



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ATT.PRODUTTIVE

N. Proposta 750 del 13/05/2021

N. Determina 722 del 13/05/2021

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DELLA VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO ATF1.BG1 – LOCALITÀ: BORGO SAN GIUSEPPE.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07/07/2008 e delle successive varianti, i Sig.ri: Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia, Rebola Roberto e le Ditte: Cavallo Rosso s.r.l., Giordano Costruzioni s.r.l. e Cooperativa Edilizia Flavia, hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 – una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'ambito “ATF1.BG1” del P.R.G. vigente;
- la variante di P.E.C. in oggetto consiste nella realizzazione di nuovo insediamento a destinazione mista residenziale e terziario-commerciale e relative opere di urbanizzazione nell'area, ubicata in frazione Borgo San Giuseppe, che il vigente Piano Regolatore Generale classifica urbanisticamente come: “*Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)*”, con tipologia urbanistica “*ATF1.BG1 - Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni*”, disciplinati dagli artt. 48, 49 e 52 delle Norme di Attuazione;
- l'originaria proposta di P.E.C. del suddetto ambito urbanistico ATF1.BG1, presentata in data 21/01/2011 dalla Soc. Artusio Costruzioni S.r.l., nonché dai Sig.ri: Giugia Giorgio e Giugia Giovanna, oltrechè dagli attuali proprietari Sig.ri: Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia e Rebola Roberto, fu approvata con deliberazioni di Giunta Comunale n. 107 del 24/04/2013 e n. 318 del 18/12/2013 e la relativa convenzione urbanistica – edilizia tra il Comune e le parti proponenti venne stipulata con atto a rogito Notaio C. Parola repertorio n. 63010/25687 del 30/12/2013;

- a tale proposta non parteciparono i Sig.ri Andreis Renato e Mukanina Kambolo, proprietari del terreno, ricompreso nel perimetro di P.E.C. e identificato al Catasto Terreni al Foglio 99, mappale n. 33/parte, di mq. 307;
- i terreni oggetto del P.E.C. di cui alla Convenzione urbanistico-edilizia stipulata con atto a rogito Notaio C. Parola repertorio n. 63010/25687 del 30/12/2013, escluso il terreno di proprietà dei Sig.ri Andreis/Mukanina, sono attualmente censiti al Catasto Terreni al Foglio 99 mappali n.: 1162, 1161, 1163, 3530, 3529, 3515, 3512, 3513, 3514, 3520, 3516, 1136, 3539, 1153, 1158, 3541, 3542, 3537, 1124, 1150, 1160, 1154, 1157, 1130, 1126, 1133, 1159, 2013, 2016, 2011, 2022, 1139, 780, 796, 1122, 1134, 1137, 1144, 1146, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1155, 1125, 1128, 1129, 1131, 1142, e al Foglio 100, mappali n.: 318, 320, 317 e 322, per una superficie territoriale complessiva di mq. 68.352;
- contestualmente alla stipula della suddetta convenzione a rogito Notaio C. Parola del 30/12/2013 i contraenti avevano ceduto a titolo gratuito al Comune di Cuneo i terreni destinati dal P.R.G.C. vigente a viabilità pubblica e servizi (VS), censiti al Catasto Terreni al Foglio 99, mappali n.: 1139, 780, 796, 1122, 1134, 1137, 1144, 1146, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1155, 1125, 1128, 1129, 1131, 1142, e al Foglio 100, mappali n.: 320, 317 e 322 per totali mq 40.906.

Considerato che:

- nel complesso il P.E.C. a oggi risulta attuato solo parzialmente sia per quanto riguarda l'edificabilità privata dei lotti fondiari, sia per quanto concerne le urbanizzazioni, anche se quasi tutta la rete fognaria e la condotta centrale dell'acquedotto da Via Borney a Via Savona sono entrambe ultimate e collaudate dall'A.C.D.A. di Cuneo;
- la proposta di Variante al P.E.C. dell'ambito ATF1.BG1, presentata in data 04/12/2020 prot. n. 81563, con progetto a firma degli Architetti Michele Forneris e Lisa Cattaneo, prevede:
 - un'unica viabilità pubblica centrale con eliminazione di quella periferica originariamente prevista lungo il perimetro sud-est del P.E.C. ritenuta non essenziale, nonché una redistribuzione dei parcheggi pubblici più funzionale all'intero ambito con incremento dei posti auto disponibili;
 - una nuova previsione progettuale migliorativa condivisa e approvata dalla Provincia di Cuneo relativamente all'innesto della viabilità interna dell'area e di via Rocca de Baldi con la strada Provinciale n. 422 (via Savona);

Considerato inoltre che il mutato assetto urbanistico dell'intervento comporta una permuta di terreni, a compensazione e per pari superficie tra i proponenti e il Comune, ai fini del rispetto degli standard urbanistici, che sarà formalizzata contestualmente alla firma della convenzione;

Dato atto che:

- ai Sig.ri Andreis Renato e Mukanina Kambolo, non partecipanti al presente Strumento Urbanistico Esecutivo, è stato riservato, come peraltro già previsto nel P.E.C. originario, un lotto funzionale indipendente di mq. 307, che potrà essere attuato in futuro con successivo e separato permesso di costruire convenzionato;
- i proponenti, con la firma della convenzione, si impegnano ad eseguire, a scomputo degli oneri concessori, tutte le opere e le infrastrutture ancora necessarie per completare il nuovo insediamento, il tutto per un importo presunto totale dei lavori, compresi quelli già realizzati, di € 1.625.277,27, con un maggiore costo di € 422.847,00 c.a. rispetto al primo progetto di P.E.C.;
- con nota pervenuta in data 05/05/2021 prot. n. 35289 le Società Cavallo Rosso s.r.l. e Giordano Costruzioni s.r.l., anche a nome e per conto degli altri proponenti, in considerazione

della complessità delle opere ancora da realizzare, nonché dell'attuale grave situazione economica e crisi dell'edilizia, hanno richiesto un'ulteriore proroga dei termini di validità dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) oltre a quella automatica di tre anni già prevista dalla Legge n. 120 del 11/09/2020;

Rilevato che:

- il Settore Lavori Pubblici, in merito alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, in data 07/04/2021, con nota prot. n. 26533, ha espresso parere favorevole;
- la Provincia di Cuneo – Settore Viabilità Cuneo e Saluzzo, con nota prot. 68648 del 07/10/2019, ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni tecniche e amministrative in merito alla fattibilità del nuovo progetto di innesto alla viabilità interna dell'area e di via Rocca de Baldi dalla strada Provinciale n. 422;
- ai fini dell'approvazione del P.E.C. dovrà ottenersi il parere favorevole da parte dell'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo in merito alle residue opere di acquedotto e fognatura ancora da realizzare;

Ritenuta accoglibile, per i sopraindicati e documentati motivi, la richiesta di ulteriore proroga dei termini di validità dello S.U.E., da definirsi in sede di convenzione, oltre a quella di tre anni prevista dalla citata legge n. 120/2020, al fine di consentire la completa attuazione del P.E.C.;

Valutato, pertanto, di provvedere all'accoglimento del P.E.C., comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione;

Sentita in merito la II[^] Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 04/03/2021;

Esaminato il P.E.C. e i relativi allegati descritti in narrativa;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti urbanistiche;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente del Settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*», degli articoli 4, 16 e 17 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 145 s.m.i. «*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*», dell'articolo 54 dello Statuto comunale e dell'articolo 30, Parte I, del vigente «*Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi*»

D E T E R M I N A

- 1) di accogliere - alle condizioni sotto elencate - il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa in Variante relativo all'ambito "ATF1.BG1" del P.R.G., descritto in premessa, presentato dai Sig.ri: Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia, Rebola Roberto e dalle Ditte: Cavallo Rosso s.r.l., Giordano Costruzioni s.r.l. e Cooperativa Edilizia Flavia.

La variante di P.E.C. in oggetto consiste nella realizzazione di un insediamento a destinazione mista residenziale e terziario-commerciale e relative opere di urbanizzazione nell'area, ubicata in frazione Borgo San Giuseppe, che il vigente Piano Regolatore Generale classifica urbanisticamente come: "ATF1.BG1 - *Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni*", disciplinati dagli artt. 48, 49 e 52 delle Norme di Attuazione;

2) di dare atto che il P.E.C. in oggetto è composto dai seguenti elaborati tecnici di progetto, redatti degli Architetti Michele Forneris e Lisa Cattaneo (rif. prot. n. 33947 del 30/04/2021):

Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2000

Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA NELLA TAVOLA DI PRGC - scala 1:2000

Tav. 3 - RILIEVO DELLO STATO ATTUALE - scala 1:500

Tav. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' - scala 1:2000

Tav. 5 - PLANIMETRIA DI P.E.C. - scala 1:500

Tav. 6 - PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE - scala 1:1000

Tav. 7 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO - scala 1:1000

Tav. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - smaltimento acque reflue - scala 1:500

Tav. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - fognatura - scala 1:500

Tav. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - profili fognatura - scala 1:500

Tav. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - acquedotto - scala 1:500

Tav. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - illuminazione pubblica - scala 1:500

Tav. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - canali - scala 1:500 -1:100/50

Tav. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - scavi e riporti terreno - scala 1:200

- SCHEMA DI CONVENZIONE
- NORME DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE TECNICA
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE SCOMPUTABILI
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE (non scomputabili)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- COPIA TITOLI DI PROPRIETA'

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- a) la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento, per un importo complessivo presunto dei lavori di € 1.625.277,27 c.a., sia prevista in sede di approvazione della Variante al P.E.C. e del relativo schema di convenzione;
- b) relativamente alle predette opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri dovuti ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere espresso dalla Provincia di Cuneo – Settore Viabilità Cuneo e Saluzzo, con nota prot. 68648 del 07/10/2019;
- c) per l'approvazione della Variante al P.E.C. da parte della Giunta Comunale siano, pertanto, prodotti:
 - il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che si intendono eseguire a scomputo degli oneri, concordando preventivamente con gli uffici competenti gli elaborati e le eventuali modifiche e/o integrazioni ancora necessari;
 - il parere favorevole da parte dell'Azienda Cuneese dell'Acqua S.p.a. (A.C.D.A.) di Cuneo in merito alle residue opere di acquedotto e fognatura ancora da realizzare;

- d) la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente è, comunque, subordinata alla presentazione - a seguito dell'approvazione della Variante al P.E.C. - del progetto esecutivo delle OO.UU. da assoggettarsi a Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. Nell'ambito della convenzione urbanistico-edilizia sarà definito un cronoprogramma dei lavori sulla base delle tempistiche previste per il rilascio, da parte del Servizio Edilizia e Pianificazione Urbanistica, dei Permessi di Costruire inerenti ai fabbricati privati, provvedendo a definire tempi e modalità delle verifiche in corso d'opera dei lavori, nonché delle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione e della successiva presa in carico delle opere;
 - e) siano comunque corrisposti gli oneri di urbanizzazione, determinati ai sensi del sopracitato art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità da stabilirsi in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati; in ogni caso i maggiori costi intrapresi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (extraoneri) non potranno essere conteggiati in detrazione dei contributi di costruzione;
 - f) gli interventi del P.E.C. (fabbricati ed opere di urbanizzazione) siano completati entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, il quale si intende automaticamente prorogato di tre anni, ai sensi della Legge n. 120 del 11/09/2020, oltre la durata convenzionale di 10 anni prevista nel richiamato atto a rogito Notaio C. Parola repertorio n. 63010/25687 del 30/12/2013;
 - g) sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 3) di dare atto che in sede di convenzione, per i motivi di cui sopra e in riscontro alla richiesta pervenuta in data 05/05/2021 prot. n. 35289 da parte delle Società Cavallo Rosso s.r.l. e Giordano Costruzioni s.r.l., sarà definita un'ulteriore proroga dei termini di validità dello S.U.E., oltre a quella di tre anni prevista dalla legge n. 120/2020, al fine di consentire la completa attuazione del P.E.C.;
- 4) di dare atto che al presente Piano Esecutivo Convenzionato non partecipano i Sig.ri Andreis Renato e Mukanina Kambolo, proprietari del terreno ricompreso nel perimetro di P.E.C. e identificato al Catasto Terreni al Foglio 99, mappale n. 33/parte, di mq. 307, a cui tuttavia è stato riservato, come già previsto nel P.E.C. originario, un lotto funzionale indipendente di mq. 307, che potrà essere attuato in futuro con successivo e separato permesso di costruire convenzionato;
- 5) di dare atto che il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dal D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G. sottoposto ad Analisi di Compatibilità Ambientale ai sensi della L.R. 40/1998 e dotato di uno specifico elaborato denominato "*G2 – Guida per gli interventi nella città della trasformazione*" che ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano volumetrici degli interventi;
- 6) di dare atto che il progetto sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line di questo Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione. Nello stesso periodo il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono, altresì, esposti in pubblica visione presso l'U.R.P. di questo Comune. Entro i 15 giorni successivi possono

essere presentate osservazioni e proposte scritte, secondo le disposizioni della L.R. n. 56/77;

- 7) di dare atto che il progetto di piano esecutivo e relativo schema di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale;
- 8) di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;
- 9) di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento l'Istruttore Direttivo del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive Arch. Ivano Di Giambattista.

IL DIRIGENTE

- Dott. Ing. Massimiliano GALLI -