



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. CC / 23 / 2022	Data 12/05/2022
OGGETTO: PE 368/2020 SOC. DOMUSFAUSTA SRL - PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA A GIAVENO, IN VIA G. PACCHIOTTI – VIA BARONERA (AREE RC 1.14 E MC1.14 DEL P.R.G.C. VIGENTE CON PERIMETRAZIONE NON CONFORME AL P.R.G.C.) CON CESSIONE DI AREE MA SENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO E CON VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS IN FORMA CONTESTUALE. APPROVAZIONE DEFINITIVA.	

L'anno duemilaventidue il giorno dodici del mese di maggio alle ore 18:10 , presso la **Sala Consiglio dell'Unione dei Comuni Montani Valsangone – VILLA FAVORITA in Giaveno**, convocato con avvisi scritti tramite posta elettronica certificata e recapitati a norma di Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito, in **SESSIONE STRAORDINARIA di PRIMA CONVOCAZIONE** ed in **SEDUTA** resa **PUBBLICA** attraverso la **trasmissione in streaming**, il Consiglio Comunale del quale sono membri i seguenti Signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
GIACONE CARLO	Sì	COLOMBO VLADIMIRO LORENZO	Sì
CALVO VINCENZA	Sì	MURDOCCA WALTER	Giust.
GUGLIELMINO PAOLO	Sì	CASILE CARMELA	Sì
MORISCIANO MAURO	Sì	CASTAGNOLI PAOLA	Sì
VERSINO LUCA	Sì	IACOBELLIS ANTONIO	Sì
VERCELLI RAFFAELLA MARIA	Sì	RUFFINO DANIELA	Sì
FRAGOMELI ERIKA	Sì	GROSSI ANTONELLA IN PALLARD	Sì
NEIROTTI ERMANNINO GIUSEPPE	Sì	BECCARIA VILMA	Sì
GERVASI FRANCESCO	Sì		
		Totale Presenti	16
		Totale Assenti:	1

Sono altresì presenti i seguenti assessori comunali:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
BARONE MARILENA	Sì	OLOCCO STEFANO	Sì
CATALDO ANNA	Giust.	ZURZOLO IMMACOLATA CONCETTA	Giust.
FAVARON EDOARDO	Sì		

Le presenze rilevate si riferiscono all'orario di apertura del Consiglio.

Assume la presidenza **Dott. MORISCIANO MAURO**

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa DI RAIMONDO GIUSEPPA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a discutere e eventualmente deliberare ai sensi del D.lgs. 267/00 sull'argomento sopraindicato.

Dalle ore 18,35 è presente il Cons. Murdocca; Dalle ore 19,55 è assente la Cons. Grossi, dalle ore 22,40 è assente la Cons. Calvo, dalle ore 23,00 è assente il Cons. Iacobellis, dalle ore 23,29 è assente la Cons. Ruffino, dalle ore 23,45 è assente la Cons. Beccaria. Sono presenti n. 12 Consiglieri Comunali

Ore 23,50 Il Presidente passa alla trattazione del punto n. 11 iscritto all' O.d.G. della seduta avente per oggetto: "PE 368/2020 SOC. DOMUSFAUSTA SRL - PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA A GIAVENO, IN VIA G. PACCHIOTTI – VIA BARONERA (AREE RC 1.14 E MC1.14 DEL P.R.G.C. VIGENTE CON PERIMETRAZIONE NON CONFORME AL P.R.G.C.) CON CESSIONE DI AREE MA SENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO E CON VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS IN FORMA CONTESTUALE. APPROVAZIONE DEFINITIVA" cedendo la parola al Cons. Guglielmino il quale relaziona l'argomento.

Alle ore 23,52 rientra la Cons. Beccaria. Sono presenti n. 13 Consiglieri Comunali.

Alle ore 23,53 si allontana il Cons. Versino. Sono presenti n. 12 Consiglieri Comunali.

Interviene la Cons. Beccaria chiedendo chiarimenti sul parere della Sovrintendenza.

Risponde il Cons. Guglielmino.

Replica la Cons. Beccaria.

Risponde il Cons. Guglielmino.

Interviene la Cons. Beccaria.

Interviene ancora il Cons. Guglielmino.

Non essendovi ulteriori interventi né richieste di chiarimenti, a seguire viene quindi resa la dichiarazione di voto della Cons. Beccaria (astenuta).

Alle ore 00,00 rientra la Cons. Ruffino. Sono presenti n. 13 Consiglieri Comunali

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il parere tecnico espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 e art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 – favorevole;

Visto il parere contabile espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 - favorevole;

Visto il Verbale della III^a Commissione Consiliare del 02/05/20221;

Visto il D.Lgs n. 267/2000 all'art. 42 circa le competenze del Consiglio Comunale;

Con votazione espressa in forma palese

Presenti n. 13 e Votanti n. 12 Consiglieri Comunali.

- Astenuti N. 1 (Cons. Beccaria)
- Favorevoli N. 12 (Sindaco, Morisciano, Vercelli, Guglielmino, Colombo, Neirotti, Fragomeli, Gervasi, Murdocca, Ruffino, Casile, Castagnoli)
- Contrari N. /

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente per oggetto: **“PE 368/2020 SOC. DOMUSFAUSTA SRL - PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA A GIAVENO, IN VIA G. PACCHIOTTI – VIA BARONERA (AREE RC 1.14 E MC1.14 DEL P.R.G.C. VIGENTE CON PERIMETRAZIONE NON CONFORME AL P.R.G.C.) CON CESSIONE DI AREE MA SENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO E CON VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS IN FORMA CONTESTUALE. APPROVAZIONE DEFINITIVA”**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
n. 15 del 15/04/2022

Su proposta del Sindaco Carlo Giaccone.

Premesso che:

La Città di Giaveno è dotata di Variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con D.G.R. 28.11.2011 n°28-2935 subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali delle modificazioni specificatamente riportate negli allegati alla suddetta D.G.R., pubblicata sul BUR n°49 del 07.12.2011 e recepite dal Comune di Giaveno con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 26.01.2012 e successive correzioni e varianti seguenti:

- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 8 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°55 del 20.12.2012 (Modifica 1)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°13 del 16.03.2015 (Modifica 2),
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 13.07.2016 (Modifica 3)
- Variante parziale n.1 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 07/02/2018 I.E.
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, 12 comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 15.06.2020 (Modifica 4)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 28.12.2020 (Modifica 5)
- Variante parziale n.2 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°18 del 30/04/2021, pubblicata sul B.U.R. del 17/06/2021 n°24
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 06/12/2021 (Modifica 6)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 16/03/2022 (Modifica 7)

Vista la proposta (pratica edilizia n°368/2020) di Piano di Recupero presentata dalla Soc. DOMUSFAUSTA S.r.l., CF/PIVA 11905700016, con sede in Avigiana (TO) viale Mareschi n°50, nella persona del signor MARINELLO Fausto nato a giaveno il 22/07/1946 C.F.MRNFS46L22E020V, residente a Valgioie (TO) in borgata Molino n°45, in qualità di legale

rappresentante della suddetta società, proprietaria degli immobili siti in GIAVENO (TO) in via Pacchiotti via Baronera e distinti in mappa del N.C.E.U. al Foglio n°83 mappali n°2 – 179 – 183 - 224-225-226-227.

Il progetto di P. di R., presentato a firma del seguente raggruppamento temporaneo:

- geom. Giorgio Gillio, c.f.: GLL GRG 62M30 A518S, con sede in Giaveno, via Maria Ausiliatrice n°40, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Torino, con il n°5761;
- architetto Stefano Martoglio, c.f. MRTSFN87B03E020E, con sede in Giaveno via Scaletta 21 iscritto all'ordine degli architetti di Torino e Provincia con il n°9168;
- architetto Nicolò Maria Orsini, c.f. RSNLNM86L10L219O, con sede in Torino via Tommaso Villa 75 iscritto all'ordine degli architetti di Torino e Provincia con il n°9386,

è formato dai seguenti documenti principali:

- Tavola A1 “Inquadramento territoriale”
- Tavola A2 “Planimetrie Generali”
- Tavola A3 “Calcoli di Progetto e Verifiche Urbanistiche”
- Tavola A4.1 e A4.2 “Planimetrie Stato di Fatto”
- Tavola A5 “Sezioni Prospetti Stato di Fatto”
- Tavola A6.1 e A6.2 “Planimetrie Sovrapposizioni”
- Tavola A7 “Prospetti e Sezioni Sovrapposizioni”
- Tavola A8.1 e A.8.2 “Planimetrie Progetto”
- Tavola A9 “Prospetti e Sezioni Progetto”
- Tavola A10 “Planimetrie Percorsi e Allacci”
- Tavola A11 “Visualizzazioni Tridimensionali”
- Tavola A12 “Tavola riassuntiva dell'intervento”
- Relazione Tecnico descrittiva - B1
- Relazione Storico Artistica - B2
- Verifica di non assoggettabilità alla V.A.S.
- Bozza di Convenzione Edilizia
- Documentazione Fotografica con Planimetria di Riferimento
- Dichiarazione di esonero della richiesta di parere preventivo/esame progetto dei VV.F.
- Dichiarazione di esonero della Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- Fascicolo per richiesta autorizzazione paesaggistica ordinaria:
- Istanza in Bollo
- Relazione Paesaggistica Ordinaria con relativa documentazione fotografica e inserimenti
- Tavola A1 “Inquadramento territoriale”
- Tavola A2 “Planimetrie Generali”
- Tavola A11 “Visualizzazioni Tridimensionali”
- Tavola A12 “Tavola riassuntiva dell'intervento”

Preso atto che:

il Piano di Recupero prevede interventi di ristrutturazione su due complessi immobiliari così distinti:

- Edificio denominato ex-Maria Addolorata (edificio originariamente destinato alla residenza di religiose) sito all'incrocio tra via Baronera e Via G. Pacchiotti, adiacente alla Chiesa della Maria Addolorata e con accesso carraio disponibile attraverso il parcheggio ad uso pubblico intitolato Piazzale Donatori di sangue
- Edificio denominato ex-Grosso (edificio residenziale privato sito) con accesso da via Baronera

al fine di realizzare un complesso residenziale, con negozi di vicinato al piano terreno sul fronte di via G. Pacchiotti, attraverso operazioni edilizie di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Il compendio immobiliare, nella sua totalità, rappresenta la superficie catastale complessiva di mq 3291, in fregio alle vie Baronera e G. Pacchiotti e ricade in zona urbanistica "R C 1.14" e "m C 1.14" del vigente P.R.G.C.

Il P.R.G.C. per l'area "R C 1.14", disciplina gli interventi all'art.97.3 ove è previsto, inoltre, che: *"L'intervento è subordinato alla dismissione del sedime necessario all'ampliamento dell'area a parcheggio p C 1.14 di standard comunque non inferiore a mq 850 (parcheggi) oltre al sedime delle vie Pacchiotti e Baronera, come indicato sulla tavole di PRGC."*

L'area a parcheggio "p C 1.14", corrispondente con la particella catastale n.183 del Foglio 83, è già stata oggetto di atto di concessione a titolo gratuito e assoggettamento di area privata ad uso pubblico a firma del Segretario Generale del Comune di Giaveno, in data 25 luglio 2008, rep. n.895, registrato ad Avigliana in data 28 luglio 2008 al n.307 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Susa in data 22 agosto 2008 ai nn.7696/5495 ed il parcheggio è stato realizzato direttamente dal Comune.

Il progetto di Piano di Recupero, prevede, quindi, **la cessione definitiva dell'area a parcheggio** pubblico già realizzato ed in uso pubblico di mq 922, oltre un ulteriore porzione di terreno di mq 26, anch'essa già urbanizzata, per un totale di mq (922 + 26) = **mq 948**, superficie maggiore di mq 850 previsti dal P.R.G.C. Tali aree sono oggi censite in catasto urbano al Foglio n°83 mappale n°183 e 224.

Alle aree cedute gratuitamente in proprietà al Comune verrà attribuito un valore che attualmente è stimabile in €36.972,00 (pari a mq 948 x 39,00 €/mq).

Il Piano di Recupero prevede altresì, nel rispetto della previsione di P.R.G.C., **l'assoggettamento ad uso pubblico**, in favore del Comune di Giaveno, senza corrispettivo, delle aree scoperte lungo la via Baronera oltre il porticato in progetto lungo la via G. Pacchiotti, **destinate a camminamento pedonale**, così come individuate specificatamente nella tavola di progetto n. A2 e A8.1.

Tali aree sono oggi censite in catasto terreni al Foglio n°83 mappali n°225 (mq 94), 226 (mq 46) e 227 (mq 22) per un totale di mq 162.

Sia la cessione dell'area a parcheggio che l'assoggettamento di aree ad uso pubblico da destinarsi a viabilità pedonale (marciapiedi su via Pacchiotti e via Baronera), avvengono A TITOLO GRATUITO E SENZA scomputo di oneri di urbanizzazione e a tal fine, viene fatto ricorso all'art.43 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., mediante stipula di convenzione fra i proponenti ed il Comune di Giaveno.

Tenuto conto che:

La proposta di P. di R. riguarda un ambito di estensione maggiore di quello perimetrato dal vigente P.R.G.C. con la sigla R C1.14, in quanto comprende anche fabbricati in area mC 1.14. Pertanto, risultando non conforme alla previsione di P.R.G.C., ai sensi dell'art. 40 c.11 della LUR 56/77 e smi, la **competenza a deliberare** sulla proposta di P. di R. è demandata al **Consiglio Comunale, il quale**, con deliberazione n°69 del 06/12/2021 ha adottato la proposta di Piano di Recupero di libera iniziativa ai sensi degli artt. 40 e 43 della L.R. 5 dicembre 1977, n°56 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 40 comma 1 della L.R. 56/77, gli elaborati tecnici del predetto piano di recupero sono stati pubblicati sul sito informatico per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del presente provvedimento (dal 25/01/2022 al 24/02/2022), con possibilità da parte di chiunque di

prenderne visione e presentare nei successivi trenta giorni osservazioni nel pubblico interesse, anche in materia ambientale.

Nei trenta giorni successivi al termine di pubblicazione, dal 25/02/2022 al 26/03/2022, non sono state presentate osservazioni.

Gli atti tecnici sono stati inviati all'Unione dei Comuni Montani Valsangone per acquisire il parere vincolante, ai sensi dell'art. 41bis c. 6 e 40 c.10 della L.R. 56/77, alla Commissione Locale Paesaggio, la quale, nella seduta del 02/02/2022, ha espresso il parere favorevole alla proposta (pr. n°2971 del 04/02/2022 allegato alla presente).

In relazione agli aspetti geomorfologici dell'area e' stato acquisito parere preventivo espresso dalla Regione Piemonte Settore Sismico ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. pervenuto via PEC in data 06/08/2021 (allegato alla presente) le cui prescrizioni dovranno essere verificate in fase di progettazione esecutiva.

Inoltre,

tenuto conto che la proposta di Piano di Recupero in argomento è stata sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità alla **VAS**, con la modalità di procedimento integrato con fasi di verifica e pubblicazione "contestuali", sono stati consultati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale individuati dall'O.T.C. come già istituito, per l'espletamento delle attività necessarie per la verifica di assoggettabilità a VAS:

- CITTA' METROPOLITANA Dipartimento Ambiente e Vigilanza C.so Inghilterra n.7 - 10138 TORINO (PEC protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it)
- ARPA PIEMONTE Via Pio II n.9 - 10135 TORINO (PEC: protocollo@pec.arpa.piemonte.it)
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO Piazza San Giovanni, 2 - 10122 TORINO (PEC: mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it)
- SMAT Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. Corso XI Febbraio, 14 10152 TORINO info@smatorino.postecert.it

i quali hanno fornito i loro pareri nei seguenti momenti:

- in data 07/03/2022 pr.5831 CITTA' METROPOLITANA Dipartimento Ambiente e Vigilanza
- in data 22/02/2022 pr.4615 ARPA PIEMONTE
- in data 15/02/2022 pr.3916 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
- in data 09/03/2022 pr.6202 SMAT Società Metropolitana Acque Torino S.p.A.

L'Organo Tecnico Comunale, nella seduta del 14/04/2022 ha esaminato la documentazione pervenuta ed ha determinato, con il verbale allegato alla presente, di escludere la proposta di Piano di Recupero in esame dal procedimento di VAS ai sensi della D.lgs 152/2006 e s.m.i. alle condizioni, considerazioni e raccomandazioni espresse nei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale sopraindicati.

Considerato che gli elaborati presentati contengono le informazioni richieste dal suddetto art. 39 della LUR, integrati con relazioni storiche e tecniche, ed adeguata documentazione progettuale atta a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità, trattandosi di immobili localizzati in 'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24.

Preso atto che, ai sensi dell'art.41 bis della LUR, l'iter di formazione del P. di R. segue i disposti dell'art. 40; nel caso in cui il piano di recupero comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e

nuclei minori individuati dal PRG a norma dell'articolo 24, comma 1, numeri 1) e 2) o immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004, si applica l'articolo 40, comma 10.

Vista la relazione istruttoria a firma del responsabile dell'Area Tecnica depositata agli atti della pratica edilizia ed allegata alla presente ed in particolare le prescrizioni e condizioni in essa contenute.

Ritenuto di dover provvedere all'approvazione definitiva del predetto piano di recupero.

Visti:

il D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.;

il D.Lgs.42/04 e s.m.i.;

la Legge Regionale n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare gli art.39-40-41 bis e 43;

il P.R.G.C. vigente.

l'art. 78 comma 2 del D.Lgs. 267 del 18.8.2000.

Dato atto della competenza del Consiglio Comunale a deliberare in merito ai sensi della precitata normativa.

Si propone che il Consiglio Comunale

DELIBERI

1. **DI RICHIAMARE** la sopra esposta premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **DI APPROVARE** in via definitiva in ogni sua parte il Piano di Recupero di libera iniziativa ai sensi degli artt. 40 e 43 della L.R. 5 dicembre 1977, n°56 e s.m.i. per un utilizzo a scopo residenziale e commerciale, presentato dalla Soc. DOMUSFAUSTA S.r.l., CF/PIVA 11905700016, con sede in Avigliana (TO) viale Mareschi n°50, nella persona del signor MARINELLO Fausto nato a Giaveno il 22/07/1946 CF MRNFST46L22E020V residente a Valgioie (TO) in borgata Molino n°45, in qualità di legale rappresentante della suddetta società, proprietaria degli immobili siti in GIAVENO (TO) in via Pacchiotti via Baronera, distinti in mappa del N.C.E.U. al Foglio n°83 mappali n°2 – 179 – 183 e ricadenti in zona urbanistica “R C 1.14 ” e “m C 1.14” del vigente P.R.G.C. (pratica edilizia n°368/2020) il cui progetto, redatto a firma del seguente raggruppamento temporaneo:
 - geom. Giorgio Gillio, c.f.: GLL GRG 62M30 A518S, con sede in Giaveno, via Maria Ausiliatrice n°40, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Torino, con il n°5761;
 - architetto Stefano Martoglio, c.f. MRTSFN87B03E020E, con sede in Giaveno via Scaletta 21 iscritto all'ordine degli architetti di Torino e Provincia con il n°9168;
 - architetto Nicolò Maria Orsini, c.f. RSNLNM86L10L219O, con sede in Torino via Tommaso Villa 75 iscritto all'ordine degli architetti di Torino e Provincia con il n°9386,
 è composto dai seguenti documenti principali:
 - Tavola A1 “Inquadramento territoriale”
 - Tavola A2 “Planimetrie Generali”
 - Tavola A3 “Calcoli di Progetto e Verifiche Urbanistiche”
 - Tavola A4.1 e A4.2 “Planimetrie Stato di Fatto”
 - Tavola A5 “Sezioni Prospetti Stato di Fatto”
 - Tavola A6.1 e A6.2 “Planimetrie Sovrapposizioni”

- Tavola A7 “Prospetti e Sezioni Sovrapposizioni”
 - Tavola A8.1 e A.8.2 “Planimetrie Progetto”
 - Tavola A9 “Prospetti e Sezioni Progetto”
 - Tavola A10 “Planimetrie Percorsi e Allacci”
 - Tavola A11 “Visualizzazioni Tridimensionali”
 - Tavola A12 “Tavola riassuntiva dell'intervento”
 - Relazione Tecnico descrittiva - B1
 - Relazione Storico Artistica - B2
 - Verifica di non assoggettabilità alla V.A.S.
 - Bozza di Convenzione Edilizia
 - Documentazione Fotografica con Planimetria di Riferimento
 - Dichiarazione di esonero della richiesta di parere preventivo/esame progetto dei VV.F.
 - Dichiarazione di esonero della Valutazione Previsionale di Clima Acustico
3. **DI DARE ATTO** che gli elaborati del progetto e lo schema di convenzione sono conservati nel fascicolo edilizio (pratica edilizia n°368/2020) agli atti dell'Area Tecnica Servizio Urbanistica, a cui si fa espresso rinvio.
4. **DI APPROVARE**, in particolare, l'allegata bozza di convenzione urbanistica predisposta sulla base dello schema in uso presso il Comune di Giaveno.
5. **DI DARE ATTO CHE** la parte proponente, con la stipula della convenzione suddetta provvederà alla cessione definitiva a titolo gratuito al patrimonio comunale della superficie di area a pari a **mq 948 destinata a parcheggio pubblico**.
6. **DI STABILIRE** che alle aree da cedere gratuitamente in proprietà al Comune venga attribuito un valore attualmente è stimabile in €.36.972,00 (pari a mq 948 x 39,00 €/mq).
7. **DI FORMALIZZARE DEFINITIVAMENTE LA DISMISSIONE** delle aree suddette a titolo gratuito al patrimonio comunale (come rappresentati sulla Tavola A2 allegata alla presente), al momento individuate catasto urbano al Foglio n°83 mappale n°183 e mappale n°224.
8. **DI APPROVARE** il procedimento di inventariazione dei relativi beni immobiliari sui registri patrimoniali del Comune di Giaveno, trattandosi di opere già eseguite direttamente dal Comune in forza dell'atto di concessione a titolo gratuito e assoggettamento di area privata ad uso pubblico dal Segretario Generale del Comune di Giaveno, in data 25 luglio 2008, rep. n.895, registrato ad Avigliana in data 28 luglio 2008 al n.307 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Susa in data 22 agosto 2008 ai nn. 7696/5495.
9. **DI APPROVARE**, l'assoggettamento ad uso pubblico, senza corrispettivo, in favore del Comune di Giaveno, delle aree scoperte lungo la via Baronera oltre il porticato in progetto lungo la via G. Pacchiotti, destinate a camminamento pedonale, così come individuate specificatamente nella tavola di progetto n. A2 e A8.1, censite in catasto terreni al Foglio n°83 mappali n°225 (mq 94), 226 (mq 46) e 227 (mq 22) per un totale di mq 162.
10. **DI PRENDERE ATTO** che sia la cessione dell'area a parcheggio che l'assoggettamento di aree ad uso pubblico da destinarsi a viabilità pedonale (marciapiedi su via Pacchiotti e via Baronera), avvengono **A TITOLO GRATUITO E SENZA SCOMPUTO** di oneri di urbanizzazione.

11. **DI PRENDERE ATTO** del parere vincolante favorevole espresso, ai sensi dell'art. 41bis c. 6 e 40 c.10 della L.R. 56/77, dalla Commissione Locale Paesaggio in data 02/02/2022 (pr. n°2971 del 04/02/2022 allegato alla presente).
12. **DI PRENDERE ATTO**, vista la relazione del proprio Organo Tecnico Comunale del 14/04/2022, allegata alla presente, della esclusione del Piano di Recupero in oggetto trattato, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della D.lgs 152/2006 e s.m.i. alle condizioni, considerazioni e raccomandazioni espresse nei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale sopraindicati.
13. **DI DARE ATTO** che il progetto di Piano di Recupero assumerà efficacia con la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.
14. **DI STABILIRE CHE** la documentazione relativa ai titoli edilizi di attuazione del Piano di Recupero dovrà essere conformata alle prescrizioni contenute nei pareri tecnici, autorizzazioni soprariportate ed allegati:
 - a. dalla Soprintendenza (Parere vincolante n°21630 del 10/12/2019 pervenuto in data 11/12/2019 registrato al prot. n°31115);
 - b. dalla autorizzazione paesaggistica ordinaria n°368/2020 del 20/08/2020;
 - c. dalla Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, Settore Sismico ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. pervenuto via PEC in data 30/09/2019;
 - d. dalle prescrizioni risultanti dalla istruttoria tecnica condotta dagli uffici comunali competenti;
 - e. dalle prescrizioni risultanti dal procedimento di Vas.
15. **DI STABILIRE CHE**, ai sensi e per gli effetti dell'art.22 comma 3 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i., lo strumento urbanistico esecutivo in questione NON possa essere considerato "piano di dettaglio", cioè contenente "*precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive*" e, quindi, NON sia applicabile il regime della S.C.I.A. sostitutiva del permesso di costruire per gli interventi edilizi PRIVATI in attuazione delle previsioni del S.U.E. stesso, soggetti a permesso di costruire.
16. **DI DARE ATTO E DI APPROVARE** che dalla presente non scaturiscono oneri di spesa a carico del bilancio dell'Ente in quanto ogni onere conseguente la stipula della convenzione in argomento è a carico della parte proponente.
17. **DI INDIVIDUARE** a norma dell'art. 8 della Legge 241/1990 e s.m.i. Responsabile del Procedimento l'Arch. Paolo Caligaris, Responsabile dell'Area Tecnica.
18. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Tecnica dell'attuazione delle incombenze attuative della presente deliberazione, conferendo allo stesso la facoltà di apportare, in fase di stipula dell'atto, se necessario ed in conformità all'altro contraente, quelle variazioni al testo della convenzione che ne migliorino la forma senza alterare minimamente la sostanza degli accordi presi, accettati e deliberati, dando atto che le spese conseguenti sono a carico dei soggetti attuatori del piano.

Approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
FIRMATO DIGITALMENTE
MORISCIANO MAURO**

**IL SEGRETARIO GENERALE
FIRMATO DIGITALMENTE
DI RAIMONDO GIUSEPPA**



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

PROPOSTA CONSIGLIO COMUNALE

(NUM 15 DEL 15/04/2022)

Oggetto:

PE 368/2020 SOC. DOMUSFAUSTA SRL - PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA A GIAVENO, IN VIA G. PACCHIOTTI – VIA BARONERA (AREE RC 1.14 E MC1.14 DEL P.R.G.C. VIGENTE CON PERIMETRAZIONE NON CONFORME AL P.R.G.C.) CON CESSIONE DI AREE MA SENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO E CON VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS IN FORMA CONTESTUALE. APPROVAZIONE DEFINITIVA.

**PARERE DI REGOLARITA'
TECNICA**

Visto l'art. 49 e 147 bis D.LGS. 267/2000

Vista la proposta di deliberazione allegata,

Al fine del controllo preventivo in merito alla regolarità tecnica e alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa

Si esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**

GIAVENO, li 19/04/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

CALIGARIS PAOLO
firmato digitalmente



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

PROPOSTA CONSIGLIO COMUNALE

(NUM. 15 DEL 15/04/2022)

Oggetto:

PE 368/2020 SOC. DOMUSFAUSTA SRL - PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA A GIAVENO, IN VIA G. PACCHIOTTI – VIA BARONERA (AREE RC 1.14 E MC1.14 DEL P.R.G.C. VIGENTE CON PERIMETRAZIONE NON CONFORME AL P.R.G.C.) CON CESSIONE DI AREE MA SENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO E CON VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' VAS IN FORMA CONTESTUALE. APPROVAZIONE DEFINITIVA.

**PARERE DI REGOLARITA'
CONTABILE**

Visto l'art. 49 D.LGS. 267/2000

Vista la proposta di deliberazione allegata,

Tenuto conto dei riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'atto in oggetto

Si esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**

GIAVENO, li 26/04/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**BONAUDO LUISELLA
FIRMATO DIGITALMENTE**



CITTA' DI GIAVENO
Città Metropolitana di Torino

N. pratica edilizia: 368/2020	
Protocollo Comunale n° 19944	Giaveno, 20/08/2021
N. Autorizzazione paesaggistica: APO 368/2020	

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Visto il Decreto Legislativo 22.01.2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;
Considerato che l'art.146 capo IV del D.Lgs.42/04 prevede l'obbligo di sottoporre alle amministrazioni competenti i progetti delle opere da realizzare nelle zone tutelate ai sensi del succitato decreto legislativo e definisce le procedure per il rilascio delle autorizzazioni relative ai beni soggetti a tutela;
Visti gli artt. 3 e 4 della Legge Regionale 01.12.2008, n.32 e s.m.i.;
Vista L.R. 14.07.2009 n.20 e s.m.i.;

Considerato che le opere previste sono attribuite alla competenza di codesta Amministrazione ai sensi dell'art. 3, comma 2, della legge regionale 32/2008 in quanto il Comune risulta idoneo all'esercizio della delega in quanto il Comune di Giaveno ha aderito al servizio delle funzioni esercitate dall'Unione dei Comuni Unione Valsangone in materia paesaggistica ed, in particolare, della Commissione Locale del Paesaggio dallo stesso Ente istituita;

Vista la Determinazione Regionale n.190 del 28.04.2009 pubblicata sul B.U. n.20 del 21.05.2009;

Vista la domanda presentata in data 22/12/2020 registrata al Protocollo Comunale con il numero 30036 del 29/12/2020 e successive integrazioni dalla Società **DOMUSFAUSTA S.r.l.** (P.IVA 11905700016) con sede ad Avigliana (TO) in Sviale dei Mareschi 50, nella persona del Legale Rappresentante, signor **MARINELLO Fausto**, (C.F.: MRNFST46L22E020V) nato a Giaveno il 22/07/1946 e residente in Valgioie Borgata Molino, 45 intesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica ordinaria per l'intervento di **ristrutturazione, tramite lo strumento urbanistico esecutivo del piano di recupero, degli edifici ubicati tra Via Pacchiotti e Via Baronera**, nel comune di Giaveno individuati al NCEU Comune di Giaveno foglio 83, mappali 179/10-179/11-179/12-179/13-179/14-179/15-179/17-179/18-179/19-179/6-179/7-179/8-179/9-183-2/102;

Considerato che la zona risulta essere vincolata alle norme di tutela Paesaggistica in ragione di inclusione nella categoria di cui art. 142, parte terza, Titolo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" comma 1 lett. C Rio Ollasio e Rio Tortorello;

Considerato che il citato intervento rientra tra quelli disciplinati dall'art. 3, comma 2 L.R. 32/08;
Considerato che il citato intervento **non** rientra tra quelli elencati nell'allegato al D.P.R. 31/2017 ;

Visti gli elaborati tecnici e descrittivi nonché gli atti costituenti la documentazione allegata alla domanda predetta e redatti dal professionista incaricato dalla proprietà ed in particolare la valutazione dell'impatto sul paesaggio dell'intervento in oggetto e le opere di mitigazione e compensazione proposte;

Vista la relazione tecnica illustrativa redatta ai sensi dell'art.146 comma 7 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. contenente la motivata proposta di accoglimento unitamente alla documentazione depositata dal richiedente;
Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio in data 28/04/2021;
Considerato che nei tempi stabiliti dall'art.146 comma 8 del D.L. 42/04 la competente Soprintendenza si è espressa in merito con proprio parere vincolante favorevole condizionato del 26/05/2021 pr.9570-P alle seguenti prescrizioni:

- lo sporto della copertura e i passafuori in legno dell'edificio ex-Maria Addolorata siano per dimensioni, proporzioni e numero del tutto comparabili a quelli attualmente in opera;
- i pannelli fotovoltaici installati sulla falda sud-ovest lato cortile siano integrati alla copertura, abbiano pellicola colorata dello stesso colore del manto di copertura. Inoltre, eventuali parti a vista della struttura del telaio siano verniciate con la stessa tinta dei coppi.
- per la posa della linea vita si impieghino tutte le possibili opere di mitigazione da un punto di vista cromatico e di altezza dei perni di ancoraggio;
- gli intonaci di rivestimento delle facciate siano per granulometria e finitura comparabili agli originali e siano tinteggiati scegliendo nella gamma cromatica delle terre chiare, in accordo con l'edificio esistente.

Per quanto attiene all'aspetto archeologico, parimenti si ribadisce quanto espresso nel parere prot. n. 4629 del 17/03/2021 e si resta in attesa di concordare il richiesto programma di monitoraggio archeologico agli scavi, da parte di operatori qualificati, allo scopo di prevenire il danneggiamento di possibili beni di interesse archeologico conservati nel sottosuolo, tutelati ai sensi della vigente normativa. Si auspica in tal senso un programma di sondaggi di verifica preventiva, allo scopo di poter valutare presenza ed estensione di depositi e di strutture di natura archeologica e programmare le successive operazioni di scavo.

Dato atto che sono decorsi i termini stabiliti nel sopracitato art.146 comma 8 del D.L. 42/04 per l'emissione del provvedimento finale;

Visto l'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n°267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

Visto il Decreto Sindacale n°8/2021 di conferimento di incarico nell'area delle posizioni organizzative relativo alle funzioni di direzione dell'Area Tecnica periodo 01/07/2021 al 30/06/2024;

RILASCIA
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA
(ai sensi del D.Lgs.42/04 e s.m.i.)

alla Società **DOMUSFAUSTA S.r.l.** (P.IVA 11905700016) con sede ad Avigliana (TO) in Sviale dei Mareschi 50, nella persona del Legale Rappresentante, signor **MARINELLO Fausto**, (C.F.: MRNFST46L22E020V) nato a Giaveno il 22/07/1946 e residente in Valgioie Borgata Molino, 45 per l'intervento di **ristrutturazione, tramite lo strumento urbanistico esecutivo del piano di recupero, degli edifici ubicati tra Via Pacchiotti e Via Baronera**, nel comune di Giaveno individuati al NCEU Comune di Giaveno foglio 83, mappali 179/10-179/11-179/12-179/13-179/14-179/15-179/17-179/18-179/19-179/6-179/7-179/8-179/9-183-2/102 a condizione che siano scrupolosamente rispettate le altre indicazioni contenute negli elaborati contenuti nell'istanza e degli elaborati grafici che fanno parte integrante della presente autorizzazione, nonché delle condizioni sotto specificate:

- lo sporto della copertura e i passafuori in legno dell'edificio ex-Maria Addolorata siano per dimensioni, proporzioni e numero del tutto comparabili a quelli attualmente in opera;
- i pannelli fotovoltaici installati sulla falda sud-ovest lato cortile siano integrati alla copertura, abbiano pellicola colorata dello stesso colore del manto di copertura. Inoltre, eventuali parti a vista della struttura del telaio siano verniciate con la stessa tinta dei coppi.
- per la posa della linea vita si impieghino tutte le possibili opere di mitigazione da un punto di vista cromatico e di altezza dei perni di ancoraggio;
- gli intonaci di rivestimento delle facciate siano per granulometria e finitura comparabili agli originali e siano tinteggiati scegliendo nella gamma cromatica delle terre chiare, in accordo con l'edificio esistente.

Per quanto attiene all'aspetto archeologico, parimenti si ribadisce quanto espresso nel parere prot. n. 4629 del 17/03/2021 e si resta in attesa di concordare il richiesto programma di monitoraggio archeologico agli scavi, da parte di operatori qualificati, allo scopo di prevenire il danneggiamento di possibili beni di interesse archeologico conservati nel sottosuolo, tutelati ai sensi della vigente normativa. Si auspica in tal senso un programma di sondaggi di verifica preventiva, allo scopo di poter valutare presenza ed estensione di depositi e di strutture di natura archeologica e programmare le successive operazioni di scavo.

Il presente atto non costituisce autorizzazione per l'esecuzione delle opere richieste, che potranno pertanto essere realizzate solo successivamente all'avvenuta efficacia dell'atto edilizio correlato.

Tale autorizzazione è rilasciata dal Comune di Giaveno relativamente all'inserimento paesaggistico degli interventi proposti, ma non esime gli uffici comunali competenti dal verificare l'ammissibilità degli interventi stessi alla luce delle vigenti norme statali, regionali e delle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati.

La presente autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/04 ha validità 5 anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

La presente autorizzazione verrà immediatamente trasmessa, contestualmente, al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo, presso Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, e trimestralmente alla Regione Piemonte.

Contro la presente autorizzazione è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio entro giorni 60 dalla data di avvenuta notificazione o dalla piena conoscenza secondo le modalità di cui alla legge 06.12.1971 n°1034; ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro giorni 120 dalla data di avvenuta notificazione ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n°1199.

Si allega un esemplare firmato digitalmente degli elaborati grafici (n°4 tavole) e della relazione (n°3 documenti).

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Paolo Caligaris

(Documento firmato digitalmente)

Imposta di bollo assolta con marca da bollo n.01192006666733 del 17/12/2020 per la presentazione dell'istanza e con marca da bollo n°01192006693463 del 25/02/2021 per il provvedimento finale completo di allegati, entrambe annullate e depositate presso il professionista incaricato, del valore forfettario di € 16,00 .

PROT. N. 6692 DEL 18/03/21

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER
LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Alla Soc. **DOMUSFAUSTA S.r.l.**

Viale Mareschi, 50

Avigliana (To)

c/o pec: s.martoglio@architettitorinopec.it

E p.c. **Città di GIAVENO**

Via Francesco Marchini, 1

10094 Giaveno (To)

pec: urbanistica@cert.comune.giaveno.to.it

AMBITO E SETTORE: Tutela architettonica e archeologica
DESCRIZIONE: Comune: **Giaveno** - Prov. To
Bene e oggetto dell'intervento: **Piano di Recupero di libera iniziativa per la ristrutturazione degli edifici compresi tra via Pacchiotti e via Baronera (pratica edilizia n. 368/2020)**
Indirizzo: via Pacchiotti / via Baronera
DATA RICHIESTA: Data di arrivo richiesta: 09/02/2021
Protocollo entrata richiesta: **2331** del 10/02/2021
RICHIEDENTE: Marinello Fausto, Legale Rappresentante Domusfausta S.r.l.
Privato
PROCEDIMENTO: AUTORIZZAZIONE PER OPERE O LAVORI, art 21 d.lgs 42/2004 e s.m.i
PROVVEDIMENTO: Tipologia dell'atto: Parere vincolante
Destinatario: Richiedente - Privato

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate, per l'intervento di cui all'oggetto;

Considerato che oggetto d'intervento risulta essere l'area di rispetto della chiesa dell'Addolorata, sottoposta ai disposti di tutela indiretta di cui alla parte II del d.lgs 42/2004 e s.m.i, in forze di provvedimento espresso con DCR n. 149/2019,

Esaminata la documentazione progettuale trasmessa in allegato all'istanza e relativa al *Piano di Recupero di libera iniziativa per la ristrutturazione degli edifici compresi tra via Pacchiotti e via Baronera (pratica edilizia n. 368/2020)*;

Valutato che l'intervento non reca pregiudizio alla Chiesa dell'Addolorata né per dimensione, né per volume, distribuzione e collocazione planimetrica e non ne limita la prospettiva e le visuali; questa Soprintendenza, per quanto di competenza, esprime parere favorevole all'esecuzione delle opere così come descritte negli elaborati progettuali e indica le seguenti prescrizioni, volte a mantenere l'unitarietà architettonica richiesta del complesso edilizio dell'Addolorata:

- lo sporto della copertura e i passafuori in legno dell'edificio ex-Maria Addolorata siano per dimensioni, proporzioni e numero del tutto comparabili a quelli attualmente in opera;

- i pannelli fotovoltaici installati sulla falda sud-ovest lato cortile siano integrati alla copertura, abbiano pellicola colorata dello stesso colore del manto di copertura. Inoltre, eventuali parti a vista della struttura del telaio siano verniciate con la stessa tinta dei coppi.

- per la posa della linea vita si impieghino tutte le possibili opere di mitigazione da un punto di vista cromatico e di altezza dei perni di ancoraggio;



MINISTERO
DELLA
CULTURA

- gli intonaci di rivestimento delle facciate siano per granulometria e finitura comparabili agli originali e siano tinteggiati scegliendo nella gamma cromatica delle terre chiare, in accordo con l'edificio esistente.

Per quanto attiene **all'aspetto archeologico**, non è stata fatta una valutazione sul possibile impatto del grande volume di scavi previsto per la realizzazione dell'interrato, esteso su tutta l'area del lotto, su eventuali preesistenze conservate nel sottosuolo. In particolare, risulta già dall'esame della *Carta in nove parti della Valle di Susa* del 1764 la presenza di maniche fabbricate disposte a forma di C all'incrocio tra le due vie, con una breve manica lungo via Barovera non più esistente. Non si possono escludere, inoltre, elementi relativi a un'occupazione più antica dell'area, posta lungo la principale via di accesso alla città da nord.

Per queste ragioni dovrà essere **preventivato e concordato con questo Ufficio un programma di monitoraggio archeologico agli scavi**, da parte di operatori qualificati, allo scopo di prevenire il danneggiamento di possibili beni di interesse archeologico conservati nel sottosuolo, tutelati ai sensi della vigente normativa. Si auspica in tal senso un **programma di sondaggi di verifica preventiva**, allo scopo di poter valutare presenza ed estensione di depositi e di strutture di natura archeologica e programmare le successive operazioni di scavo.

Questo Ufficio si riserva di verificare in qualsiasi momento che le opere siano eseguite a regola d'arte, e conformemente alla documentazione di progetto approvata e resta a disposizione per sopralluoghi e pareri; **dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori**, di eventuali circostanze impreviste e problematiche che dovessero insorgere durante l'esecuzione delle opere e dell'andamento delle stesse per poter compiere verifiche o pronunciarsi su prove o campionature.

Il presente atto approvativo potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione risulti imprecisa, oppure in corso d'opera si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accettabili preliminarmente.

Gli estremi della presente autorizzazione dovranno essere riportati sul cartello di cantiere.

Al fine di una corretta documentazione dell'intervento si richiede che venga **consegnata entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori una completa documentazione descrittiva del cantiere, comprensiva di relazioni tecniche del direttore dei lavori, del restauratore e dell'archeologo e di documentazione grafica e fotografica**, conforme agli standard d'archivio descritti, con riferimento ai diversi settori, sul sito di quest'Ufficio.

Si conserva copia della documentazione inviata.

IL SOPRINTENDENTE

Luisa Papotti

*Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 20 e ss. del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.*

I Responsabili dell'Istruttoria
arch. Cecilia CASTIGLIONI
(cecilia.castiglioni@beniculturali.it)
dott. Federico BARELLO
(federico.barello@beniculturali.it)



Oggetto: POSTA CERTIFICATA: MIBACT|MIBACT_SABAP-TO|17/03/2021|0004629-P -
GIAVENO - ART 21 - EDIFICI IN VIA PACCHIOTTI ANGOLO VIA BARONERA - DOMUSFAUSTA
SRL - RECUPERO - PARERE FAVOREVOLE - RIF PROT 2331 DEL 10/02/2021#30353433#
Mittente: "Per conto di: mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it" <posta-
certificata@telecompost.it>
Data: 17/03/2021, 14:48
A: urbanistica@cert.comune.giaveno.to.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 17/03/2021 alle ore 14:48:34 (+0100) il messaggio
"MIBACT|MIBACT_SABAP-TO|17/03/2021|0004629-P - GIAVENO - ART 21 - EDIFICI IN VIA
PACCHIOTTI ANGOLO VIA BARONERA - DOMUSFAUSTA SRL - RECUPERO - PARERE FAVOREVOLE - RIF
PROT 2331 DEL 10/02/2021#30353433#" è stato inviato da "[mbac-sabap-
to@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it)"
indirizzato a:
urbanistica@cert.comune.giaveno.to.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: C82754B1-FECC-6222-9B5C-668158618760@telecompost.it

—postacert.eml—

Oggetto: MIBACT|MIBACT_SABAP-TO|17/03/2021|0004629-P - GIAVENO - ART 21 - EDIFICI
IN VIA PACCHIOTTI ANGOLO VIA BARONERA - DOMUSFAUSTA SRL - RECUPERO - PARERE
FAVOREVOLE - RIF PROT 2331 DEL 10/02/2021#30353433#
Mittente: mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it
Data: 17/03/2021, 14:48
A: urbanistica@cert.comune.giaveno.to.it

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

Registro: SABAP-TO

Numero di protocollo: 4629

Data protocollazione: 17/03/2021

Segnatura: MIBACT|MIBACT_SABAP-TO|17/03/2021|0004629-P

—Allegati:—

postacert.eml	292 kB
Giaveno_Domufauستا_2331.pdf	212 kB
dati-cert.xml	1,0 kB



UNIONE DEI COMUNI MONTANI VALSANGONE

Ufficio Territorio Ambiente e Patrimonio

Gestione Paesaggio

Via XXIV Maggio n. 1 – 10094 Giaveno (TO) -

Tel. 011/9363336 - Posta Certificata: paesaggio@pec.unionemontanavalsangone.it

COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

(Decreto del Presidente dell'Unione n. 12 del 13/07/2016)

N° richiesta parere preventivo:	8/2022
---------------------------------	--------

RICHIEDENTE: Comune di Giaveno;
ISTANZA EDILIZIA: COMUNE di GIAVENO, via Scaletta n. 7 - GIAVENO
OGGETTO INTERVENTO: Piano di recupero di libera iniziativa a Giaveno .

La Commissione Locale per il Paesaggio, nella seduta del 03/02/2022;

Viste le leggi:

L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. art. 39;

D.Lgs.18/08/2000 n. 267 e s.m.i. art. 107.;

Richiamato il parere espresso dal Responsabile del Procedimento;

Esaminati gli atti relativi alla pratica:

Fatta salva la verifica di competenza comunale sulla conformità dell'intervento esaminato con la normativa urbanistica ed edilizia vigente in materia;

Verificato che l'intervento comprende immobili inclusi in centro storico individuato dal PRGC;

Vista la L.R. 13 del 29/05/2020;

Visto il Regolamento per il funzionamento della Commissione Locale del Paesaggio;

Vista la documentazione progettuale e fotografica allegata;

In ragione delle motivazioni sopra espresse, dall'esclusivo punto di vista del corretto inserimento ambientale, si esprime **parere preventivo favorevole** in merito alle previsioni progettuali esaminate.

Il parere espresso risulta formulato unicamente ai sensi di quanto disposto dalle Leggi sopra citate e pertanto, non costituisce verifica di legittimità o accertamento di conformità alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti in materia.

Giaveno, 02/02/2022

Il Presidente della Commissione per il Paesaggio

Arch. Stefania FESTA

(firma digitale)



Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica

Settore Geologico

paola.magosso@regione.piemonte.it

geologico@regione.piemonte.it - geologico@cert.regionepiemonte.it

Data	(*)	Comune di Giaveno
Protocollo	(*)	Area Urbanistica e Gestione del Territorio
Classificazione	11.60.10 (STRPEC) 135/2021C/1800A	c.a. Arch. Paolo Caligaris
(*) metadati riportati nella segnatura informatica di protocollo		urbanistica@cert.comune.giaveno.to.it

Oggetto: Comune di **GIAVENO**
PE368/2020 PdC Richiesta di parere preventivo relativo a strumento urbanistico esecutivo - Piano di Recupero di libera iniziativa - relativamente al quadro del dissesto, alla pericolosità e all'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico.
Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e secondo le modalità stabilite dalla LR n. 19/85 e dalla D.G.R. n. 65-7656 del 21.05.2014.

Premessa

Il Piano di Recupero (PdR) in oggetto, trasmesso con lettera prot. n. 9304 del 19/04/2021 e ricevuta al prot. regionale n. 18985 del 20 aprile 2021, riguarda un complesso edilizio localizzato nel concentrico, di cui viene prevista la demolizione e ricostruzione.

In sede di controllo istruttorio sulla documentazione, l'Ufficio scrivente ha riscontrato la necessità di disporre di ulteriori informazioni e precisazioni, che sono state richieste con le note prot. n. 21225 del 5 maggio 2021 e n. 33061 del 15 luglio 2021, a cui hanno fatto riscontro le Integrazioni trasmesse dal Comune con le lettere prot. n°14563 del 23/06/202 (ricevuta al prot. regionale n. 29796 del 25/06/2021) e n. 18008 del 30/07/2021 (ricevuta al prot. regionale n. 36170 del 02/08/2021).

Esame istruttorio

La documentazione complessivamente fornita dal Comune ai fini delle valutazioni di competenza si compone degli elaborati di seguito elencati, trasmessi in formato digitale:

ELABORATI di CARATTERE URBANISTICO

Relazione Tecnico-descrittiva - Elaborato B1

Elaborati grafici; n.12 Tavole

A1 - Inquadramento territoriale

A2 - Planimetrie generali

A3 - Calcoli di Progetto e Verifiche urbanistiche

A4.1, A4.2 - Planimetrie stato di fatto

A5 - Sezione, prospetti, stato di fatto

A6.1, A6.2 - Planimetrie sovrapposizioni

A7 - Prospetti e Sezioni sovrapposizioni

A8.1, A8.2 - Planimetrie progetto

A9 - Prospetti e Sezioni progetto

A10 - Planimetrie percorsi e allacci

A11 - Visualizzazioni tridimensionali

A12 - Tavola riassuntiva dell'intervento

ELABORATI di CARATTERE GEOLOGICO

- Relazione geologico-geotecnica sulle indagini, con data marzo 2021

- *Integrazione Relazione geologico-geotecnica sulle indagini, con data giugno 2021*
- *Relazione geologico-geotecnica sulle indagini, con data luglio 2021*

Viene inoltre allegato il mod. 11 – Scheda riepilogativa per gli strumenti urbanistici esecutivi, previsto dalla DGR 21 maggio 2014, n. 65-7656.

Esame istruttorio

Caratteristiche dell'area

L'intervento in progetto interessa un'area sub-pianeggiante compresa tra il Rio Ollasio e il Rio Tortorello.

L'area fa parte dell'insediamento abitativo di antico impianto che ospita anche il Palazzo comunale, ai limiti del nucleo storico del Comune di Giaveno.

Situazione strumento urbanistico

Gli elaborati geologici allegati allo strumento urbanistico più recente, rappresentato dal Progetto definitivo di Revisione Generale al P.R.G.C. approvato con DGR n. 28-2935 del 28.11.2011, non segnalano significativi condizionamenti per l'area in esame, che nella carta di Sintesi – Elaborato G9, viene compresa all'interno della classe IIb -*settori di pianura con falda idrica a bassa profondità*- qualificate come aree a pericolosità geomorfologica moderata, utilizzabili con modesti accorgimenti tecnici nell'ambito del lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

Per tali aree l'art. 70 delle NdA prevede, tra le altre cose, che *“la realizzazione dei piani interrati dovrà prevedere soluzioni tecniche adeguate ad eliminare infiltrazioni d'acqua, previo accertamento della massima soggiacenza della falda idrica, attestato da specifica relazione geologica.”*

Intervento in progetto

Il Piano esecutivo in esame prevede la demolizione di due corpi edilizi fra loro collegati, caratterizzati da una tipologia a 3 p.f.t. e modeste porzioni interrate, e la loro ricostruzione con analoga tipologia a 3 p.f.t., comprensiva di un esteso piano interrato.

Studi ed indagini eseguite

La *Relazione geologico-geotecnica sulle indagini*, con data luglio 2021, raccoglie in modo coordinato tutte le informazioni di carattere geologico di supporto al PdR che comprendono, oltre che una ricognizione dei dati di letteratura e del PRGC, i risultati della campagna di indagini in sito condotta, consistente nell'esecuzione di n. 2 prove penetrometriche dinamiche, spinte alla profondità massima di 3m, e di indagini geofisiche con tecnica MASW e HVSR.

Il sito di intervento, secondo i dati del PRGC, risulta localizzato in corrispondenza a depositi fluvioglaciali antichi, costituiti in prevalenza da ghiaie ciottolose in matrice sabbioso-limosa, debolmente terrazzati dai rii Ollasio e Tortorello.

Per il complesso superficiale di terreno potenzialmente interessato dalle fondazioni sono stati determinati i parametri geotecnici in base alle prove SPT i cui risultati hanno evidenziato un progressivo miglioramento delle caratteristiche geotecniche con la profondità, ed in particolare a partire da 2,20m-2,40m.

In base ai risultati della prova MASW, che ha evidenziato una velocità equivalente delle onde di taglio pari a 413 m/s, il terreno di fondazione è stato classificato come categoria di sottosuolo di tipo B ai sensi del cap. 3.2.2. delle NTC 2018.

L'indagine sismica passiva HVSR ha evidenziato risultati incerti e di limitata utilità a fini di sviluppo del progetto.

Dal punto di vista idrogeologico le indagini geognostiche non hanno rilevato la presenza di falda libera fino alla profondità massima indagata (circa 3,0 m dal p.c.).

Come previsto dalle prescrizioni del PRGC, è stata condotta una ricognizione dei dati relativi alla falda ed è stata effettuata una misura in corrispondenza ad un pozzo localizzato a circa 50m dal sito di interesse, che ha evidenziato una profondità della falda freatica di -10m dal p.c. coerente con la misura di -13m riportata negli studi del PRGC.

Tenuto conto delle caratteristiche granulometriche e di addensamento dei depositi, lo studio esclude la possibilità di liquefazione dei terreni di fondazione.

Infine, nello studio è stata calcolata l'azione sismica al sito, tenendo conto delle caratteristiche del sottosuolo (categoria B) e delle condizioni topografiche (T1).

Osservazioni e considerazioni

A conclusione delle verifiche istruttorie condotte sugli elaborati del Piano di Recupero e dall'analisi dei dati al momento disponibili, si ritiene che la documentazione presentata sia, in generale, sufficientemente adeguata a fornire un supporto alla prevenzione del rischio sismico ed alla progettazione degli edifici e si esprime pertanto parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 sullo strumento urbanistico in oggetto, con le osservazioni di seguito riportate:

- in sede di progettazione esecutiva dovranno essere previste adeguate soluzioni tecniche per impermeabilizzare le parti interrate e regimare correttamente le acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate;
- durante l'esecuzione degli scavi finalizzati alla creazione dei locali interrati dovranno essere adottate le misure necessarie a garantire la stabilità dei fronti di scavo e delle costruzioni esistenti nelle adiacenze;
- in sede di progettazione esecutiva, le verifiche di capacità portante dovranno essere calcolate sulla base dei dati di progetto e tenendo conto anche dell'inclinazione e dell'eccentricità dei carichi dovuti alle sollecitazioni delle azioni sismiche, utilizzando i criteri tecnici vigenti, (Decreto 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"). Si sottolinea che, in tale sede, la verifica della compatibilità delle deformazioni del terreno di fondazione con i requisiti di funzionalità della struttura dovrà tener conto dei cedimenti attesi, determinati secondo approcci metodologici di riconosciuta validità in ambito geotecnico;
- nel caso in cui, in corso di esecuzione degli scavi, venissero riscontrate situazioni significativamente diverse rispetto al quadro di riferimento ed al modello geotecnico adottato, le relative informazioni dovranno essere contenute all'interno delle Relazioni specialistiche sulle indagini, da allegare alla documentazione da depositare ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/01.

Cordiali Saluti

Dott.ssa Paola Magosso

*sottoscritto con firma digitale ai sensi
dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005*

*Il Funzionario referente
Vittorio Giraud
vittorio.giraud@regione.piemonte.it
tel. 011 432 5328 - 335 7771550*

*vistato/firmato elettronicamente mediante annotazione
formale nel sistema di gestione informatica dei documenti*



CITTA' DI GIAVENO
Città Metropolitana di Torino

ORGANO TECNICO DEL COMUNE DI GIAVENO
AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI
FABBRICATI RESIDENZIALI IN GIAVENO - VIA BARONERA E VIA PACCHIOTTI
PRATICA EDILIZIA N.368/2020.

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.,
ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e relativo Allegato I

PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS
SEDUTA DEL 14/04/2022

In data **14/04/2022** alle ore **18,00**, presso la sala riunioni del Servizio Urbanistica del Comune di Giaveno, in via Francesco Marchini n°2, piano primo, si è riunito l'Organo Tecnico Comunale composto dai membri designati con delibera di Giunta Comunale n°50 del 08/03/2019 nel modo seguente:

- a) il Responsabile del Servizio Urbanistica, con funzione di Presidente, in possesso di competenze tecnico scientifiche in materia di Urbanistica, Pianificazione Territoriale e Tutela paesaggistica;
- b) il Responsabile del Servizio Ambiente in possesso di competenze in materia Ambientale;
- c) un funzionario dell'Area Tecnica in possesso di competenze scientifiche all'uopo delegato dal Responsabile dell'Area Tecnica

nelle persone dei signori:

- arch. Tiziana Perino Duca, Responsabile del Servizio Urbanistica che assume la funzione di presidente
- arch. Silvia Antonielli, Responsabile del Servizio Ambiente
- arch. Paolo Caligaris, Responsabile dell'Area Tecnica,

al fine di esprimere il parere di competenza ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs.152/2006 in merito alla proposta (pratica edilizia n°368/2020) di Piano di Recupero di libera iniziativa ai sensi degli artt. 40 e 43 della L.R. 5 dicembre 1977, n°56 e s.m.i. il cui progetto è finalizzato alla ristrutturazione del fabbricato sull'area "R C1.14" oltre al fabbricato adiacente sull'area "m C1.14" per un utilizzo a scopo residenziale, in fregio alle vie Baronera e G. Pacchiotti.

Le funzioni di segretario sono svolte dall'arch. Caligaris Paolo.

In apertura dei lavori il Presidente dell'Organo Tecnico ricorda che:

- ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., l'autorità proponente/procedente è identificata nel soggetto che attiva le procedure di redazione e di valutazione del piano (Comune di Giaveno) e ai sensi dello stesso articolo e della D.G.R. n. 25-2977/2016, l'autorità competente per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. è identificata nell'Amministrazione cui compete l'approvazione del piano (Comune di Giaveno) e tale funzione può essere assicurata tramite il proprio Organo Tecnico, istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/1998;
- il comune di Giaveno si è dotato di Organo Tecnico Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n° 90 del 13.05.2002 in adempimento a quanto disposto dalla L.R. 40/98 come modificato deliberazione di Giunta Comunale n°50 del 08/03/2019;

- l'Ufficio Deposito progetti è individuato presso l'Area Tecnica Servizio Urbanistica con le funzioni già definite nella D.G.C. n°90 del 13.05.2002.

Viste le norme relative alla procedura di VAS:

- la L.R. 14/12/1998 n.40 e s.m.i. "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", ed in particolare l'art.20 inerente alla compatibilità dei piani e programmi;
- il D.lgs. 03/04/2006 n.152 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" e, in particolare, la parte seconda, inerente le procedure per la valutazione ambientale strategica, recepimento della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE del 27/06/2001;
- la D.G.R. n.21-892 del 12/01/2015 che ha per oggetto "Valutazione Ambientale Strategica - Approvazione del documento tecnico di indirizzo Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale";
- la D.G.R. n.25-2977 del 29/02/2016 che ha per oggetto "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi della L.R. n.56 del 05/12/1977 e s.m.i. (Tutela ed uso del suolo)"
- la L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i

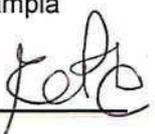
Premesso che:

- in data 22/12/2020 la Soc. DOMUSFAUSTA S.r.l., CF/PIVA 11905700016, con sede in Avigliana (TO) viale Mareschi n°50, nella persona del signor MARINELLO Fausto nato a Giaveno il 22/07/1946 CF MRNFST46L22E020V residente a Valgioie (TO) in borgata Molino n°45, in qualità di legale rappresentante della suddetta società, proprietaria degli immobili siti in GIAVENO (TO) distinti in mappa del N.C.E.U. al Foglio n°83 mappali n°2 – 179 – 183 (situazione ante frazionamento 2021), in fregio alle vie Baronera e G. Pacchiotti e ricadenti in zona urbanistica "R C 1.14" e "m C 1.14" del vigente P.R.G.C., ha presentato proposta di Piano di Recupero finalizzato alla ristrutturazione del fabbricato esistente sull'area "R C1.14" oltre al fabbricato adiacente sull'area "m C1.14" per un utilizzo a scopo prevalentemente residenziale ricavando n.28 unità immobiliari ad uso residenziale, n.4 unità immobiliari ad uso commerciale, nonché n. 28 autorimesse poste al piano interrato.
- Il progetto di P. di R. è stato presentato a firma del seguente raggruppamento temporaneo:
 - geom. Giorgio Gillio, c.f.: GLL GRG 62M30 A518S, con sede in Giaveno, via Maria Ausiliatrice n°40, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Torino, con il n°5761;
 - architetto Stefano Martoglio, c.f. MRTSFN87B03E020E, con sede in Giaveno via Scaletta 21 iscritto all'ordine degli architetti di Torino e Provincia con il n°9168;
 - architetto Nicolò Maria Orsini, c.f. RSNLNM86L10L219O, con sede in Torino via Tommaso Villa 75 iscritto all'ordine degli architetti di Torino e Provincia con il n°9386.
- ai sensi dell'art.41 bis c.6 e art.40 c.7 della L.R.56/77 e s.m.i. il suddetto piano rientra tra gli interventi per cui è previsto che l'autorità competente valuti se detto progetto produca impatti significativi sull'ambiente, attraverso una verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) da svolgersi secondo le modalità dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.;
- il progetto di Piano di Recupero comprende specifico documento tecnico, redatto ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e relativo allegato, per l'avvio della necessaria fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Visto l'art.41bis comma 6 della L.R. 56/77 che recita "6. Per il procedimento di formazione del piano di recupero si applica l'articolo 40 omissis ...";

Visto l'art.40 c.7 ("7. Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di PRG che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati che non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.r. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste").

Il P.R.G.C. vigente (strumento sovraordinato) è già stato sottoposto a VAS per l'ottenimento dell'approvazione regionale e per le sue successive varianti parziali 1 e 2; tuttavia, il presente S.U.E., riguardando un'area più ampia



rispetto a quella prevista dal P.R.G.C. (parte esterna al perimetro R C 1.14.) risulta da assoggettare a verifica di VAS (Vedi rif. art.17 della LUR: c.8 Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione).

Preso atto che la Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" ha previsto procedimenti integrati con adempimenti VAS per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE).

I.1. Procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32:
Piani particolareggiati (approvati ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/1977) o altri SUE approvati con il medesimo procedimento: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

La Giunta comunale adotta il piano particolareggiato (PP), comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DGC)	
Il Comune	
pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano per 30+30 gg per osservazioni	trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)	
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE
Eventuale messa a punto degli elaborati	Il Comune predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del PP
La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva il PP con propria deliberazione (DGC)	La Giunta comunale adotta il rapporto ambientale, la sintesi non tecnica e gli elaborati del PP modificati (DGC)
Il PP assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione	Il Comune
Il PP è pubblicato sul sito informatico del Comune	pubblica il PP, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati
NOTA BENE: nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
	L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni
	Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
	La Giunta comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e approva il PP con propria deliberazione (DGC)
	Il PP assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione
	Il PP è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio

Rilevato che:

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n°69 del 06/12/2021 ha adottato la proposta di Piano di Recupero in premessa descritto comprensivo del Documento Tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS, con la modalità di procedimento integrato con fasi di verifica e pubblicazione "contestuali";
 - sono stati individuati e consultati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale individuati dall'O.T.C. come già istituito, per l'espletamento delle attività necessarie per la verifica di assoggettabilità a VAS:
 - CITTA' METROPOLITANA Dipartimento Ambiente e Vigilanza C.so Inghilterra n.7 - 10138 TORINO (PEC protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it)
 - ARPA PIEMONTE Via Pio II n.9 - 10135 TORINO (PEC: protocollo@pec.arpa.piemonte.it)
 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO Piazza San Giovanni, 2 - 10122 TORINO (PEC: mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it)
 - SMAT Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. Corso XI Febbraio, 14 10152 TORINO info@smatorino.postecert.it
- i quali hanno fornito i loro pareri nei seguenti momenti:
- in data 07/03/2022 pr.5831 CITTA' METROPOLITANA Dipartimento Ambiente e Vigilanza
 - in data 22/02/2022 pr.4615 ARPA PIEMONTE
 - in data 15/02/2022 pr.3916 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
 - in data 09/03/2022 pr.6202 SMAT Società Metropolitana Acque Torino S.p.A.
- Inoltre, per l'avvio della necessaria fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S., gli elaborati tecnici del predetto piano di recupero, comprensivo dello specifico documento tecnico, redatto ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e relativo allegato, sono stati pubblicati sul sito informatico per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione (dal 25/01/2022 al 24/02/2022), con possibilità da parte di chiunque di prenderne visione e presentare nei successivi trenta giorni osservazioni nel pubblico interesse, in materia ambientale;
 - nei trenta giorni successivi, al termine di pubblicazione, dal 25/02/2022 al 26/03/2022, non sono state presentate osservazioni.

L'ORGANO TECNICO COMUNALE

Visti gli elaborati di progetto di Piano di Recupero e la relazione redatta al fine di acquisire il parere di assoggettabilità a V.A.S. inviata ai soggetti competenti in materia ambientale;

preso atto dei pareri pervenuti dagli enti esterni competenti in materia ambientale sopra richiamati, e condividendone le prescrizioni emerse,

ESCLUDE DALLE PROCEDURE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

la proposta di Piano di Recupero finalizzato alla ristrutturazione del fabbricato esistente sull'area "R C1.14" oltre al fabbricato adiacente sull'area "m C1.14" per un utilizzo a scopo prevalentemente residenziale ricavando n.28 unità immobiliari ad uso residenziale, n.4 unità immobiliari ad uso commerciale, nonché n. 28 autorimesse poste al piano interrato, a condizione che la documentazione relativa ai titoli edilizi di attuazione del Piano di Recupero recepisca le prescrizioni contenute nei pareri tecnici sopraccitati ed allegati.

Si dà atto che il presente provvedimento verrà reso pubblico ai sensi dell'art.12 c.5 del D. Lgs.152/2006 e s.m.i. tramite pubblicazione all'Albo Pretorio comunale online.

Alle ore 19.00 il Presidente dichiara chiusa la riunione dell'Organo Tecnico Comunale.

Il Segretario
Arch. Paolo Caligaris

F.to in originale

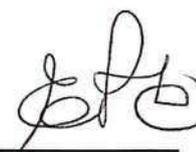
Il Presidente dell'Organo Tecnico
Arch. Tiziana Perino Duca

f.to in originale

Allegati:

pareri tecnici degli Organi Competenti in materia ambientale

1. CITTA' METROPOLITANA Dipartimento Ambiente e Vigilanza pr.5831 del 07/03/2022
2. ARPA PIEMONTE pr.4615 del 22/02/2022
3. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO pr.3916 del 15/02/2022
4. SMAT Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. pr.6202 del 09/03/2022

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several interconnected loops and lines, possibly representing the initials 'EPE'.



Prot. (*) Torino (*)

(*) **segnatura di protocollo riportata nei metadati del sistema documentale DoQui ACTA**

(i dati del protocollo sono rinvenibili nel file metadati con estensione xml, inviato insieme alla PEC)

Spett.le Comune di Giaveno

PEC

protocollo@cert.comune.giaveno.to.it

OGGETTO: Comune di Giaveno - SUE PE 368/2020 SOC. DOMUSFAUSTA SRL
Procedura di verifica di assoggettabilità VAS
(Valutazione Ambientale Strategica)
Parere sul documento di verifica assoggettabilità a VAS

In relazione allo strumento urbanistico esecutivo in oggetto, la Città Metropolitana di Torino partecipa alla procedura di VAS, quale soggetto esclusivamente consultivo con competenze ambientali, secondo la DGR 29 febbraio 2016 n 25-2977 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*.

CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo oggetto di verifica riguarda un Piano di Recupero di iniziativa privata a Giaveno, in ambito individuato tra Via Pacchiotti e via Baronera, comprendente gli edifici dell'ex Istituto Maria Addolorata e dell'ex fabbricato di proprietà Grosso. I due lotti sono contraddistinti nel P.R.G.C. vigente con la descrizione R C1.14 e m C1.14, con tipologia di intervento ammesso RU (ristrutturazione urbanistica - Art.47 Nda) e le aree limitrofe sono per lo più caratterizzate da edifici residenziali e dalla chiesa dell'Addolorata non più utilizzata, ma sempre tutelata dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Torino.

Si prevede la realizzazione di un edificio condominiale a destinazione prevalentemente residenziale con una porzione a destinazione commerciale. A servizio del complesso

pag. 1

DIPARTIMENTO AMBIENTE E VIGILANZA AMBIENTALE

Funzione Specializzata Valutazioni Ambientali - VAS e VIA

Corso Inghilterra, 7 - 10138 Torino Tel. 011 861 6830

pec: protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it

www.cittametropolitana.torino.it

edilizio, composto da un unico edificio senza soluzione di continuità, sono previsti: una zona parcheggi interrata, una corte interna con aree a verde privato e una zona servizi commerciali posta su un nuovo porticato in affaccio su via Pacchiotti.



Figura 1: Collocazione dell'intervento

ISTRUTTORIA

In linea generale si rileva che l'elaborato B3 - Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS illustra in modo sintetico ma sufficientemente chiaro l'intervento in oggetto e le sue ricadute ambientali.

Dagli elaborati si evince che la zona si presenta in condizioni di suolo già quasi completamente impermeabilizzato e occupato da fabbricati in condizioni di abbandono. Il Piano prevede la collocazione della superficie fondiaria nella stessa posizione degli edifici esistenti, con la zona servizi commerciali posta sul nuovo porticato in affaccio su via Pacchiotti. Vi sono delle porzioni di area in dismissione ad uso pubblico, quali il parcheggio a nord dell'area, il porticato su via Pacchiotti e una porzione di marciapiede a sud, su via Baronera. L'intervento non produce nuovo consumo di suolo libero.



Al fine di perseguire un buon livello di sostenibilità territoriale ed ambientale delle scelte urbanistiche e delle azioni previste, si riportano di seguito alcune osservazioni da tenere in considerazione.

Qualità Urbana

Occorre promuovere, nella progettazione dell'intervento, una buona qualità edilizia ed urbanistica per il nuovo insediamento, così come previsto anche a livello normativo dal comma 9 dell'art. 21 delle NdA del PTC2; inoltre, si raccomanda che vengano perseguiti criteri di complementarietà ed integrazione fisici coerenti con il contesto edilizio attuale.

Sostenibilità ambientale dell'intervento

Nel cap. 3 del Documento tecnico di verifica assoggettabilità a VAS sono elencati alcuni accorgimenti tecnici in progetto per il contenimento dei consumi energetici e la sostenibilità ambientale dell'intervento. In ogni caso, oltre al rispetto di quanto previsto per l'area dalle NTA del PRGC e dal Regolamento Edilizio, si raccomanda di promuovere, nella progettazione dell'intervento, una buona qualità edilizia con precise indicazioni da seguire in merito:

- all'impiego delle migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche degli edifici ottimizzando l'isolamento termico degli interni e minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
- all'utilizzo di tecnologie di approvvigionamento energetico volte a perseguire l'obiettivo di efficienza energetica e di contenimento del consumo delle risorse privilegiando soluzioni ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile);
- al ricorso a sistemi di razionalizzazione dei consumi energetici;
- all'utilizzo di sistemi di razionalizzazione del consumo della risorsa idrica, come il ricorso alla raccolta separata delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) e, allo stesso tempo, una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.

Collegamenti a fognatura ed acquedotto

Dovrà essere effettuata con i gestori delle reti una verifica rigorosa e circostanziata delle capacità in essere delle infrastrutture tecnologiche (in particolare dei collettori fognari e della rete dell'acquedotto).

Demolizioni

Si ritiene opportuna la verifica preventiva della presenza di materiali pericolosi negli edifici esistenti (quali per esempio materiali contenenti amianto) e, in caso positivo, provvedere allo smaltimento degli stessi nei modi previsti dalla normativa di settore.

PARERE

Vista la documentazione trasmessa dal Comune di Giaveno e pervenuta in data 03/02/2022 con ns. prot. n. 15542.

Per quanto di competenza di questi uffici e ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione finale in materia di assoggettabilità alla VAS, **si ritiene che il Piano di Recupero in oggetto non debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica in quanto non sono presumibili effetti e impatti ambientali significativi residui sulle componenti ambientali**, con richiesta di tenere in considerazione le osservazioni contenute nel presente parere.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, con l'occasione si porgono cordiali saluti.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente
e Vigilanza Ambientale
ing. Claudio Coffano

- sottoscritto con firma digitale -



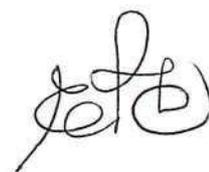
CLAUDIO COFFANO
CITTA'
METROPOLITANA DI
TORINO
04.03.2022 13:41:45
GMT+01:00

Referenti:

Valutazioni Ambientali - Nucleo VAS e VIA

arch. Cristina Elena Mandosso - tel. 011 861.6832 - e-mail: cristina.mandosso@cittametropolitana.torino.it

dott. Federico Costamagna - tel. 011 861.6844 - e mail: federico.costamagna@cittametropolitana.torino.it



Prot. n° 15733

Torino, il 21/02/2022

FASCICOLO B.B2.04-F06_2022_00474/ARPA

PRATICA F06_2022_00474

NOTA INVIATA MEDIANTE PEC

PROT. N. 4615 DEL 22/02/22

Spett.le
Comune di Giaveno
Area Tecnica Servizio Urbanistica
Via F. Marchini, 2
10094 Giaveno
PEC: urbanistica@cert.comune.giaveno.to.it

Riferimento Vs. nota prot. 002742 del 02/01/2022; prot. Arpa n° 009016 del 02/01/2022.

Oggetto: Piano di recupero di libera iniziativa a Giaveno - Via G. Pacchiotti – Via Baronera (aree RC 1.14 e MC 1.14 del P.R.G.C. vigente con perimetrazione non conforme al P.R.G.C.) con cessione di aree ma senza opere di urbanizzazione a scomputo e con verifica di assoggettabilità a VAS in forma contestuale. (n. P.E. 368/2020)
Proponente Soc. DOMUSFAUSTA S.r.l.
Comune di Giaveno – Fase di VAS

In riferimento a quanto in oggetto, si trasmette in allegato il contributo richiesto.
A disposizione per ulteriori chiarimenti, si inviano distinti saluti.

Dirigente responsabile della struttura
Attività di Produzione
Dott. Ivana Bottazzi

Per eventuali comunicazioni/informazioni
rivolgersi a Daniela Dalmazzo
e-mail d.dalmazzo@arpa.piemonte.it

Firmato digitalmente da: Ivana Bottazzi
Data: 21/02/2022 14:43:25

Allegato: contributo tecnico



2010

DIPARTIMENTO TERRITORIALE PIEMONTE NORD OVEST
Struttura semplice "Attività di Produzione"

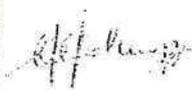
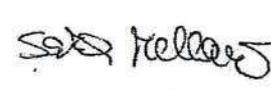
Istruttoria Comunale per la Fase di verifica di assoggettabilità a VAS

Relazione tecnica

Piano di recupero di libera iniziativa - Aree RC 1.14.del P.R.G.C.

Comune di Giaveno

SERVIZIO B2.04
 PRATICA F06_2022_00474_001

Redazione	Funzione: Tecnico Struttura	Data:	
	Nome: Daniela Dalmazzo	18/02/2022	
Verifica	Incarico di funzione: Valutazioni ambientali	Data:	
	Nome: Sara Mellano	18/02/2022	
Approvazione	Funzione: Responsabile Struttura	Firmato digitalmente da: Ivana Bottazzi Data: 21/02/2022 14:44:13	
	Nome: Ivana Bottazzi		

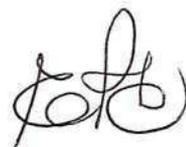
ARPA Piemonte

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Nord Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione

Via Pio VII n. 9 - 10135 Torino - Tel. 011-19680111

dip.nordovest@arpa.piemonte.it - dip.torino@pec.arpa.piemonte.it - www.arpa.piemonte.it



Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica relativamente al piano di recupero di libera iniziativa a Giaveno – Via G. Pacchiotti - Via Baronera (aree R C1.14 del P.R.G.C. vigente, con perimetrazione non conforme al P.R.G.C., con cessione di aree, ma senza opere di urbanizzazione a scomputo - Documento preliminare e Verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS).

Nell'ambito della fase di consultazione, Arpa Piemonte fornisce il proprio contributo in qualità di Soggetto con Competenze in materia Ambientale ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera s del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. nonché di supporto tecnico scientifico agli Enti coinvolti nel procedimento, secondo quanto previsto dal punto 1.2, lettera d, della D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016.

La presente relazione è da intendersi quale strumento di analisi e valutazione per l'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente, conseguenti all'attuazione dell'intervento proposto, per fornire all'Organo Tecnico Comunale elementi per la decisione in merito all'assoggettamento dello strumento urbanistico alla fase di valutazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Si evidenzia che compito della valutazione ambientale è la considerazione non solo degli impatti diretti, conseguenti all'attuazione della Variante in oggetto, ma anche di quelli indiretti e cumulativi sulle diverse componenti ambientali.

L'analisi degli elaborati tecnici è stata condotta utilizzando come riferimento i criteri riportati nell'allegato I, Parte Seconda, del D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i.

Si evidenzia che, nel presente contributo, non verranno trattati gli aspetti riguardanti il rischio geologico, idrogeologico e sismico, né gli aspetti inerenti la stabilità dei fronti e gli aspetti geotecnici poiché, con la D.G.R. n. 33-1063 del 24 novembre 2010, è stata fissata al 1° dicembre 2010, la data di decorrenza dell'esercizio delle funzioni in materia di prevenzione dei rischi geologici, che, ai sensi della legge regionale 27 gennaio 2009, n. 3, sono state trasferite da Arpa Piemonte a Regione Piemonte.

Inquadramento della Variante

Il progetto si riferisce al Piano di Recupero di iniziativa privata per l'ambito individuato tra Via Pacchiotti e via Baronera, ex Istituto Maria Addolorata ed ex fabbricato di proprietà Grosso, individuati come R C1.14 e M C1.14 nel P.R.G.C. vigente della Città di Giaveno.

Il Comune di Giaveno ha effettuato la Valutazione Ambientale Strategica della Variante n. 2 al P.R.G.C. vigente, che ricomprende l'area R C1.14.

L'intervento proposto prevede una lieve ripermimetrazione dell'area interessata, comprendendo anche un ambito adiacente (ricadente in area M C1.14); si intende quindi provvedere a redigere una ulteriore Verifica di assoggettabilità a V.A.S. dell'area così come ripermimetrata.

L'area oggetto d'intervento è situata nel Comune di Giaveno. I due lotti interessati sono contraddistinti nella planimetria del P.R.G.C. vigente con la descrizione R C1.14 e M C1.14, con tipologia di intervento ammesso RU (ristrutturazione urbanistica - Art. 47 delle N.T.A.). Le aree limitrofe sono perlopiù caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali e dalla presenza della chiesa dell'Addolorata, non più utilizzata, ma tutelata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.

In conformità al P.R.G.C., il Piano prevede la collocazione della superficie fondiaria nella stessa posizione degli edifici esistenti, con la zona servizi commerciali posta sul nuovo porticato in affaccio su via Pacchiotti. Sono presenti delle porzioni di area in dismissione ad uso pubblico, quali il parcheggio a nord dell'area, il porticato su via Pacchiotti e una porzione di marciapiede a sud, su via Baronera. Il piano di recupero prevede in tutto la realizzazione di un edificio condominiale con un numero di unità immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale (come previsto da scheda



d'area). Il piano di recupero è stato organizzato in modo da avere tre distinti accessi pedonali all'edificio e due accessi carrai: uno principale a nord (da piazza Donatori di sangue), che consente l'accesso alle autorimesse interrato, ed uno secondario su via Baronera, che permette di accedere a una corte privata. A servizio del complesso edilizio, composto da un unico edificio senza soluzione di continuità, vi sono: una zona parcheggi interrato, una corte interna con aree a verde privato e una zona commerciale.

Il progetto si è orientato verso una tipologia edilizia che riprendesse le caratteristiche di quello esistente. Sarà quindi realizzato un edificio a corte aperta sul lato sud, pluripiano (3 piani fuori terra), come ammesso dal P.R.G.C. per la zona R.C1.14 e la zona m.C1.14. L'edificio sarà dotato di garage privato con posti macchina per ogni singola unità abitativa, in modo tale da soddisfare gli standard richiesti dalla legge 122/89, rispettando quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G.C. La superficie coperta in progetto su entrambe le aree risulta essere di circa 1.142,5 mq.

Le porzioni di terreno che verranno edificate risultano sovrapporsi a quelle attuali, e quindi con un consumo di suolo pressoché nullo. Il PdR prevede comunque zone verdi private, e soluzioni di raccolta e smaltimento delle acque piovane in sistemi già esistenti e consolidati. L'edificio previsto nel PdR sarà realizzato con attenzione agli aspetti di contenimento dei consumi energetici, sia per quanto riguarda l'orientamento e i sistemi costruttivi utilizzati (soluzioni di involucro, isolamento termico, ecc.) che per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche. È prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici, e per l'illuminazione delle pertinenze private, di sistemi a basso consumo di energia.

È stata presentata una "Relazione geologico-geotecnica" come previsto dalle N.T.A.

L'area in oggetto risulta appartenere alla classe IIb (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica), ed in base alla Carta idrogeologica allegata al P.R.G.C., la falda si attesta a circa 5/6 m di profondità dal p.c.

L'area in oggetto ha già una destinazione residenziale, e dal momento che il progetto prevede il recupero dell'insediamento con l'inserimento di attività commerciale al piano strada, non è richiesta la Valutazione Previsionale di Clima Acustico ai sensi dell'art. 11 della L.R. 52/200 e della D.G.R. del 14/02/2005 n. 46 -14762 per le opere di cui all'art. 6 comma 3 della L.R. 445/95.

Si sottolinea che dovrà essere prodotta la Valutazione Previsionale dei Requisiti Acustici Passivi, ai sensi del DPCM del 05/12/1997, in quanto trattasi di fabbricati oggetto di ristrutturazione con modifica delle strutture di separazione degli alloggi.

←
Acust.
Passiv

Osservazioni

Per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi interrati, si rammenta che la gestione in loco dei materiali da scavo, in esclusione dal regime dei rifiuti e/o come sottoprodotto (cd. terre e rocce da scavo), dovrà essere effettuata in coerenza con quanto previsto, rispettivamente, dagli articoli 24 e 21 del DPR 120/17, previa caratterizzazione qualitativa dei materiali effettuata secondo quanto previsto dall'allegato 4 al citato DPR.

←
Terre
e
Rocce
scavo

Si suggerisce, a tale proposito, di adottare quanto previsto dalle "Linee guida sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo", di cui alla delibera 54/2019 di SNPA.

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra formulate, ferma restando la competenza comunale relativa alla decisione in materia di Assoggettabilità alla procedura di VAS della variante in esame, Arpa Piemonte richiede che l'Organo Tecnico Comunale tenga conto delle osservazioni formulate nel presente contributo.



2016



Torino, (data protocollo)

Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Alla Città di Giaveno
Via F. Marchini, 2
10094 Giaveno (To)
urbanistica@cert.comune.giaveno.it

Risposta al foglio prot. 02742 del 02/02/2022

AMBITO E SETTORE: Tutela paesaggistica / archeologica
DESCRIZIONE: Comune **GIAVENO** Prov. TO
Bene e oggetto dell'intervento: **Piano di Recupero di libera iniziativa**
Indirizzo: Via Pacchiotti, Via Baronera
DATA RICHIESTA : Data di arrivo richiesta: 02/02/2022
Protocollo entrata richiesta: **1865 del 02/02/2022**
RICHIEDENTE: **Società Domu Fausta s.r.l.** - Privato
PROCEDIMENTO: PARERE NEL PROCEDIMENTO DI VAS (art. 12 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; art. 3 bis L.R. 56/77 e s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: Tipologia dell'atto: Parere di competenza
Destinatario: Città di Giaveno - Pubblico

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate in oggetto dal Comune di Giaveno nell'ambito della procedura per la verifica preventiva di assoggettabilità al procedimento di VAS del *Piano di Recupero di libera iniziativa per la ristrutturazione degli edifici compresi tra via Pacchiotti e via Baronera (pratica edilizia n. 368/2020)*;

Esaminata la documentazione progettuale e in particolare il documento tecnico per la valutazione della assoggettabilità alla VAS, pubblicato sul sito web del Comune di Giaveno al seguente link: <https://www.servizipubblicaamministrazione.it/servizi/saturnweb/Dettaglio.aspx?Pub=10057&Tipo=2&CE=gvn1117>;

Considerato che l'area oggetto d'intervento risulta sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) per la Parte III del D.Lgs. 42/2004;

Considerato inoltre che oggetto dell'intervento risulta essere l'area limitrofa alla chiesa dell'Addolorata, sottoposta ai disposti di tutela indiretta di cui alla parte II del d.lgs 42/2004 e s.m.i, in forze di provvedimento espresso con DCR n. 149/2019;

Tenuto conto dell'autorizzazione e del parere vincolante formulati da questo Ufficio rispettivamente ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, prot. n. 4629 del 17/03/2021 e della parte III del D.Lgs. 42/2004, prot. n. 9750 del 26/05/2021 e **nuovamente richiamate le prescrizioni ivi contenute**;

Considerato che le opere in progetto si pongono in continuità con la struttura urbana esistente ai margini del centro storico, per quanto di propria competenza e sotto il profilo paesaggistico, ai sensi delle norme richiamate e delle altre in oggetto, non riscontrando criticità ambientali tali da costituire impedimento alla realizzazione dell'intervento, questa Soprintendenza, **non ritiene necessario** l'assoggettamento delle opere alla Valutazione Ambientale Strategica.

IL SOPRINTENDENTE

Luisa Papotti

Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 20 e ss. Del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

I Responsabili dell'Istruttoria
arch. Cecilia CASTIGLIONI (cecilia.castiglioni@beniculturali.it)
dott. Federico BARELLO (federico.barello@beniculturali.it)



gpc

PROT. N. 6692 DEL 18/03/21

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER
LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Alla Soc. **DOMUSFAUSTA S.r.l.**
Viale Mareschi, 50
Avigliana (To)
c/o pec: s.martoglio@architettitorinopec.it

E.p.c. **Città di GIAVENO**
Via Francesco Marchini, 1
10094 Giaveno (To)
pec: urbanistica@cert.comune.giaveno.to.it

AMBITO E SETTORE: Tutela architettonica e archeologica
DESCRIZIONE: Comune: **Giaveno** - Prov. To
Bene e oggetto dell'intervento: **Piano di Recupero di libera iniziativa per la ristrutturazione degli edifici compresi tra via Pacchiotti e via Baronera (pratica edilizia n. 368/2020)**
Indirizzo: via Pacchiotti / via Baronera
DATA RICHIESTA: Data di arrivo richiesta: 09/02/2021
Protocollo entrata richiesta: 2331 del 10/02/2021
RICHIEDENTE: Marinello Fausto, Legale Rappresentante Domusfausta S.r.l.
Privato
PROCEDIMENTO: AUTORIZZAZIONE PER OPERE O LAVORI, art 21 d.lgs 42/2004 e s.m.i
PROVVEDIMENTO: Tipologia dell'atto: Parere vincolante
Destinatario: Richiedente - Privato

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio per gli effetti delle norme citate, per l'intervento di cui all'oggetto;

Considerato che oggetto d'intervento risulta essere l'area di rispetto della chiesa dell'Addolorata, sottoposta ai disposti di tutela indiretta di cui alla parte II del d.lgs 42/2004 e s.m.i, in forze di provvedimento espresso con DCR n. 149/2019,

Esaminata la documentazione progettuale trasmessa in allegato all'istanza e relativa al *Piano di Recupero di libera iniziativa per la ristrutturazione degli edifici compresi tra via Pacchiotti e via Baronera (pratica edilizia n. 368/2020)*;

Valutato che l'intervento non reca pregiudizio alla Chiesa dell'Addolorata né per dimensione, né per volume, distribuzione e collocazione planimetrica e non ne limita la prospettiva e le visuali; questa Soprintendenza, per quanto di competenza, esprime parere favorevole all'esecuzione delle opere così come descritte negli elaborati progettuali e indica le seguenti prescrizioni, volte a mantenere l'unitarietà architettonica richiesta del complesso edilizio dell'Addolorata:

- lo sporto della copertura e i passafuori in legno dell'edificio ex-Maria Addolorata siano per dimensioni, proporzioni e numero del tutto comparabili a quelli attualmente in opera;
- i pannelli fotovoltaici installati sulla falda sud-ovest lato cortile siano integrati alla copertura, abbiano pellicola colorata dello stesso colore del manto di copertura. Inoltre, eventuali parti a vista della struttura del telaio siano verniciate con la stessa tinta dei coppi.
- per la posa della linea vita si impieghino tutte le possibili opere di mitigazione da un punto di vista cromatico e di altezza dei perni di ancoraggio;



- gli intonaci di rivestimento delle facciate siano per granulometria e finitura comparabili agli originali e siano tinteggiati scegliendo nella gamma cromatica delle terre chiare, in accordo con l'edificio esistente.

Per quanto attiene all'aspetto archeologico, non è stata fatta una valutazione sul possibile impatto del grande volume di scavi previsto per la realizzazione dell'interrato, esteso su tutta l'area del lotto, su eventuali preesistenze conservate nel sottosuolo. In particolare, risulta già dall'esame della *Carta in nove parti della Valle di Susa* del 1764 la presenza di maniche fabbricate disposte a forma di C all'incrocio tra le due vie, con una breve manica lungo via Barovera non più esistente. Non si possono escludere, inoltre, elementi relativi a un'occupazione più antica dell'area, posta lungo la principale via di accesso alla città da nord.

Per queste ragioni dovrà essere preventivato e concordato con questo Ufficio un programma di monitoraggio archeologico agli scavi, da parte di operatori qualificati, allo scopo di prevenire il danneggiamento di possibili beni di interesse archeologico conservati nel sottosuolo, tutelati ai sensi della vigente normativa. Si auspica in tal senso un programma di sondaggi di verifica preventiva, allo scopo di poter valutare presenza ed estensione di depositi e di strutture di natura archeologica e programmare le successive operazioni di scavo.

Questo Ufficio si riserva di verificare in qualsiasi momento che le opere siano eseguite a regola d'arte, e conformemente alla documentazione di progetto approvata e resta a disposizione per sopralluoghi e pareri; dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori, di eventuali circostanze impreviste e problematiche che dovessero insorgere durante l'esecuzione delle opere e dell'andamento delle stesse per poter compiere verifiche o pronunciarsi su prove o campionature.

Il presente atto approvativo potrà subire variazioni o annullamento (principio di autotutela) ove la documentazione risulti imprecisa, oppure in corso d'opera si riscontrino situazioni o ritrovamenti non accettabili preliminarmente.

Gli estremi della presente autorizzazione dovranno essere riportati sul cartello di cantiere.

Al fine di una corretta documentazione dell'intervento si richiede che venga consegnata entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori una completa documentazione descrittiva del cantiere, comprensiva di relazioni tecniche del direttore dei lavori, del restauratore e dell'archeologo e di documentazione grafica e fotografica, conforme agli standard d'archivio descritti, con riferimento ai diversi settori, sul sito di quest'Ufficio.

Si conserva copia della documentazione inviata.

IL SOPRINTENDENTE

Luisa Papotti

*Documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 20 e ss. del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.*

I Responsabili dell'Istruttoria
arch. Cecilia CASTIGLIONI
(cecilia.castiglioni@beniculturali.it)
dott. Federico BARELLO
(federico.barello@beniculturali.it)



Piazza San Giovanni, 2 - 10122 Torino (TO) - Tel. +39.011.5220411 - +39.011.19524411
Email: sabap-to@beniculturali.it - Pec: mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it - <http://www.sabap-to.beniculturali.it>
CF: 97792120012 - CODICE IPA: GU6670



Torino, (data protocollo)

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Unione Comuni Montani Valsangone
Via XXIV Maggio, 1
10094 Giaveno (To)
paesaggio@pec.unionemontanavalsangone.it

p.c. Città di Giaveno
Area Urbanistica e Gestione del Territorio
Via F. Marchini, 2
10094 Giaveno (To)
urbanistica@cert.comune.giaveno.it

AMBITO E SETTORE: Tutela paesaggistica e archeologica
DESCRIZIONE: **GIAVENO - (TO)**
Piano di Recupero di libera iniziativa
Via Pacchiotti
DATA RICHIESTA: data di arrivo richiesta 12/05/2021
protocollo entrata richiesta n. 8542 del 12/05/2021
RICHIEDENTE: Società DomusFausta s.r.l. - Privato
PROCEDIMENTO: Autorizzazione paesaggistica (Art. 146 D.LGS. 42/2004 s.m.i.)
PROVVEDIMENTO: PARERE VINCOLANTE
DESTINATARIO: Unione dei Comuni Montani Valsangone - Pubblico

Vista la richiesta presentata alla competenza di questo Ufficio dal comune di Giaveno per gli effetti delle norme citate, per l'intervento di cui all'oggetto;

considerato che la località interessata dall'intervento ricade in area tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera c), del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

esaminate la documentazione progettuale, la relazione tecnica e paesaggistica allegate all'istanza;

visti il parere favorevole e l'accluso verbale della Commissione Locale per il Paesaggio del 28/04/2021;

vista la relazione tecnica-illustrativa trasmessa da codesto Ufficio, in adempimento ai disposti del comma 7 dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.; verificata la conformità dell'intervento con il Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 e valutata la compatibilità paesaggistica delle opere proposte;

Visto il parere precedentemente espresso dall'Ufficio Scrivente con prot. n. 4629 del 17/03/2021, ai sensi dell'art 21 D. Lgs. 42/2004 e s.m.i, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ai sensi delle norme richiamate e delle altre vigenti, esprime parere favorevole all'intervento proposto, ribadendo le predette prescrizioni:

- lo sporto della copertura e i passafuori in legno dell'edificio ex-Maria Addolorata siano per dimensioni, proporzioni e numero del tutto comparabili a quelli attualmente in opera;

- i pannelli fotovoltaici installati sulla falda sud-ovest lato cortile siano integrati alla copertura, abbiano pellicola colorata dello stesso colore del manto di copertura. Inoltre, eventuali parti a vista della struttura del telaio siano verniciate con la stessa tinta dei coppi.

- per la posa della linea vita si impieghino tutte le possibili opere di mitigazione da un punto di vista cromatico e di altezza dei perni di ancoraggio;

- gli intonaci di rivestimento delle facciate siano per granulometria e finitura comparabili agli originali e siano tinteggiati scegliendo nella gamma cromatica delle terre chiare, in accordo con l'edificio esistente.

Per quanto attiene all'aspetto archeologico, parimenti si ribadisce quanto espresso nel parere prot. n. 4629 del 17/03/2021 e si resta in attesa di concordare il richiesto programma di monitoraggio archeologico agli scavi, da parte di operatori qualificati, allo scopo di prevenire il danneggiamento di possibili beni di interesse archeologico



conservati nel sottosuolo, tutelati ai sensi della vigente normativa. Si auspica in tal senso un programma di sondaggi di verifica preventiva, allo scopo di poter valutare presenza ed estensione di depositi e di strutture di natura archeologica e programmare le successive operazioni di scavo.

Si trattiene agli atti la documentazione pervenuta, rimanendo in attesa di copia del provvedimento autorizzativo.

IL SOPRINTENDENTE

Luisa Papotti

*documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e ss.
del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.*

I Responsabili dell'Istruttoria
Arch. Cecilia Castiglioni / dott. Federico Barelo
cecilia.castiglioni@beniculturali.it - federico.barelo@beniculturali.it



pr. 6206 - 09/03/2022

Società Metropolitana Acque Torino S.p.A.



TRASMISSIONE MEZZO PEC
Gestione Impianti e Reti area Ovest
WR/AS/ec

Collegno, 07/03/2022
Prot. 15229

All. 1

Spett.le
Comune di Giaveno
Area Tecnica Servizio Urbanistica
Via F. Marchini, 2
10094 GIAVENO TO
urbanistica@cert.comune.giaveno.to.it

Oggetto: Riscontri a Vostra richiesta parere VAS PER SUE – PE 368/2020 SOC. DOMUSFAUSTA S.R.L. – Prot. 0002742 del 02/02/2022.

In merito agli allacci fognari del nuovo complesso si prende atto che l'area attualmente è dotata di un allaccio per lo scarico delle acque reflue.

Non emergono criticità rispetto alla conservazione di questa modalità di allaccio, in ogni caso le prescrizioni tecniche specifiche verranno fornite in fase di domanda di allacciamento.

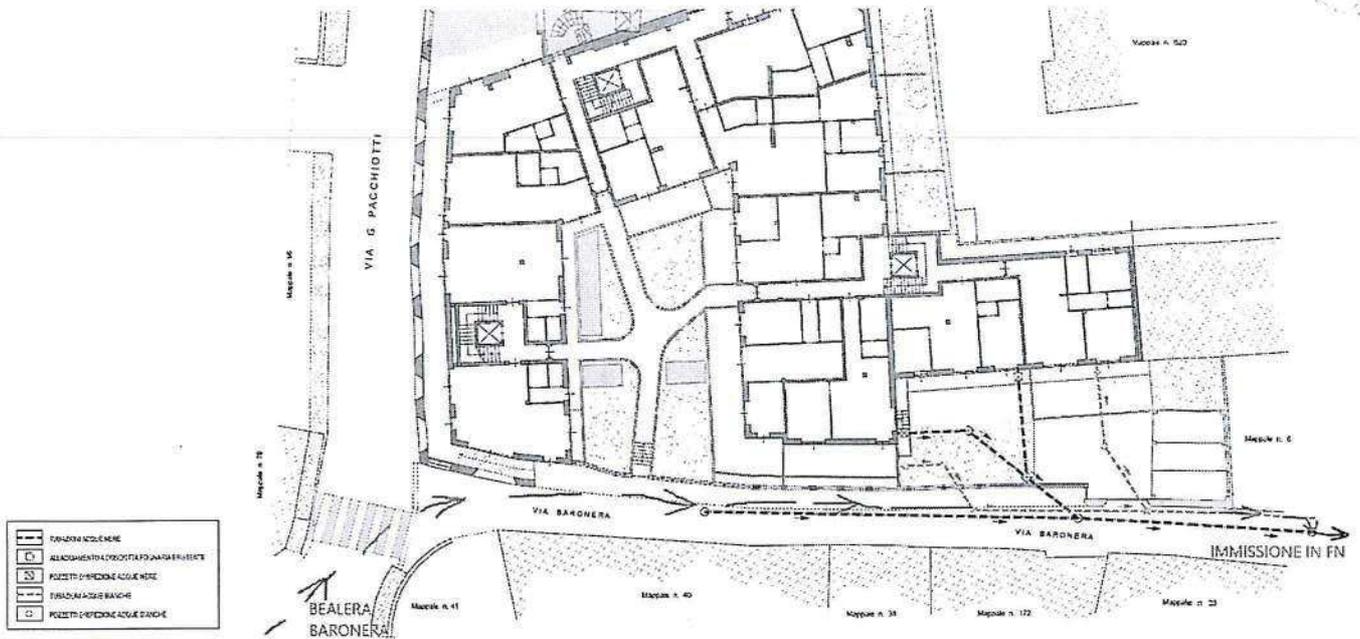
Per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche, la cui autorizzazione deve essere chiesta al Comune di Giaveno, si evidenzia che in via Baronera è presente una bealera con concessione irrigua che risulta posizionata sul lato Nord adiacente all'intervento in oggetto (tubazione in cemento dn300 circa).

Oltre alla portata irrigua essa raccoglie il contributo delle caditoie svolgendo la funzione di fognatura bianca, tuttavia poco più a valle (all'altezza del civ.16) confluisce nella fognatura nera causando un'immissione di acqua parassita (vedere immagine).

E' in previsione l'esecuzione da parte di SMAT di un intervento di separazione della bealera rispetto alla fognatura con il prolungamento del tracciato della bealera verso Est con recapito nel rio Tortorello, perciò si richiede che nel tratto interessato dalle nuove opere sia preservata l'integrità della bealera evitando ulteriori interferenze con la fognatura, oltre al mantenimento degli scarichi separati (reflui e meteorici) come previsto nella planimetria di progetto.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Centro Impianti e Reti area Ovest
p.i. Walter RIVA



Allegati:

postacert.eml	1,2 MB
Prot. 15229.pdf	298 kB
Baronera.png	585 kB
daticert.xml	988 bytes

REPERTORIO N.

AGG.10-21

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ai sensi degli artt. 41 bis e 43 L.R. 56/1977 e s.m.i.

relativa al **Piano di Recupero** di libera iniziativa
in ambito di zona "RC 1.14 - MC 1.14" con cessione di
aree ma senza opere di urbanizzazione a scomputo
via G. Pacchiotti e via Baronera (P.E. n°368/2020)

TRA

La **Città di GIAVENO**, (C.F. 86003330015) nel seguito
denominata per brevità "Città".

E

La società **DOMUSFAUSTA S.r.l.** (P.IVA.11905700016) con sede
ad Avigliana (TO) in viale dei Mareschi 50 , nella persona
del Legale Rappresentante, signor MARINELLO Fausto, (C.F.:
MRNFST46L22E020V) nato a Giaveno il 22/07/1946 e residente
in Valgioie Borgata Molino, 45, nel seguito denominato
per brevità "**Proponente**".;

per l'attuazione di un Piano di Recupero redatto secondo
i disposti dell'art.41 bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.,
relativo alle aree site in zona R C1.14 e m C 1.14 di
P.R.G.C., via G. Pacchiotti e via Baronera a Giaveno.

---ooOoo---

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemila...**, addì _____ del mese di
_____, alle ore _____, in

Avanti al sottoscritto ufficiale rogante sono presenti:

da una parte: l'Arch. Paolo Caligaris, nato a Torino (TO) il 26 febbraio 1962 e domiciliato per la carica in Giaveno (TO), piazza Papa Giovanni XXIII n.1, presso il palazzo civico del Comune di Giaveno, a quest'atto interveniente non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, autorizzato a stipulare i contratti per le materie di competenza della propria area ai sensi dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e s.m.i. - Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali - e del vigente Statuto Comunale, tale nominato con Decreto del Sindaco della Città di Giaveno n°..... in data, quale decreto e deliberazione, quest'ultima unitamente alla bozza di convenzione, in copia conforme all'originale rilasciata dalla Città di Giaveno, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, omessane lettura per dispensa avutane dai componenti, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del "COMUNE DI GIAVENO", con sede in Giaveno (TO), piazza Papa Giovanni XXIII n.1, codice fiscale 86003330015, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. del giorno;

di seguito per brevità denominata "Città" o "Comune";

e,

dall'altra parte:

MARINELLO Fausto, (C.F.: MRNFST46L22E020V) nato a Giaveno il 22/07/1946 e residente in Valgioie (TO) Borgata Molino n.45, legale rappresentante della DOMUSFAUSTA S.r.l. (P.IVA 11905700016) con sede ad Avigliana (TO) in Viale dei Mareschi 50;

soggetti della cui identità personale, qualifica e poteri io _____ sono certo, alla presenza dei testimoni
Sigg.:

PREMESSO CHE

la Città di Giaveno è dotata di Variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con D.G.R. 28.11.2011 n°28-2935 subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali delle modificazioni specificatamente riportate negli allegati alla suddetta D.G.R., pubblicata sul BUR n°49 del 07.12.2011 e recepite dal Comune di Giaveno con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 26.01.2012 e successive correzioni e varianti seguenti:

- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 8 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°55 del 20.12.2012 (Modifica 1)

- correzioni di errori materiali in base ai disposti

dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e

s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio

comunale n°13 del 16.03.2015 (Modifica 2)

- correzioni di errori materiali in base ai disposti

dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e

s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio

Comunale n°38 del 13.07.2016 (Modifica 3)

- Variante parziale n.1 ai sensi dell'art.17 comma 5 della

L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale

Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto

definitivo con contestuale procedura di VAS con

deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 07/02/2018

I.E.

- correzioni di errori materiali in base ai disposti

dell'art.17, 12 comma, lettera a) della L.R. 56/77 e

s.m.i comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i.,

approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18

del 15.06.2020 (Modifica 4)

- correzioni di errori materiali in base ai disposti

dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e

s.m.i, approvata con Deliberazione del Consiglio

Comunale n.67 del 28.12.2020 (Modifica 5)

- Variante parziale n.2 ai sensi dell'art.17 comma 5 della

L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale

Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°18 del 30/04/2021, pubblicata sul B.U.R. del 17/06/2021 n°24.

Il soggetto "Proponente" è proprietario degli immobili siti in GIAVENO (TO) - Foglio n°83 mappali n°2-179-183-224-225-226-227, per una superficie complessiva di mq 3291, come risulta dalla certificazione catastale allegata alla presente convenzione alla lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale.-----

Tali immobili sono pervenuti in proprietà alla stessa parte Proponente in forza di atto di acquisto:

1) rogito Notaio Vaglianti in data 01/10/2019 repertorio n.17218 registrato all'ufficio territoriale di Torino (TT3) il 21/10/2019 al n.18231

2) rogito Notaio Vaglianti in data 01/10/2019 repertorio n.17220 registrato all'ufficio territoriale di Torino (TT3) il 21/10/2019 al n.18233

I citati appezzamenti rappresentano la superficie territoriale rilevata di mq 3291 dell'area in fregio alle vie G. Pacchiotti e Baronera e ricadono in zona urbanistica "R C 1.14 " e "m C 1.14" del vigente P.R.G.C. che per le stesse prevede interventi di utilizzazioni private ai sensi e per gli effetti degli art.97.3 e 82; In particolare, per l'area "R C 1.14" a norma

dell'art.n°97.3 si prevede che: "L'intervento sia subordinato alla dismissione del sedime necessario all'ampliamento dell'area parcheggio p C 1.14 di standard comunque non inferiore a 850 mq oltre al sedime delle vie Pacchiotti e Baronera come indicato sulle tavole di P.R.G.C.";

Il progetto di Piano Piano di Recupero di Libera Iniziativa riguarda le aree individuate dal P.R.G.C. come R Cl.14, p Cl.14 ed m Cl.14.

In riferimento alle prescrizioni riportate dall'art.97.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. per l'intera zona R Cl.14, e dell'art.82 e seguenti per l'area m cl.14, risulta soggetto ai parametri urbanistico-edilizi definiti sull'elaborato grafico TAV.A3 conservato nella partica edilizia.

Secondo le N.T.A. del P.R.G.C. vigente, la presente convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali:

- la cessione gratuita a favore del Comune di Giaveno dell'area parcheggio "p Cl.14", già urbanizzata, corrispondente con la particella catastale n.183 del F.83, avente una superficie pari a mq 922 e già in precedenza assoggettata ad uso pubblico con atto di concessione a titolo gratuito stipulato con atto del Segretario Generale del Comune di Giaveno, in data 25 luglio 2008, rep. n.895, registrato ad Avigliana in data 28 luglio 2008 al

n.307 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.

di Susa in data 22 agosto 2008 ai nn.7696/5495;

-la cessione gratuita a favore del Comune di Giaveno di un'ulteriore porzione di area già urbanizzata costituente accesso al parcheggio p Cl.14, avente una superficie pari a mq 26 individuata con la particella catastale n.224 del F.83;

- l'asservimento ad uso pubblico del porticato che verrà realizzato sul fronte di via G. Pacchiotti fino all'angolo di via Baronera, individuato sulla mappa del catasto terreni al F.83 n.225 pari a mq 94, nonché del costruendo marciapiede sul fronte di via Baronera individuato sulla mappa del catasto terreni al F.83 n.226 e n.227 di rispettivi mq 46 e mq 22, per un totale di complessivi mq 162;

- impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere assoggettate ad uso pubblico SENZA scomputo degli oneri di urbanizzazione;

- requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere assoggettate ad uso pubblico;

-impegno del Proponente al versamento del contributo di costruzione.

Per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, è stata presentata proposta di Piano di Recupero con pratica n°368/2020 di seguito denominato per brevità

P. di R., ai sensi degli artt. n°41 bis e 43 della L.R. n°56/77 e s.m.i. a firma congiunta del geom. Giorgio GILLIO, c.f. GLLGRG62M30A518S, con studio in Giaveno, via Maria Ausiliatrice n°40, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino, con il n°5761, dell'architetto Stefano MARTOGLIO c.f. MRTSFN87B03E020E, con studio in Giaveno via Scaletta 21 iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino e Provincia con il n°9168 e dell'architetto Nicolò Maria ORSINI c.f. RSNNLM86L10L2190, con studio in Torino via Tommaso Villa 75 iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino e Provincia con il n°9386, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo n°2.

Sulla proposta di P. di R. è stata rilasciata l'Autorizzazione paesaggistica ordinaria n°368/2020 del 20/08/2021 ai sensi del D.Lgs.42/04 in quanto l'area risulta localizzata nella fascia di rispetto dei Torrenti Tortorello e Ollasio.

In relazione al vincolo di tutela monumentale derivante dal provvedimento ministeriale n.7184 del 20/03/2019 (che ha sottoposto a vincolo di tutela indiretta denominato "Area di rispetto della Chiesa Maria Addolorata - Istituto Maria Addolorata" gli immobili in questione, al fine di tutelare e valorizzare le condizioni percettive dei fabbricati in essa ricadenti), il progetto di P. di R. è

stato sottoposto alla valutazione della competente
Soprintendenza che si è espressa con l'Autorizzazione
n°4629-P del 17/03/2021.

La proposta di P. di R., riguardante un ambito maggiore
di quello perimetrato dal vigente P.R.G.C. e, pertanto,
non conforme alla previsione di P.R.G.C., è stata
adottata, ai sensi dell'art.40 c.11 della L.R. 56/77, con
deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE n° del
....., esecutiva alla data del
e la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio del
Comune di Giaveno per trenta giorni consecutivi.

Nel termine prestabilito dalla L.U.R. sono/ non sono
pervenute osservazioni.

La Commissione Locale Paesaggio, in sostituzione della
Commissione Regionale per gli insediamenti d'interesse
storico-artistico, paesaggistico o documentario istituita
dall'art.91 bis della L.R. n.56 e s.m.i, ha espresso in
data _____, parere favorevole.

L'Organo Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs.
152/06 e s.m.i., nella seduta del ha espresso
Parere motivato DI NON ASSOGGETTABILITA' alle successive
fasi di valutazione ambientale strategica VAS.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n°
del, esecutiva alla data del
..... ha approvato la proposta di Piano di

Recupero, con mandato al Funzionario competente per la stipula della Convenzione.

La delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione del Piano di Recupero e' stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. _____ del _____

La Città di Giaveno, dal canto suo, si impegna a rilasciare i permessi di costruire per gli interventi previsti dal P. di R., con le modalità della presente convenzione, nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.C. e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i) e delle prescrizioni del P. di R. stesso.

Il soggetto Proponente, indicato in epigrafe in qualità di firmatario della presente convenzione, ha dichiarato di essere in grado di assumere gli impegni contenuti nella presente convenzione.

CIO' PREMESSO

e dedotto come parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il Proponente:

ARTICOLO 1

Caratteristiche della convenzione

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della

presente convenzione.

L'attuazione del Piano di Recupero sugli immobili in premessa indicati avverrà in conformità alle norme urbanistico edilizie del P.R.G.C. vigente ed alla presente convenzione, secondo gli elaborati del P. di R. stesso.

La presente convenzione ha per oggetto la cessione gratuita dell'area a parcheggio su via G. Pacchiotti nei terreni catastalmente descritti nelle premesse e l'assoggettamento ad uso pubblico del porticato e del marciapiede rispettivamente su via Giacinto Pacchiotti e su via Baronera, al fine di realizzare l'intervento edilizio privato, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale e del P. di R. stesso.

ARTICOLO 2

Prescrizioni e modalità di carattere generale

La Città di Giaveno, con la firma della presente Convenzione, dà attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente in conformità al progetto di Piano di Recupero costituito dagli elaborati conservati presso l'Archivio edilizio del Comune nel fascicolo della Pratica Edilizia n°368/2020 ed, in particolare, dai seguenti elaborati:-----

- Fasc. B1 Relazione illustrativa.-----
- Fasc. B2 Relazione Storico Artistica
- Fasc. B3 Documento tecnico di verifica di

assoggettabilità a V.A.S.

- Fasc. B4 Relazione Paesaggistica

- Fasc. B5 Documentazione Fotografica

- Schema convenzione.

- Tavola A1 "Inquadramento territoriale"

- Tavola A2 "Planimetrie Generali" -

- Tavola A3 "Calcoli di Progetto e Verifiche

Urbanistiche"

- Tavola A4.1 e A4.2 "Planimetrie Stato di Fatto"

- Tavola A5 "Sezioni Prospetti Stato di Fatto"

- Tavola A6.1 e A6.2 "Planimetrie Sovrapposizioni" -

- Tavola A7 "Prospetti e Sezioni Sovrapposizioni"

- Tavola A8.1 e A.8.2 "Planimetrie Progetto"

- Tavola A9 "Prospetti e Sezioni Progetto"

- Tavola A10 "Planimetrie Percorsi e Allacci"

- Tavola A11 "Visualizzazioni Tridimensionali"

- Tavola A12 "Tavola riassuntiva dell'intervento"

- Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica e di

compatibilità con l'elaborato G9 del P.RG.C. ai sensi

del D.m. 11/03/88 e del D.m. 14/01/08;

- Dichiarazione del progettista di conformità del

progetto alla normativa di eliminazione barriere

architettoniche;

- Autorizzazione paesaggistica ordinaria n°368/2020 del

20/08/2021.

- Autorizzazione della Soprintendenza n°4629-P del 17/03/2021.

- Parere CLP ai sensi dell'art.91 bis del.....

- Parere Regione Piemonte servizio Geologico Sismico n°36902 del 05/08/2021.

- Parere motivato dell'Organo Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. DI NON ASSOGGETTABILITA' alle successive fasi di valutazione ambientale strategica VAS, del

Detti documenti, in quanto richiamati nella deliberazione

di ... Comunale n° ... del ... che ha approvato lo strumento urbanistico,

hanno già acquisito natura di atti pubblici, ne viene quindi omessa l'allegazione (salvo per quanto

concerne lo schema di convenzione) dichiarando le parti

di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il

Proponente sottoscritti ed il Comune approvati. Gli

elaborati sono, in originale, depositati nell'Archivio del

Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge,

la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.-----

Il Proponente si obbliga per sé, successori ed aventi

causa ad osservare, nell'utilizzazione edilizia ed

urbanistica delle aree e degli immobili di loro proprietà

sopraindicati, le prescrizioni e previsioni del P.R.G.C.,

dei Regolamenti Comunali e del P.di R.

ARTICOLO 3

Cessione alla Città di Giaveno

Il Proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito alla Città di Giaveno che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, la proprietà di complessivi mq 948 catastali, così ripartiti, come individuati sulla planimetria catastale allegata alla lettera ...

Area a parcheggio (intitolata Piazza Donatori di Sangue) per un totale pari a 948,00 mq catastali il tutto come rappresentato nella tavola n.A2 di progetto. Gli appezzamenti di terreno di cui sopra risultano in catasto come segue:

area a parcheggio tot. mq 948,00:

FG.83 n°183 di are 9 centiare 22 (mq 922) ente urbano anche descritto al catasto fabbricati come F.83 n.183 via Giacinto Pacchiotti n.2, piano T, categoria area urbana, 922 mq, senza rendita;

FG. 83 n°224 di are 0 centiare 26 (mq 26), ente urbano.

Le aree di cui sopra vengono trasferite a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Tutti i predetti terreni vengono ceduti gratuitamente in proprietà al Comune, liberi da persone, cose, debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso, con le più ampie garanzie di

evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.----

Il Proponente dichiara, altresì, di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

La proprietà, il possesso giuridico dei beni ed il materiale godimento del terreno si intendono trasferiti alla parte cessionaria in data odierna, salvo quanto specificato all'art.5 del presente atto.

Alle aree cedute gratuitamente in proprietà al Comune è attribuito un valore di €.36.972,00 (pari a mq 948 x 39,00 €/mq).

La parte cedente per detti immobili esibisce il certificato di destinazione urbanistica n° rilasciato in data, il quale si allega al presente atto sotto la lettera ".....", dispensatane la lettura, dichiarandosi che la destinazione dei terreni non è variata e non esistono trascrizioni di ordinanze accertanti lottizzazioni non autorizzate. La parte cedente dichiara, altresì, ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n.353, che l'appezzamento di terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto ai vincoli di cui alla predetta Legge.

La parte cedente dichiara e garantisce, infine, relativamente all'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, che non vi sono aventi diritto a prelazione nell'acquisto del terreno a favore di chicchessia in specie nascenti dalla legge 26 maggio 1965 n. 590 e dalla legge 14 agosto 1971 n. 817 né esistono i presupposti oggettivi per l'esercizio del diritto di prelazione predetto.

Le opportune variazioni catastali delle aree cedute alla Città di Giaveno, preventivamente concordate con l'Area Tecnica di questo comune (es. iscrizione alla partita strade pubbliche), dovranno avvenire a cura e spese del Proponente.

ARTICOLO 4

Assoggettamento ad uso pubblico di aree private

Il Proponente, con il presente atto, pur restando proprietario dei terreni e manufatti indicati in premessa, assoggetta ad uso pubblico senza corrispettivo, in favore del Comune di Giaveno, la proprietà di complessivi mq 162 destinati a percorsi pedonali, così come individuati specificatamente nella tavola di progetto n°A2 e nella planimetria catastale allegata sotto la lettera e così suddivisa:

- Camminamento marciapiede sul fronte di via Baronera individuato sulla mappa del catasto terreni al F.83

n.226 e n.227 di rispettivi mq 46 e mq 22,

- Camminamento porticato sul fronte di via G. Pacchiotti fino all'angolo di via Baronera, individuato sulla mappa del catasto terreni al F.83 n.225 pari a mq 94, per un totale di complessivi mq 162.

Tali aree come sopra censite in catasto terreni al Foglio n°83 derivano dal tipo di frazionamento redatto dal geom. Gillio Giorgio, preventivamente concordato con l'Area Tecnica di questo comune.

Il Proponente dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree e degli immobili assoggettati ad uso pubblico e la loro libertà da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, e presta garanzia per l'evizione e per molestie nel possesso; dichiara altresì che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Il Proponente si obbliga a provvedere a proprie spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico, come sopra indentificate.

ARTICOLO 5

Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree gravate da uso pubblico.

Il Comune di Giaveno si obbliga a consentire al Proponente

l'utilizzazione temporanea dell'area gravata da uso pubblico al Comune, sino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori, per consentire la realizzazione delle opere cui le stesse aree sono destinate e ai fini dell'impianto del relativo cantiere, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo.

Le aree ad uso pubblico non saranno assoggettate al regime fiscale di occupazione di suolo pubblico per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in progetto successivamente alla S.C.A.

ARTICOLO 6

Monetizzazione di aree per attrezzature e servizi.

Considerato che la dismissione soddisfa l'intero standard previsto per l'area, non occorre il ricorso alla monetizzazione.

ARTICOLO 7

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

La presente convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicate in premessa.

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente relative all'area, ha destinazione residenziale/commerciale. Le destinazioni d'uso suddette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso della Città ed ove

le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite, porteranno ad una penale convenzionale a carico dei Proponenti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore dell'area di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici competenti.

I Proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

ARTICOLO 8

Durata del P. di R. e tempi di realizzazione dell'intervento

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, l'attività edificatoria dell'area troverà attuazione concreta, relativa alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti, mediante permesso di costruire, in ottemperanza ai disposti del DPR 380/01 e s.m.i.

Il suddetto titolo edilizio verrà rilasciato solo dopo la stipula della presente convenzione.

L'ultimazione dell'intervento privato avverrà entro il termine di validità del P. di R. e cioè 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione (cioè entro il)

Tutti i titoli edilizi dovranno essere richiesti/ottenuti nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P. di R.

ARTICOLO 9

Opere di urbanizzazione da eseguirsi a scampo degli oneri di importo inferiore alla soglia comunitaria

Il P. di R. non prevede l'esecuzione di opere di Urbanizzazione primaria a scampo.

ARTICOLO 10

Agibilità

La S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) relativa all'intervento edilizio privato seguirà l'iter procedurale di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i.

ARTICOLO 11

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Proponente si impegna per sé stesso, i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a versare gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ammontanti al contributo determinato prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, da valutare in conformità agli importi vigenti in quel momento.

ARTICOLO 12

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi delle leggi vigenti, relativo al costo di costruzione al

momento del rilascio del titolo edilizio o alla presentazione della SCIA ove consentita. Detto onere verrà corrisposto con le procedure vigenti all'atto del rilascio del titolo edilizio.

ARTICOLO 13

Garanzie finanziarie

Non essendo previste opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i., non è prevista alcuna garanzia finanziaria.

ARTICOLO 16

Trasferimento degli obblighi

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree e dei fabbricati oggetto della presente convenzione dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa e dovrà inserire negli atti di trasferimento le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Giaveno in data , trascritta in data accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

In caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri

sopraccitati, il Proponente e gli aventi causa restano solidamente responsabili verso la Città di Giaveno di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Copia dell'atto di alienazione dovrà essere tempestivamente prodotto alla Città di Giaveno entro trenta giorni dalla data di registrazione dell'atto medesimo.

ARTICOLO 17

Sanzioni

Sono fatte salve le sanzioni amministrative previste dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dal D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., dell'art. 69 della L.R. 56 del 6 dicembre 1977 e s.m.i., e le penali convenzionali di cui ai precedenti articoli.

ARTICOLO 18

Spese generali

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili, di registrazione, saranno a totale carico del Proponente.

In merito viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n°666, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Il Proponente, a propria cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire alla Città

di Giaveno copia completa dello stesso.

ARTICOLO 19

Clausola arbitrale

Le parti concordano che per ogni eventuale controversia dovesse tra loro insorgere in relazione alla presente convenzione, sarà competente il foro giudiziale di Torino e sarà esclusa ogni competenza arbitrale fatte salve le inderogabili norme di legge.

ARTICOLO 20

Rinvio a norma di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali e comunitarie ed ai regolamenti in vigore ed, in particolare, al D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n°1150, alla legge 28.01.1977 n°10 ed alla Legge Regionale 05.12.1977 n°56 e s.m.i., nonché alla legge 28.02.1985 n°47 e loro successive modifiche ed integrazioni, alla vigente normativa in materia di OO.PP. ed ogni altra norma vigente ed applicabile in materia.

ARTICOLO 21

Privacy

I componenti - resi edotti da me Notaio che, in relazione alla normativa sulla protezione dei dati personali ("Legge Privacy"), i dati contenuti nel presente atto verranno trattati per lo svolgimento delle attività e per

l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia, esprimono il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali. Dichiarano inoltre di essere stati da me Notaio informati circa gli obblighi e divieti previsti dalla normativa Antiriciclaggio in merito all'operazione qui effettuata.

ARTICOLO 22

Tassazione

In conformità con la risoluzione n.68/E del 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate, si chiede l'applicazione al presente atto dell'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, e pertanto il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, trattandosi di cessione a titolo gratuito di aree sulle quali devono essere realizzate opere di urbanizzazione a favore del Comune di Giaveno.

---ooOoo---

E richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto in parte da me ed in parte da persone di mia fiducia, parte a mano e parte a macchina, da me letto, presenti i testi, alle comparenti che lo confermano e con me e con i testi lo sottoscrivono alle ore (.....).

Letto, confermato e sottoscritto.-----

P. LA CITTA' DI GIAVENO:

Arch. Paolo CALIGARIS

IL SOGGETTO PROPONENTE

Fausto Marinello

I TESTIMONI:

IL NOTAIO:



CITTA' DI GIAVENO
Area Tecnica

Oggetto: **PE 368/2020 SOC. DOMUSFAUSTA S.R.L.**
PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA A GIAVENO VIA G. PACCHIOTTI
– VIA BARONERA (AREE RC 1.14 E MC1.14 DEL P.R.G.C. VIGENTE CON
PERIMETRAZIONE NON CONFORME AL P.R.G.C.) CON CESSIONE DI AREE
SENZA OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO E CON VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' VAS IN FORMA CONTESTUALE.
ISTRUTTORIA TECNICA DEFINITIVA PER APPROVAZIONE.

GIAVENO, 15/04/2022

Premesso che:

La Città di Giaveno è dotata di Variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con D.G.R. 28.11.2011 n°28-2935 subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali delle modificazioni specificatamente riportate negli allegati alla suddetta D.G.R., pubblicata sul BUR n°49 del 07.12.2011 e recepite dal Comune di Giaveno con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 26.01.2012 e successive correzioni e varianti seguenti:

- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 8 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°55 del 20.12.2012 (Modifica 1)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°13 del 16.03.2015 (Modifica 2),
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 13.07.2016 (Modifica 3)
- Variante parziale n.1 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 07/02/2018 I.E.
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, 12 comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 15.06.2020 (Modifica 4)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 28.12.2020 (Modifica 5)
- Variante parziale n.2 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°18 del 30/04/2021, pubblicata sul B.U.R. del 17/06/2021 n°24

- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 06/12/2021 (Modifica 6)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 16/03/2022 (Modifica 7)

Vista la proposta (pratica edilizia n°368/2020) di Piano di Recupero presentata dalla Soc. DOMUSFAUSTA S.r.l., CF/PIVA 11905700016, con sede in Avigiana (TO) viale Mareschi n°50, nella persona del signor MARINELLO Fausto nato a giaveno il 22/07/1946 C.F.MRNFS46L22E020V, residente a Valgioie (TO) in borgata Molino n°45, in qualità di legale rappresentante della suddetta società, proprietaria degli immobili siti in GIAVENO (TO) in via Pacchiotti via Baronera e distinti in mappa del N.C.E.U. al Foglio n°83 mappali n°2 – 179 – 183 - 224-225-226-227.

Il progetto di P. di R., presentato a firma del seguente raggruppamento temporaneo:

- geom. Giorgio Gillio, c.f.: GLL GRG 62M30 A518S, con sede in Giaveno, via Maria Ausiliatrice n°40, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Torino, con il n°5761;
- architetto Stefano Martoglio, c.f. MRTSFN87B03E020E, con sede in Giaveno via Scaletta 21 iscritto all'ordine degli architetti di Torino e Provincia con il n°9168;
- architetto Nicolò Maria Orsini, c.f. RSNLNM86L10L2190, con sede in Torino via Tommaso Villa 75 iscritto all'ordine degli architetti di Torino e Provincia con il n°9386,

è formato dai seguenti documenti principali:

- Tavola A1 "Inquadramento territoriale"
- Tavola A2 "Planimetrie Generali"
- Tavola A3 "Calcoli di Progetto e Verifiche Urbanistiche"
- Tavola A4.1 e A4.2 "Planimetrie Stato di Fatto"
- Tavola A5 "Sezioni Prospetti Stato di Fatto"
- Tavola A6.1 e A6.2 "Planimetrie Sovrapposizioni"
- Tavola A7 "Prospetti e Sezioni Sovrapposizioni"
- Tavola A8.1 e A.8.2 "Planimetrie Progetto"
- Tavola A9 "Prospetti e Sezioni Progetto"
- Tavola A10 "Planimetrie Percorsi e Allacci"
- Tavola A11 "Visualizzazioni Tridimensionali"
- Tavola A12 "Tavola riassuntiva dell'intervento"
- Relazione Tecnico descrittiva - B1
- Relazione Storico Artistica - B2
- Verifica di non assoggettabilità alla V.A.S.
- Bozza di Convenzione Edilizia
- Documentazione Fotografica con Planimetria di Riferimento
- Dichiarazione di esonero della richiesta di parere preventivo/esame progetto dei VV.F.
- Dichiarazione di esonero della Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- Fascicolo per richiesta autorizzazione paesaggistica ordinaria:
- Istanza in Bollo
- Relazione Paesaggistica Ordinaria con relativa documentazione fotografica e inserimenti
- Tavola A1 "Inquadramento territoriale"
- Tavola A2 "Planimetrie Generali"
- Tavola A11 "Visualizzazioni Tridimensionali"

- Tavola A12 “Tavola riassuntiva dell'intervento”

Preso atto che:

il Piano di Recupero prevede interventi di ristrutturazione su due complessi immobiliari così distinti:

- Edificio denominato ex-Maria Addolorata (edificio originariamente destinato alla residenza di religiose) sito all'incrocio tra via Baronera e Via G. Pacchiotti, adiacente alla Chiesa della Maria Addolorata e con accesso carraio disponibile attraverso il parcheggio ad uso pubblico intitolato Piazzale Donatori di sangue
- Edificio denominato ex-Grosso (edificio residenziale privato sito) con accesso da via Baronera al fine di realizzare un complesso residenziale, con negozi di vicinato al piano terreno sul fronte di via G. Pacchiotti, attraverso operazioni edilizie di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Il compendio immobiliare, nella sua totalità, rappresenta la superficie catastale complessiva di mq 3291, in fregio alle vie Baronera e G. Pacchiotti e ricade in zona urbanistica “R C 1.14 ” e “m C 1.14” del vigente P.R.G.C.

Il P.R.G.C. per l'area “R C 1.14”, disciplina gli interventi all'art.97.3 ove è previsto, inoltre, che: *“L'intervento è subordinato alla dismissione del sedime necessario all'ampliamento dell'area a parcheggio p C 1.14 di standard comunque non inferiore a mq 850 (parcheggi) oltre al sedime delle vie Pacchiotti e Baronera, come indicato sulla tavole di PRGC.”*

L'area a parcheggio “p C 1.14”, corrispondente con la particella catastale n.183 del Foglio 83, è già stata oggetto di atto di concessione a titolo gratuito e assoggettamento di area privata ad uso pubblico a firma del Segretario Generale del Comune di Giaveno, in data 25 luglio 2008, rep. n.895, registrato ad Avigliana in data 28 luglio 2008 al n.307 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Susa in data 22 agosto 2008 ai nn.7696/5495 ed il parcheggio è stato realizzato direttamente dal Comune.

Il progetto di Piano di Recupero, prevede, quindi, **la cessione definitiva dell'area a parcheggio** pubblico già realizzato ed in uso pubblico di mq 922, oltre un ulteriore porzione di terreno di mq 26, anch'essa già urbanizzata, per un totale di mq (922 + 26) = **mq 948**, superficie maggiore di mq 850 previsti dal P.R.G.C. Tali aree sono oggi censite in catasto urbano al Foglio n°83 mappale n°183 e 224.

Alle aree cedute gratuitamente in proprietà al Comune verrà attribuito un valore che attualmente è stimabile in €.36.972,00 (pari a mq 948 x 39,00 €/mq).

Il Piano di Recupero prevede altresì, nel rispetto della previsione di P.R.G.C., **l'assoggettamento ad uso pubblico**, in favore del Comune di Giaveno, senza corrispettivo, delle aree scoperte lungo la via Baronera oltre il porticato in progetto lungo la via G. Pacchiotti, **destinate a camminamento pedonale**, così come individuate specificatamente nella tavola di progetto n. A2 e A8.1.

Tali aree sono oggi censite in catasto terreni al Foglio n°83 mappali n°225 (mq 94), 226 (mq 46) e 227 (mq 22) per un totale di mq 162.

Sia la cessione dell'area a parcheggio che l'assoggettamento di aree ad uso pubblico da destinarsi a viabilità pedonale (marciapiedi su via Pacchiotti e via Baronera), avvengono A TITOLO GRATUITO E SENZA scomputo di oneri di urbanizzazione e a tal fine, viene fatto ricorso all'art.43 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i., mediante stipula di convenzione fra i proponenti ed il Comune di Giaveno.

Tenuto conto che:

La proposta di P. di R. riguarda un ambito di estensione maggiore di quello perimetrato dal vigente P.R.G.C. con la sigla R C1.14, in quanto comprende anche fabbricati in area mC 1.14.

Pertanto, risultando non conforme alla previsione di P.R.G.C., ai sensi dell'art. 40 c.11 della LUR 56/77 e smi, la **competenza a deliberare** sulla proposta di P. di R. è demandata al **Consiglio Comunale**, il quale, con **deliberazione n°69 del 06/12/2021** ha adottato la proposta di Piano di Recupero di libera iniziativa ai sensi degli artt. 40 e 43 della L.R. 5 dicembre 1977, n°56 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 40 comma 1 della L.R. 56/77, gli elaborati tecnici del predetto piano di recupero sono stati pubblicati sul sito informatico per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del presente provvedimento (dal 25/01/2022 al 24/02/2022), con possibilità da parte di chiunque di prenderne visione e presentare nei successivi trenta giorni osservazioni nel pubblico interesse, anche in materia ambientale.

Nei trenta giorni successivi al termine di pubblicazione, dal 25/02/2022 al 26/03/2022, non sono state presentate osservazioni.

Gli atti tecnici sono stati inviati all'Unione dei Comuni Montani Valsangone per acquisire il parere vincolante, ai sensi dell'art. 41bis c. 6 e 40 c.10 della L.R. 56/77, alla **Commissione Locale Paesaggio**, la quale, nella seduta del 02/02/2022, ha espresso il parere favorevole alla proposta (pr. n°2971 del 04/02/2022).

In relazione agli aspetti geomorfologici dell'area e' stato acquisito parere preventivo espresso dalla Regione Piemonte **Settore Sismico** ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. pervenuto via PEC in data 06/08/2021 le cui prescrizioni dovranno essere verificate in fase di progettazione esecutiva.

Tenuto conto che la proposta di Piano di Recupero in argomento è stata sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità alla **VAS**, con la modalità di procedimento integrato con fasi di verifica e pubblicazione "contestuali", sono stati consultati i seguenti soggetti competenti in materia ambientale individuati dall'O.T.C. come già istituito, per l'espletamento delle attività necessarie per la verifica di assoggettabilità a VAS:

- CITTA' METROPOLITANA Dipartimento Ambiente e Vigilanza C.so Inghilterra n.7 - 10138 TORINO (PEC protocollo@cert.cittametropolitana.torino.it)
- ARPA PIEMONTE Via Pio II n.9 - 10135 TORINO (PEC: protocollo@pec.arpa.piemonte.it)
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO Piazza San Giovanni, 2 - 10122 TORINO (PEC: mbac-sabap-to@mailcert.beniculturali.it)
- SMAT Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. Corso XI Febbraio, 14 10152 TORINO info@smatorino.postecert.it

i quali hanno fornito i loro pareri nei seguenti momenti:

- in data 07/03/2022 pr.5831 CITTA' METROPOLITANA Dipartimento Ambiente e Vigilanza
- in data 22/02/2022 pr.4615 ARPA PIEMONTE
- in data 15/02/2022 pr.3916 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
- in data 09/03/2022 pr.6202 SMAT Società Metropolitana Acque Torino S.p.A.

L'Organo Tecnico Comunale, nella seduta del 14/04/2022 (protocollo n° 9672 del 15/04/2022) ha esaminato la documentazione pervenuta ed ha determinato di escludere la proposta di Piano di Recupero in esame dal procedimento di VAS ai sensi della D.lgs 152/2006 e s.m.i. alle condizioni, considerazioni e raccomandazioni espresse nei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale sopraindicati.

Considerato che gli elaborati presentati contengono le informazioni richieste dal suddetto art. 39 della LUR, integrati con relazioni storiche e tecniche, ed adeguata documentazione progettuale atta a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità, trattandosi di immobili localizzati in 'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale a norma dei punti 1 e 2 del 1° comma dell'art. 24.

Preso atto che, ai sensi dell'art.41 bis della LUR, l'iter di formazione del P. di R. segue i disposti dell'art. 40; nel caso in cui il piano di recupero comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal PRG a norma dell'articolo 24, comma 1, numeri 1) e 2) o immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004, si applica l'articolo 40, comma 10.

CONCLUSIONI:

Richiamata l'istruttoria tecnica del 18/10/2021.

Visto il D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs.42/04 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n°56/77 e smi ed in particolare gli artt. 39-40 e 41 bis;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Si esprime, per quanto di competenza, **parere favorevole** in merito alla regolarità tecnica subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri tecnici, autorizzazioni:

- a. della Soprintendenza (Parere vincolante n°21630 del 10/12/2019 pervenuto in data 11/12/2019 registrato al prot. n°31115);
- b. della autorizzazione paesaggistica ordinaria n°368/2020 del 20/08/2020;
- c. della Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica, Settore Sismico ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. pervenuto via PEC in data 30/09/2019;
- d. dai pareri forniti dai soggetti competenti in materia ambientale allegati al verbale dell'OTC del 14/04/2022.

Il Responsabile del procedimento
f.to Arch. Tiziana Perino Duca

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to Arch. Paolo Caligaris



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

REG. N. 648

Visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione **Consiglio Comunale / 23 / del 12/05/2022** viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico del comune, raggiungibile dal sito internet www.comune.giaveno.to.it, dal **08/06/2022** al **23/06/2022** consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000

Giaveno , li 08/06/2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dematteis Rosella
firmato digitalmente
