazione non è coerente con quanto stabilito dalla DCC n. 410 del 30.10.2017, inoltre nella proposta di PEC l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo (presunti €353.526,30\*90%) e dei costi (€ 204.665,41) per attrezzare le aree previste a viabilità poste a nord (da dismettere a semplice richiesta dell'Amministrazione, prive di opere) eccede gli oneri di urbanizzazione primaria tabellari, pertanto dopo l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere inserito il seguente periodo:

*“La quota inerente gli oneri di urbanizzazione primaria dei titoli edilizi privati sarà quantificata (ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 52 comma 2 lett.b della L.R. 56/1977 e s.m.i.) quale maggior valore definitivo tra:*

- *Gli oneri di urbanizzazione tabellari vigenti alla data del rilascio del P.d.C. (o SCIA);*
- *La somma del valore delle opere di urbanizzazione private proposte a scomputo come risultante dal C.M.E. delle opere di urbanizzazione a scomputo (€ attuali presunti € 353.526,30\*90% salvo aggiornamenti) e dei costi (€ 204.665,41) per attrezzare le aree previste a viabilità poste a nord”*

art. 11 la descrizione dell'area giochi bimbi dovrà essere stralciata dagli spazi di sosta e parcheggio e inserita nel verde attrezzato;

art 17 in relazione alle modifiche apportate dovrà essere aggiunto nell'elenco puntato anche l'impegno a presentare istanza per il permesso di costruire di tutte le opere di urbanizzazione prima di depositare la S.C.I.A. per gli edifici privati;

artt. 17, 20, ecc. dovranno essere integrati (cfr verbale cds 23.11.2020 e relativi allegati a cui si rinvia) con le obbligazioni a favore dell'A.C. di avvalersi di un supporto esterno per la verifica del progetto esecutivo con spese a carico del soggetto proponente..., dichiarazione del progettista che attesti la congruità tra i computi metrici estimativi e gli elaborati grafici progettuali..., copertura assicurativa del progettista..., ecc..

art. 18 l'articolo dovrà essere ripristinato come in origine non essendo ammissibile la presentazione della S.C.I.A. per le opere di urbanizzazione;

art. 22 Il periodo *“La cessione delle aree... ..al precedente articolo 7)”* dovrà essere sostituito da: *“L'impegno a cedere e la cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 4), 5) e 6)”*

art 30 dovrà integrato con i seguenti periodi:

*“Il recepimento delle prescrizioni rilievi del parere del Servizio Gestione Strade – Verde*

pubblico, del Servizio Idrogeologico e reti allegati al verbale della Conferenza dei Servizi del 23.11.2020 avverrà in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, ivi comprese le conseguenti variazioni del C.M.E., gli importi delle garanzie che comunque non potranno variare in riduzione rispetto agli importi indicati nella convenzione, inoltre:

- a) Il sedime viabile di cui al sopra citato parere dovrà essere traslato come da parere di cui sopra non costituendo variante alla convenzione a condizione che non determini la riduzione delle superfici a servizi pubblici;
- b) L'inizio dei lavori finalizzati alla realizzazione delle opere fognarie ivi previste, resta subordinato all'ultimazione dei lavori di costruzione del canale comunale di smaltimento delle acque bianche e all'emissione del relativo certificato di collaudo tecnico amministrativo.
- c) Il soggetto attuatore, non avendo provveduto direttamente a garantire tutte le opere di urbanizzazione primaria costituenti il presupposto per il rilascio del titolo edilizio degli edifici privati non potrà rivalersi sull'Amministrazione comunale;
- d) Il soggetto attuatore è consapevole che l'aspetto di cui sopra riveste carattere essenziale ai sensi e nei termini di cui all'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e si obbliga a coordinarsi nei tempi di realizzazione.

Il recepimento delle prescrizioni della procedura di VAS, conclusa con provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'Organo Tecnico Comunale ha determinato l'aggiornamento degli elaborati della proposta di PEC accolta. Tutte le modifiche apportate sono espressamente illustrate nell'Elaborato a tal fine redatto e ad oggetto: \_\_\_\_\_

La stipula della convenzione è subordinata al frazionamento dei terreni (articolata in comparto A, comparto C, aree dismesse, area assoggettate all'uso pubblico, aree con impegno alla dismissione) in conformità alla superficie dei terreni riportata all'art. 3 e seguenti della convenzione, fate salve le modifiche determinate dalla traslazione dell'asse viabile (cfr verbale della C.d.S. del 23.11.2020) eventuali scostamenti dalle superfici di progetto costituiranno motivo ostativo alla stipula..

La conformità all'art. 24 delle N.T.A. non presente nella proposta di PEC dovrà essere necessariamente dimostrata in sede di permesso di costruire o SCIA.

La rappresentazione delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, degli edifici privati negli elaborati ove non sia esaustivamente conforme alle norme del P.R.G.C. è priva di effetti, in quanto gli strumenti attuativi e gli atti conseguenti non possono che essere conformi alle norme del P.R.G.C..

La capacità insediativa massima della proposta di PEC è espressa in volume (mc) calcolato in conformità in particolare agli artt. 21 e 28-3-2 delle N.T.A, le dimostrazioni della S.L.P. e della diversa volumetria attengono ad altri fini, quali ad esempio il computo degli standard, degli oneri, ecc..

Eventuali errori materiali o incoerenze presenti negli elaborati ed in convenzione, non conformi alle disposizioni del provvedimento di accoglimento, di VAS e di approvazione della presente proposta di PEC, sono privi di effetti, e si intendono sostituiti dalla specifica prescrizione”

Art. 30 I periodi inerenti il C.S.U. “Con la perizia ai sensi... ..la variazione del CSU.;" fermo restando valida la compensazione con il terreno di mq 158, dovranno essere sostituiti con periodi analoghi riformulati in conformità al presente accoglimento.

Art. 30 L'ultima frase “Il proponente presenta... ..i propri scopi.” dovrà essere sostituita con la seguente: “L'attrezzamento dell'area di pertinenza privata (verde, parcheggi, pensiline, pannelli fotovoltaici, ecc) è rappresentato in termini documentali per gli aspetti urbanistico edilizi, potrà essere modificato a condizione che sia conforme alle norme sulle distanze dai confini del codice civile e del P.R.G.C.(minimo 5 mt), agli esiti e prescrizioni della procedura di VAS, all'allegato energetico al REC (R.I.E.).”

- Permangono omissioni, errori, imprecisioni e/o mancato coordinamento degli elaborati redatti dai distinti studi professionali che possono ingenerare un'interpretazione non univoca della proposta di PEC, quali:
  - Sono presenti informazioni contrastanti e non coordinate tra gli elaborati sull'area fondiaria posta a sud-est, in alcuni casi è definita Comparto "D" (ad esempio nella "Tavola Alternativa" di cui non si trova riferimento in convenzione in altri costituisce pertinenza del Comparto "C");
  - Il documento che illustra la conformità della proposta di S.U.E. all'Allegato Energetico al R.E.C. non è esteso al Comparto C, inoltre lo schema delle superfici non è rappresentativo di tutte le superfici impermeabili, il calcolo del deflusso non è adeguatamente sviluppato, inoltre ad esempio i marciapiedi/percorsi pedonali in alcuni casi sono trattati come verde, non sono presenti gli alberi citati al fine del calcolo del RIE, ecc., se ne richiede l'aggiornamento anche in conformità alle future prescrizioni della procedura di VAS;
  - Sono presente dei refusi nella determinazione degli oneri di urbanizzazione in base alla DCC n. 410 del 30.10.2017;
  - Nella relazione finanziaria il valore degli oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere pari ad € 497.056,00 (€485.140 (Comparto A) + €11.916 (Comparto C) comunque fatte salve le precisazioni inerenti le modifiche all'art. 8 della convenzione) mentre per gli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere pari ad €141.788 (€129.865 (Comparto A) + €11.923 (Comparto C)) per un totale complessivo di €638.844 ;
  - La previsione di massima del contributo relativo al costo di costruzione del Comparto A non è correttamente computato, pertanto si demanda la corretta determinazione al rilascio del permesso di costruire ovvero alla SCIA alternativa al PDC;
  - Dovrà essere aggiornata la relazione finanziaria, rubricando correttamente l'importo di € 204.665,41 quale "costi presunti per la realizzazione della nuova viabilità prevista dal P.R.G.C. vigente (posta a nord dell'intervento) sulle aree con l'impegno alla dismissione" e stralciandolo dalle opere a scomputo.
  - Nel CME delle opere di urbanizzazione non è presente l'impianto di irrigazione come richiesto dal Servizio Gestione Strade, Verde e Impianti Sportivi;
  - Gli elaborati "P" di VAS fanno riferimento ad una relazione di invarianza idraulica del PEC, inoltre fanno riferimento ad una vasca di raccolta delle acque meteoriche (cfr. norme sul Risparmio Idrico dell'Allegato energetico al REC e dell'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.C. come modificato dalla variante urbanistica n. 76 (in salvaguardia)) la cui individuazione nell'area di pertinenza può essere anche rinviata alle fasi successive. Tuttavia non sono presenti informazioni inerenti analoghe misure tecniche volte a garantire l'invarianza idraulica o comunque limitare le portate delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione ed i conseguenti costi da rappresentarsi nei C.M.E. e/o se queste non si rendano necessarie.
  - Il prezzo unitario di vendita (€/mq 1.720,82) di prima cessione delle abitazioni in edilizia convenzionata (pur permanendo i medesimi materiali) è stato ridotto sensibilmente, in termini condivisibili tenuto conto della tipologia proposta.
  - In relazione ai rilievi formulati, non è possibile quantificare adeguatamente gli effetti diretti ed indiretti derivanti dall'approvazione della proposta di PEC, tale stima potrà essere fatta previa integrazione degli elaborati e recepimento delle prescrizioni della procedura di VAS.



3. I Proponenti dovranno apportare tutte le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti, ivi compreso l'aggiornamento degli elaborati non espressamente richiamati nei rilievi/prescrizioni ove necessari e conseguenti, ai fini di un esaustivo coordinamento di tutta la documentazione.
4. I Proponenti dovranno attenersi alle indicazioni contenute nell'elaborato “*F – Relazione geotecnica compatibilità idraulica del 27.04.2020*” e nella “*Relazione geologica geotecnica sismica e di compatibilità idraulica del 19.01.2019*”, allegate al presente provvedimento.
5. Nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere e degli edifici privati dovrà essere accertata la conformità dei progetti alla convenzione stipulata, al regolamento edilizio, alle norme del P.R.G.C. e alla legislazione vigente, ivi comprese le norme per le quali trova applicazione la salvaguardia o norme imperanti.
6. La realizzazione della rete di allontanamento delle acque, delle opere di allaccio alla fognatura nera/mista ed all'acquedotto è subordinato al rilascio di parere o nulla osta comunque denominato del Gestore del Servizio idrico integrato (SMAT) nella fase di rilascio del permesso di costruire.

Il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi di legge, all'Albo Pretorio on-line del Comune di Moncalieri per la durata di quindici giorni consecutivi, durante i quali gli interessati potranno prenderne visione e potranno essere altresì consultati gli elaborati depositati presso il Settore Sviluppo e Gestione del Territorio nell'orario di apertura al pubblico, nel rispetto dei protocolli COVID-19.

Entro i quindici giorni successivi alla data di scadenza della pubblicazione on-line del presente provvedimento, potranno essere presentate osservazioni e proposte scritte;

Il presente provvedimento, gli elaborati e gli allegati citati saranno resi disponibili all'Organo Tecnico Comunale per l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi e nei termini della D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977.

Concluso il periodo per la presentazione delle osservazioni e proposte scritte, e previa conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, i proponenti dovranno trasmettere duplice copia cartacea firmata da tutti gli aventi titolo e una copia informatica (in formato pdf firmata digitalmente, ai sensi e per i fini dell'art. 43 della L.U.R. e dell'art. 32, comma 1 bis, della legge n.69/2009 e s.m.i..) dello schema di convenzione e degli elaborati costituenti parte integrante della proposta di piano esecutivo convenzionato, modificato in ottemperanza al presente accoglimento ed al provvedimento conclusivo di VAS, e fatti salvi eventuali aggiornamenti conseguenti osservazioni pervenute.

La documentazione dovrà essere accompagnata da una dichiarazione sottoscritta con la quale si attesti che i documenti trasmessi sono conformi a quelli depositati agli atti del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio ad eccezione delle modifiche introdotte in ottemperanza al presente provvedimento e al provvedimento VAS.

La documentazione dovrà pervenire mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [protocollo@cert.comune.moncalieri.to.it](mailto:protocollo@cert.comune.moncalieri.to.it), ovvero con altre modalità idonee ove non tecnicamente possibile.

I progettisti e i soggetti proponenti con l'invio all'Amministrazione Comunale della documentazione costituente la proposta di piano esecutivo convenzionato si assumono la responsabilità della reciproca conformità degli elaborati cartacei e informatici.

Decorsi i termini di cui sopra, previa presentazione da parte dei Proponenti degli elaborati aggiornati, il piano esecutivo convenzionato ed il relativo schema di convenzione saranno approvati con delibera

dell'organo competente secondo quanto disposto dall'articolo 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 22 della Legge n. 136 del 30/04/99.

Il responsabile del procedimento è l'arch. Claudio Boccardo – Responsabile del Servizio Urbanistica.

Moncalieri li,

Il Sindaco  
Paolo MONTAGNA  
(firmato digitalmente)

Il Dirigente del Settore  
Sviluppo e Gestione del Territorio  
Arch. Nicola PALLA  
(firmato digitalmente)

Allegati:

- verbali delle conferenze del 08.09.2020, 24.09.2020 e 23.11.2020