



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. GC / 94 / 2018	del 27/07/2018
OGGETTO: PE N.266/17: MARITANO LUCIANA PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPARTO SUB A GIAVENO, IN LOCALITÀ VIA ROSTA (AREA N5B.12 DEL P.R.G.C. VIGENTE). APPROVAZIONE.	
immediatamente eseguibile	

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **ventisette** del mese di **luglio** alle ore **10:00** nella sala delle adunanze del Comune di Giaveno, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
GIACONE CARLO	Sindaco	Si
CALVO VINCENZA	Vice Sindaco	No
BARONE MARILENA	Assessore	Si
CATALDO ANNA	Assessore	Si
COLOMBO VLADIMIRO LORENZO	Assessore	Si
NEIROTTI ERMANNIO GIUSEPPE	Assessore	Si
	Totale Presenti	5
	Totale Assenti:	1

Assume la presidenza il Sindaco sig. **GIACONE CARLO**.

Partecipa alla seduta il VICE SEGRETARIO sig. **GERBINO LUCA**.

Il Sindaco, constatato che gli interventi sono in numero legale dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione n. 105

Considerata la stessa meritevole di approvazione, per le motivazioni ivi indicate che qui si richiamano integralmente

Visti gli artt. 48 e 49 del d.lgs. 267/00;

Acquisiti i pareri espressi dai responsabili dei servizi ex art. 49 del dlgs 267/00, allegati alla presente:

- parere tecnico: ufficio SERVIZIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO - FAVOREVOLE
- parere contabile: Servizio FINANZIARIO - FAVOREVOLE

Con votazione espressa in forma palese ed unanime,

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto:
PE N.266/17: MARITANO LUCIANA PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPARTO SUB A GIAVENO, IN LOCALITÀ VIA ROSTA (AREA N5B.12 DEL P.R.G.C. VIGENTE).
APPROVAZIONE.

Successivamente, la Giunta Comunale, con espressa e separata votazione unanime, **dichiara** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ex art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00.

Approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
FIRMATO DIGITALMENTE
GIACONE CARLO

IL VICE SEGRETARIO
FIRMATO DIGITALMENTE
GERBINO LUCA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Su proposta dell'Assessore **Ermanno NEIROTTI**.

Premesso che:

- con istanza in data 14.07.2017 con Protocollo comunale n°18533, successivamente integrata, la signora MARITANO Luciana residente in Giaveno, Piazza Rosaz Monsignore n°24, proprietaria dei terreni siti in GIAVENO (TO) in fregio alla via Rosta, in zona urbanistica "N5b.12 comparto sub A" del vigente P.R.G.C. e distinti in mappa del C.T. al Foglio n°69 mappale n°796 e n°797 (derivanti dal frazionamento del mappale n°382), ha presentato un progetto di P.E.C.L.I., finalizzato alla realizzazione di un fabbricato residenziale nonché alla cessione di aree con realizzazione di opere di urbanizzazione primaria con scomputo (ampliamento di viabilità esistente su via Rosta e parcheggi pubblici), a firma della progettista ing. Daniela Ruffino (C.F.: RFF DNL 76E58 L219Y), con studio in Vinovo (TO) via Moncenisio n° 11, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Torino e Provincia al n° 9013-J, progetto costituito dai seguenti elaborati definitivi e conservati nel fascicolo edilizio (pratica edilizia n° 266/2017) agli atti dell'Area Tecnica Servizio Urbanistica:
 - Relazione illustrativa con allegata la Relazione finanziaria;
 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - Tav.1: estratti di P.R.G.C. – estratto tavola S2 – estratto tavola P7 (vincoli paesaggistici) – estratto catastale – veduta aerea – raffronto dati e parametri urbanistici/edilizi;
 - Tav.2: rilievo planoaltimetrico – planimetria con nuovo impianto viabilità;
 - Tav.3: planimetria di P.E.C. – dati dimensionali – ipotesi di progetto planovolumetrico;
 - Tav.4: estratto planimetria SMAT – rilievo urbanizzazioni esistenti – planimetria allacciamenti fognari – particolari costruttivi;
 - Tav.5/1: disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive: piante, sezione, tabella dati e parametri;
 - Tav.5/2: disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive: prospetti, particolare costruttivo;
 - fotoinserimento ambientale;
 - Tav.A OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: rilievo opere esistenti;
 - Tav.B OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: opere stradali – planimetrie e particolari costruttivi;
 - Tav.C OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: opere di urbanizzazione di rete - canalizzazione acque bianche – illuminazione pubblica;
 - Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica e di Compatibilità con l'elaborato G9 del P.R.G.C. ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08;
 - Mod.11 allegato alla D.G.R. 12/12/2011 n° 4-3084 e s.m.i.;
 - schema di convenzione;
 - norme specifiche di attuazione;
 - valutazione di clima acustico;
 - relazione idraulica;
 - verifica illuminotecnica;
 - tipo di frazionamento catastale per la cessione delle aree;
 - piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera e quadro d'incidenza della manodopera;
 - computo metrico estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza;
 - elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi;
 - quadro tecnico ed economico complessivo delle opere e delle voci soggette a scomputo di oneri;
 - capitolato speciale d'appalto;
 - cronoprogramma dei lavori.

Vista la 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

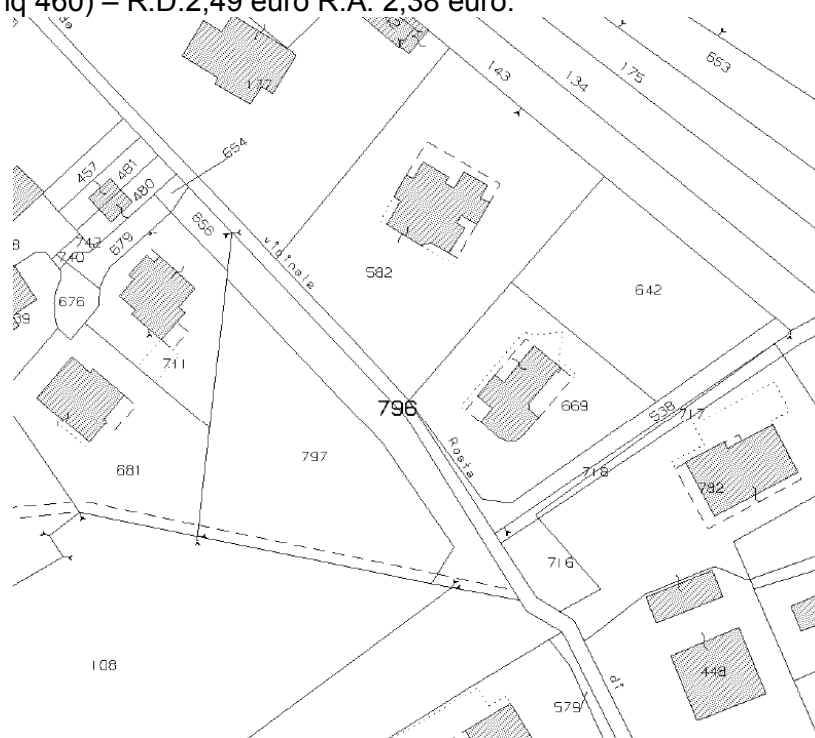
Consiglio Comunale n°7 del 26.01.2012 e successive correzioni di errori materiali:

- 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);
- 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) e con Deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 13.07.2016 (Modifica 3);

Vista la 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. Deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 07/02/2018 I.E.;

Preso atto che:

- il progetto di PEC in questione prevede di dismettere una superficie di area a pari a mq 460,00, verificando i valori minimi stabiliti dalla L.U.R. vigente, così suddivisi:
 - Area a viabilità: mq 202,00
 - Area a standard urbanistici: mq 258,00
- gli appezzamenti di terreno di cui sopra risultano in catasto al FG.69 particella n°796 di are 04 centiare 60 (mq 460) – R.D.2,49 euro R.A. 2,38 euro.



- alle aree da cedere gratuitamente in proprietà al Comune è attribuito un valore di €16.100,00 (pari a mq 460,00 x 35,00 €/mq);
- il P.E.C. prevede la monetizzazione di complessivi mq 97,20; detto valore risulta derivato dalla applicazione delle prescrizioni normative derivanti dalla proposta di compartimentazione, con riferimento al comparto "A", approvata con la Deliberazione della Giunta Comunale n°159/2016 del 17/11/2016 e precisamente:
 - a) Aree per attrezzature e servizi previste dall'art. 21 L.U.R. 56/77 e s.m.i.: mq 355,20
 - b) Aree reperate in loco: mq 258,00
 - c) Aree in monetizzazione: mq 97,20
- l'ammontare della monetizzazione è stato determinato secondo i criteri adottati dal Comune di Giaveno per l'area in oggetto, che risulta di €35,00 per metro quadrato, per un totale complessivo di €3.402,00;

Visto il comma 4 bis dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. che consente di monetizzare le aree a servizi in tutto o in parte, qualora l'acquisizione delle superfici non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche di mobilità sostenibile;

Dato atto che:

- per quanto riguarda le informazioni richieste dall'art.39 della LUR, la scheda quantitativa dei dati del piano secondo il modello fornito dalla Regione comprensiva della quantificazione della capacità insediativa di cui all'articolo 20, è già contenuta negli elaborati costituenti il P.R.G.C. vigente, e determina anche la capacità insediativa prevista per l'area in questione;
- ai sensi dell'art.40 c.7 della LUR (*"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 presente S.U.E. non è da assoggettare a verifica di VAS in quanto il P.R.G.C. vigente (strumento sovraordinato) è già stato sottoposto a VAS per l'ottenimento dell'approvazione regionale soprarichiamata, e all'art.100.17 delle N.T.A. 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;
- l'area non ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;

Considerato che:

- in data 24.04.2018 l'ufficio Lavori Pubblici ha rilasciato parere favorevole in merito al progetto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomuto;
- in data 14.06.2018, con protocollo n°14974, il Responsabile del Procedimento ha disposto l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per la realizzazione di insediamenti residenziali in area N 5b.12 comparto A del vigente P.R.G.C., sui terreni siti in GIAVENO (TO) e distinti in mappa del C.T. al Foglio n°69 mappale n°796 e n°797 (derivanti dal frazionamento del mappale n°382), per una superficie complessiva di catastali mq 1642, corrispondente all'area in fregio alla via Rosta;
- detto progetto di P.E.C.L.I., insieme con il relativo Schema di convenzione, sono stati pubblicati all'albo pretorio online del comune per la durata di 15 giorni consecutivi e la documentazione è stata depositata in formato cartaceo presso la Segreteria del Servizio Urbanistica Edilizia Privata e Patrimonio per lo stesso periodo, a partire dal giorno 18.06.2018 e sino al giorno 03.07.2018;
- entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito, cioè entro il 18.07.2018 compreso, non sono pervenute osservazioni né proposte scritte.

Ritenuto, pertanto, di:

- prendere atto della mancata presentazione di osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse;
- approvare, in conformità all'art.43 della L.R. 5/12/1977 n°56 e s.m.i. il suddetto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa;
- dare atto che gli elaborati del progetto e lo schema di convenzione sono allegati alla pratica edilizia n°266/2017 a cui si fa espresso rinvio.

Dato atto che:

- ai sensi dell'art.5 c.13 della Legge 12 luglio 2011, n.106 "Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70" cosiddetto "Decreto Sviluppo" nelle Regioni a statuto ordinario, decorso il termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del citato Decreto i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;
- ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo", come modificata dalla Legge Regionale n.3 del 25 marzo 2013, viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell'approvazione dei P.E.C.;

**Si propone che la Giunta Comunale
DELIBERI**

1. **DI APPROVARE** le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente;
2. **DI PRENDERE ATTO** della mancata presentazione di osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse entro i termini previsti dalla legge, in merito al suddetto progetto di P.E.C.L.I.;
3. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per la realizzazione di insediamenti residenziali in area N5b.12 comparto A del vigente P.R.G.C., nonché alla cessione di aree con realizzazione di opere di urbanizzazione primaria con scomputo, (ampliamento di viabilità esistente su via Rosta e parcheggi pubblici) unitamente allo Schema di convenzione, presentato dalla signora MARITANO Luciana, (C.F. MRT LCN 58A43 E020P) nata a Giaveno (TO) il 03 gennaio 1958 e residente in Giaveno, Piazza Rosaz Monsignore n°24, in qualità di proprietaria dei terreni siti in GIAVENO (TO) e distinti in mappa del C.T. al Foglio n°69 mappale n°796 e n°797 (derivanti dal frazionamento del mappale n°382), per una superficie complessiva di catastali mq 1642, corrispondente all'area in fregio alla via Rosta;
4. **DI DARE ATTO** che il P.E.C.L.I. è costituito dai seguenti elaborati, a firma del progettista ing. Ruffino Daniela (C.F.: RFF DNL 76E58 L219Y), con studio in Vinovo (TO) via Moncenisio n° 11, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Torino e Provincia al n° 9013-J, costituito dai seguenti elaborati definitivi e conservati nel fascicolo edilizio (pratica edilizia n°266/2017) agli atti dell'Area Tecnica Servizio Urbanistica:
 - a. Relazione illustrativa con allegata la Relazione finanziaria;
 - b. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - c. Tav.1: estratti di P.R.G.C. – estratto tavola S2 – estratto tavola P7 (vincoli paesaggistici) – estratto catastale – veduta aerea – raffronto dati e parametri urbanistici/edilizi;
 - d. Tav.2: rilievo planoaltimetrico – planimetria con nuovo impianto viabilità;
 - e. Tav.3: planimetria di P.E.C. – dati dimensionali – ipotesi di progetto planovolumetrico;
 - f. Tav.4: estratto planimetria SMAT – rilievo urbanizzazioni esistenti – planimetria allacciamenti fognari – particolari costruttivi;
 - g. Tav.5/1: disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive: piante, sezione, tabella dati e parametri;
 - h. Tav.5/2: disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive: prospetti, particolare costruttivo;
 - i. fotoinserimento ambientale;
 - j. Tav.A OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: rilievo opere esistenti;
 - k. Tav.B OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: opere stradali – planimetrie e particolari costruttivi;
 - l. Tav.C OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: opere di urbanizzazione di rete - canalizzazione acque bianche – illuminazione pubblica;
 - m. Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica e di Compatibilità con l'elaborato G9 del P.R.G.C. ai sensi del D.M. 11/03/88 e del D.M. 14/01/08;
 - n. Mod.11 allegato alla D.G.R. 12/12/2011 n° 4-3084 e s.m.i.;
 - o. schema di convenzione;
 - p. norme specifiche di attuazione;
 - q. valutazione di clima acustico;
 - r. relazione idraulica;
 - s. verifica illuminotecnica;
 - t. tipo di frazionamento catastale per la cessione delle aree;
 - u. piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera e quadro d'incidenza della manodopera;

- v. computo metrico estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza;
- w. elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi;
- x. quadro tecnico ed economico complessivo delle opere e delle voci soggette a scomputo di oneri;
- y. capitolato speciale d'appalto;
- z. cronoprogramma dei lavori.

5. **DI DARE ATTO** che gli elaborati del progetto e lo schema di convenzione sono conservati nel fascicolo edilizio (pratica edilizia n°266/2017) agli atti dell'Area Tecnica Servizio Urbanistica, a cui si fa espresso rinvio;
6. **DI APPROVARE**, in particolare, la bozza di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. n°43 della L.R. n°56/77 e s.m.i. predisposta sulla base dello schema in uso presso il Comune di Giaveno (allegata alla presente ALLEGATO n°1);
7. **DI DARE ATTO CHE** la parte proponente, con la stipula della convenzione suddetta provvede alla cessione a titolo gratuito al patrimonio comunale una superficie di area a pari a mq 460,00, così suddivisi:
Area a viabilità: mq 202,00
Area a standard urbanistici: mq 258,00
(come rappresentati sulla Tavola 3 allegata alla presente ALLEGATO n°2);
8. **DI ACCETTARE LA DISMISSIONE** delle aree suddette a titolo gratuito al patrimonio comunale individuate al Catasto Terreni al **foglio 69 particella n°796** di are 04 centiare 60 (mq 460) – R.D.2,49 euro R.A. 2,38 euro (di cui si allega l'estratto di mappa catastale aggiornato ALLEGATO n°3 e la visura castale ALLEGATO n°4);
9. **DI STABILIRE** che alle aree da cedere gratuitamente in proprietà al Comune venga attribuito un valore di **€.16.100,00** (pari a mq 460,00 x 35,00 €/mq);
10. **DI RINVIARE** il procedimento di inventariazione dei relativi beni immobiliari sui registri patrimoniali del Comune di Giaveno al successivo atto di determinazione dirigenziale di collaudo delle opere di urbanizzazione;
11. **DI APPROVARE**, sulle aree che verranno cedute, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (ampliamento di viabilità esistente su via Rosta e parcheggi pubblici) il cui importo lordo è stato quantificato nel Q.T.E. in **€.34.855,15**;
12. **DI APPROVARE**, invece della dismissione totale dell'area da destinarsi attrezzature e servizi (pari a mq 355,20), **LA MONETIZZAZIONE** di un'area di superficie pari a **mq 97,20** il cui ammontare è stato determinato secondo i criteri adottati dal Comune di Giaveno per l'area in oggetto, che risulta di €35,00 per metro quadrato, per un totale complessivo di **€.3.402,00**;
13. **DI RICHIAMARE** i contenuti dell'articolo 11 del vigente regolamento comunale per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il quale stabilisce che "decorso il termine massimo di 90 giorni, in assenza della stipula della convenzione urbanistica, il procedimento amministrativo richiesto si conclude con il diniego dell'istanza per mancato interesse del richiedente";
14. **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 **POSSA** essere considerato "piano di dettaglio", cioè contenente "precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive" e, quindi, **SIA applicabile il regime della S.C.I.A. sostitutiva del permesso di costruire per gli interventi edilizi PRIVATI in attuazione delle previsioni del P.E.C. stesso, soggetti a permesso di costruire;**

15. **DI STABILIRE CHE** i titoli edilizi conseguenti al presente atto siano condizionati al rispetto delle prescrizioni apposte dalla Regione Piemonte Servizio Sismico nel parere preventivo espresso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e dalla D.G.R. n°4-3084 del 12.12.2011 e s.m.i., pervenuto via PEC in data 11.08.2017 (ALLEGATO n°5);
16. **DI ESCLUDERE**, ai sensi dell'articolo 12 D.Lgs.152/2006 e della D.G.R. 9 giugno 2008 n°12-8931, il presente Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), quale Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in attuazione del P.R.G.C. vigente, dallo svolgimento delle successive fasi di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), per i motivi esplicitati in premessa;
17. **DI DARE ATTO E DI APPROVARE** che dalla presente non scaturiscono oneri di spesa per il Comune in quanto ogni onere conseguente la stipula della convenzione in argomento è a carico della parte richiedente;
18. **DI INDIVIDUARE** quale Responsabile del procedimento l'arch. Paolo Caligaris, Responsabile dell'Area Tecnica;
19. **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;

**Si propone, altresì, che
la Giunta Comunale**

dichiari il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000.

Allegati:

- ALLEGATO n°1: bozza di convenzione urbanistica
- ALLEGATO n°2: tavola n°3
- ALLEGATO n°3: estratto di mappa catastale
- ALLEGATO n°4: visura catastale
- ALLEGATO n°5: parere Regione Piemonte Servizio Sismico



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

PROPOSTA GIUNTA COMUNALE

(NUM 105 DEL 24/07/2018)

Oggetto:

PE N.266/17: MARITANO LUCIANA PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPATRO SUB A GIAVENO, IN LOCALITÀ VIA ROSTA (AREA N5B.12 DEL P.R.G.C. VIGENTE). APPROVAZIONE.

**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 25/07/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

CALIGARIS PAOLO
firmato digitalmente



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

PROPOSTA GIUNTA COMUNALE

(NUM. 105 DEL 24/07/2018)

Oggetto:

PE N.266/17: MARITANO LUCIANA PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO COMPATRO SUB A GIAVENO, IN LOCALITÀ VIA ROSTA (AREA N5B.12 DEL P.R.G.C. VIGENTE). APPROVAZIONE.

**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 26/07/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**LUISELLA BONAUDO
FIRMATO DIGITALMENTE**



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

REPUBBLICA ITALIANA

REP. Nr.

CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Revisione TPD 16.4.18

PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI

Agg. 12-6-18

Art. 16 c. 2-bis del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i.

relativa al PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

in ambito di zona "N. 5b.12" via Rosta (P.E. n°266/2017)

Convenzione edilizia da stipularsi ai sensi dell'art. 43 L.R.
56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni,

TRA

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

E la Sig.ra:

MARITANO LUCIANA, (C.F. MRT LCN 58A43 E020P:) nata a Giaveno
(TO) il 03 gennaio 1958 e residente in Giaveno, Piazza Rosaz
Monsignore n° 24;

nel seguito denominata per brevità "Proponente".

**per l'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato redatto
secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.,
relativo all'area sita in zona N 5b.12 di P.R.G.C., comparto
"A", località via Rosta a Giaveno.**

L'anno duemila _____, addi _____ del mese di
_____, alle ore _____, in

Avanti al sottoscritto ufficiale rogante _____

sono presenti:

da una parte: l'**Arch. Paolo Caligaris**, nato a TORINO il 26.02.1962 e domiciliato per la carica in GIAVENO, P.zza Papa Giovanni XXIII n° 1 (C.F. del Comune 86003330015) 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 18.08.2000 n° 267 e s.m.i. ed in forza del Decreto del Sindaco n° 1 del 17.01.2018, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune suddetto ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale nr. _____ del _____, divenuta esecutiva ai sensi di Legge che, unitamente alla bozza di convenzione in copia conforme all'originale, rilasciata dalla Città di Giaveno, si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, omessane lettura per dispensa avutane dai comparenti, e dall'altra parte la signora:

MARITANO LUCIANA, (C.F.: MRT LCN 58A43 E020P) nata a Giaveno (TO) il 03 gennaio 1958 e residente in Giaveno, Piazza Rosaz Monsignore n° 24;
soggetti della cui identità personale, qualifica e poteri io _____ sono certo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

;

P R E M E S S O C H E

- la **Città di GIAVENO** è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale la cui Variante di Revisione è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale con modifiche ex officio n° 28-2935 in data 28/11/2011 pubblicata sul B.U.R. 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 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) ed 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), con Deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 13.07.2016 (Modifica 3) e con 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. Deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 07/02/2018 I.E.

- la **Città di GIAVENO** è dotata di Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scemputo degli oneri approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 38 del 25/09/2012;

- la "Proponente" è proprietaria dell'immobile sito in GIAVENO (TO) e distinto in mappa del Catasto Terreni come segue:

- Foglio n°69 mappale n°796 e 797 (derivanti dal frazionamento del mappale n°382), per una superficie complessiva di catastali

mq 1642, come risulta dalla certificazione catastale allegata

alla presente convenzione alla **lettera "B"**, per farne parte

integrante e sostanziale;

- tale immobile è pervenuto in proprietà alla stessa Proponente

in forza di atto di acquisto rogito Notaio Mambretti Enrico in

data 09 marzo 2017, repertorio _____, registrato a

all'Ufficio delle Entrate di il al n.,

trascritto alla Conservatoria di Susa il n.;

- il citato appezzamento rappresenta la superficie dell'area in

fregio alla via Rosta e ricade in zona urbanistica **"N 5b.12"**

del vigente P.R.G.C. che per la stessa prevede interventi di

utilizzazioni private ai sensi e per gli effetti dell'art. 100

delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. (Doc P.6.2),

"AREE DI NUOVO IMPIANTO: (N)";

- in particolare, per l'area in questione, il P.R.G.C.

disciplina gli interventi all'art. n°100.17 delle N.T.A. ove è

previsto, inoltre, che: "L'intervento è subordinato

all'ampliamento della via Rosta, alla dismissione del sedime

della nuova viabilità di PRGC di larghezza non inferiore a

metri 9,00 il cui tracciato è prescrittivo";

- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera

Iniziativa in questione riguarda l'area individuata dal

P.R.G.C. come N 5b.12, in particolare il Comparto "A" così come

da compartimentazione approvata con la Delibera della Giunta

Comunale n° 159/2016 del 17/11/2016, che in riferimento alle

prescrizioni riportate dall'art.100 delle Norme Tecniche di

Attuazione del P.R.G.C. per l'intera zona N5b.12 e

proporzionalmente alla superficie territoriale interessata,

risulta soggetto ai parametri urbanistico-edilizi definiti

sull'elaborato grafico Tavola n° 1;

- Che, secondo le N.T.A. del P.R.G.C. vigente, la presente

convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali:

- cessione gratuita, a favore della Città, delle aree a

servizi e delle aree destinate alle opere di

urbanizzazione;

- impegno da parte della Proponente alla realizzazione

delle opere di urbanizzazione primaria previste dal

P.E.C. a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

- requisiti e tempi di realizzazione degli interventi

edilizi e delle opere di urbanizzazione;

- impegno della Proponente al versamento del contributo di

costruzione;

- Che per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'area di cui

trattasi, è stata presentata proposta di Piano Esecutivo

Convenzionato con pratica n°266/2017, di seguito denominato per

brevità P.E.C., ai sensi dell'art. n° 43 della L.R. n°56/77 e

s.m.i. a firma dell'Ing. Daniela RUFFINO (C.F.: RFF DNL 76E58

L219Y), con studio in Vinovo (TO) via Moncenisio n° 11,

iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Torino e Provincia al n°

9013-J, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo

n° 2;

- la proposta di P.E.C.:

- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 26.04.2018;
- è stata pubblicata per estratto all'Albo Pretorio della Città dal per quindici giorni consecutivi;
- entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano, ovverosia entro il, non sono pervenute osservazioni e proposte scritte nel pubblico interesse.

- Che l'organo comunale competente, con deliberazione n° 159/2016 del 17 novembre 2016 ha approvato la proposta di suddivisione dell'area del Piano Esecutivo Convenzionato in comparti di attuazione;

- Che l'organo comunale competente, con deliberazione n° del esecutiva dalla data del..... ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, con mandato al Funzionario competente per la stipula della Convenzione;

- la Città di Giaveno, dal canto suo, si impegna a rilasciare i permessi di costruire per gli interventi previsti dal P.E.C., con le modalità della presente convenzione, nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato e delle disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i) e delle prescrizioni del P.E.C. stesso.

- la Proponente, indicata in epigrafe in qualità di firmataria della presente convenzione, ha dichiarato di essere in grado di assumere gli impegni contenuti nella presente convenzione.

CIO' PREMESSO

I componenti a nome della Città di Giaveno e della Proprietà,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne la Città di Giaveno, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la Proponente.

ARTICOLO 1

Caratteristiche della convenzione

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2

Prescrizioni e modalità di carattere generale

Il Comune di Giaveno, con la firma della presente Convenzione, dà attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, avente per oggetto la proprietà indicata in premessa, in conformità al Piano Esecutivo Convenzionato costituito dagli elaborati conservati presso l'Archivio edilizio del Comune nel fascicolo della Pratica Edilizia n°226/2017, e in particolare dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa con allegata la Relazione finanziaria;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

- Tav. 1: estratti di P.R.G.C. - estratto tavola S2 - estratto tavola P7 (vincoli paesaggistici) - estratto catastale - veduta aerea - raffronto dati e parametri urbanistici/edilizi;
- Tav. 2: rilievo planoaltimetrico - planimetria con nuovo impianto viabilità;
- Tav. 3: planimetria di P.E.C. - dati dimensionali - ipotesi di progetto planovolumetrico;
- Tav. 4: estratto planimetria SMAT - rilievo urbanizzazioni esistenti - planimetria allacciamenti fognari - particolari costruttivi;
- Tav.5/1: disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive: piante, sezione, tabella dati e parametri;
- Tav.5/2: disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive: prospetti, particolare costruttivo;
- Tav. A OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: rilievo opere esistenti;
- Tav. B OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: opere stradali - planimetrie e particolari costruttivi;
- Tav. C OO.UU: progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: opere di urbanizzazione di rete - canalizzazione acque bianche - illuminazione pubblica;
- Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica e di Compatibilità

con l'elaborato G9 del P.R.G.C. ai sensi del D.m. 11/03/88 e

del D.m. 14/01/08;

- Mod. 11 allegato alla D.G.R. 12/12/2011 n° 4-3084 e s.m.i.;
- schema di convenzione;
- norme specifiche di attuazione;
- valutazione di clima acustico;
- relazione idraulica;
- verifica illuminotecnica;
- tipo di frazionamento catastale per la cessione delle aree;
- piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera e quadro d'incidenza della manodopera;
- computo metrico estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza;
- elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi;
- quadro tecnico ed economico complessivo delle opere e delle voci soggette a scomputo di oneri;
- capitolato speciale d'appalto;
- fotoinserimento ambientale;
- cronoprogramma dei lavori.

Detti documenti, in quanto richiamati nella deliberazione di ...
Comunale n° ... del ... che ha approvato lo strumento urbanistico
esecutivo, 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 la 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.

La Proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare, nell'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree di sua proprietà sopraindicate, le prescrizioni e previsioni del P.R.G.C., dei Regolamenti Comunali e del P.E.C.

ARTICOLO 3

Cessione alla Città di Giaveno

La 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 460 così ripartiti:**

1) Area a viabilità: mq 202,00.

2) Area a standard urbanistici: mq 258,00.

Totale per opere di urbanizzazione primaria mq 460,00.

il tutto come rappresentato nella tavola n° 3 di progetto e nella planimetria che si allega alla presente, per farne parte integrante e sostanziale, alla lettera "...".

Gli appezzamenti di terreno di cui sopra risultano in catasto al FG. -... n°...di are .. centiare ...(mq ...) - R.D. ... euro R.A. ... euro.

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui

all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52,
in quanto si tratta di terreno, per cui non è previsto
l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista
l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita,
e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di
presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa,
ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2
gennaio 1998, n. 28.

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.

La parte cedente dichiara che sono state regolarmente pagate le
imposte principali, complementari e suppletive relative ai
precedenti trasferimenti e di essere in regola con il pagamento
di tasse, imposte, tributi e contributi inerenti a quanto
venduto, che restano a suo carico esclusivo per atti o fatti
anteriori alla data odierna anche se non ancora accertati,
notificati o iscritti a ruolo. Il tutto con esonero per la
parte cessionaria da ogni danno, molestia, ingerenza e

pagamento al riguardo.

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.

Gli effetti giuridici ed economici si producono in data odierna.

Le parti, ai sensi dell'art. 35, comma 22 del d.l. 223/2006 (conv. in l. 248/2006 e sua modifica con l. 296/2006), dichiarano nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio (T.U. 445/2000), previo richiamo alle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace o falsità in atti, ciascuno per quanto di sua spettanza che per la cessione dell'unità immobiliare oggetto del presente atto non si sono avvalse dell'opera del mediatore.

Alle aree cedute gratuitamente in proprietà al Comune è attribuito un valore di €16.100,00 (pari a mq 460,00 x 35,00 €/mq) ed la cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse a lei spettare ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

La Proponente dichiara di aver verificato che sulle aree cedute non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

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.

La parte cedente per detti immobili esibisce il certificato di destinazione urbanistica 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.

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, insieme alla richiesta di collaudo, a cura e spese della Proponente.

ARTICOLO 4

Assoggettamento ad uso pubblico di aree private

Non sono previste aree assoggettate ad uso pubblico.

ARTICOLO 5

Utilizzazione temporanea da parte della Proponente delle aree cedute.

Il Comune di Giaveno si obbliga a consentire alla Proponente l'utilizzazione temporanea dell'area ceduta al Comune, sino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione cui le stesse aree sono destinate e ai fini dell'impianto del relativo cantiere, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo.

E' inteso che fino alla avvenuta consegna delle aree resta a carico della Proponente ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

ARTICOLO 6

Monetizzazione di aree per attrezzature e servizi.

Ai sensi delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C., è consentita, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'equipollenza della monetizzazione in luogo della cessione di aree per attrezzature e servizi.

Il P.E.C. prevede la monetizzazione di complessivi mq. 97,20; detto valore risulta derivato dalla applicazione delle prescrizioni normative derivanti dalla proposta di compartimentazione, con riferimento al comparto "A", approvata con la Deliberazione della Giunta Comunale n°159/2016 del 17/11/2016 e precisamente:

- Aree per attrezzature e servizi previste dall'art. 21 della

L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.: mq. 355,20

- Aree reperite in loco: mq. 258,00

- Aree in monetizzazione: mq. 97,20

La Proponente ha monetizzato mq 97,20 di area non dismessa per attrezzature e servizi. L'ammontare della monetizzazione è stato determinato secondo i criteri adottati dal Comune di Giaveno per l'area in oggetto, che risulta di € 35,00 per metro quadrato, per un totale complessivo di € 3.402,00; tale importo è stato versato presso la Tesoreria Comunale in data _____ con quietanza n° _____.

Qualora la Proponente, o gli eventuali aventi diritto, rinunciassero in tutto o in parte alla realizzazione dell'opera non sarà riconosciuto alcun diritto al rimborso di quanto versato.

ARTICOLO 7

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

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

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente relative all'area, è destinato a residenza ed è finalizzato alla nuova costruzione di n°1 (uno) nuovo fabbricato mediante il rilascio di permesso di costruire o della SCIA sostitutiva del permesso di costruire.

L'esatta definizione dei parametri edilizi verrà effettuata per ogni permesso di costruire o titolo edilizio abilitativo, fermo

restando il rispetto delle quantità complessive di cui sopra.

Le destinazioni d'uso residenziali non possono essere modificate se non 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 della Proponente o degli aventi diritto, pari al doppio del valore dell'area di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici competenti.

La Proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza dell'edificio a destinazione residenziale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

I progetti dell'edificio e gli accessi al lotto, contenuti nelle tavole e portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la convenzione, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire o della SCIA sostitutiva del permesso di costruire.

ARTICOLO 8

Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione dell'intervento

Nel rispetto delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C., l'attività edificatoria dell'area troverà attuazione concreta mediante permessi di costruire corrispondenti al

singolo lotto individuato nel relativo elaborato di P.E.C.

I permessi di costruire concernenti la costruzione del fabbricato verranno rilasciati (o in caso di SCIA sostitutiva del permesso di costruire verrà presentata) solo dopo la stipula della presente convenzione e solo successivamente all'avvenuto inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale stabilito.

L'ultimazione dell'intervento (realizzazione degli edifici privati) avverrà entro il termine di validità del P.E.C. e cioè 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione (cioè entro il)

Tutti i permessi di costruire dovranno essere richiesti alla Città di Giaveno nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta della Proponente e qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà della Proponente o qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle sole opere di urbanizzazione di cui trattasi.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione avverrà entro il termine massimo di anni tre dalla data del rilascio del permesso di costruire concernente le opere stesse; l'istanza di

rilascio del predetto titolo abilitativo dovrà essere presentata entro 180 giorni dalla data della stipula della presente convenzione.

Nel caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione le penali da applicare sono stabilite in misura giornaliera pari all'1 (uno) per mille dell'ammontare netto contrattuale e, comunque, complessivamente non superiore al 10 per cento.

Detta penale dovrà essere versata al Comune dalla Proponente all'atto dell'emissione del certificato di regolare esecuzione.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Il Comune potrà, nel predetto caso di inerzia nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria, di cui al successivo articolo, ferma restando impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite dalla Proponente, con azione di regresso per le spese e riconoscendo il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale e alla facoltà di rescindere/risolvere la presente convenzione.

ARTICOLO 9

**Opere di urbanizzazione, da eseguirsi a scomputo degli oneri,
di importo inferiore alla soglia comunitaria**

In conformità al disposto di cui all'art. n° 45 e ~~n° 48~~ della

Legge Regionale 56/77 e s.m.i., la Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti delle singole opere.

Per la realizzazione di opere a scampo degli oneri di urbanizzazione la Proponente è esclusiva responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale consistente anche nell'approvazione dei progetti definitivo ed esecutivo e di eventuali varianti.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

La progettazione, l'affidamento dei lavori, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, eventuali varianti in corso d'opera, rincari, ribassi sono disciplinati dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scampo degli oneri approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 38 del 25/09/2012, che si intende interamente riportato nella presente convenzione e che la Proponente dichiara di conoscere ed accettare integralmente e di attenersi scrupolosamente.

ARTICOLO 10

Agibilità

Ai fini dell'attestazione dell'agibilità relativa ai singoli interventi edilizi, l'opera si intende ultimata quando al singolo immobile sia assicurato l'accesso, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura, ecc. e sia stato approvato il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri ed il totale versamento del contributo di costruzione dovuto.

ARTICOLO 11

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

La Proponente si impegna per se stessa, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi, a scomputo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria ammontanti al contributo di seguito determinato ed a versare gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ammontanti al contributo di seguito determinato (con adeguamento alle eventuali variazioni intercorse agli oneri tabellari prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, da valutare in conformità agli importi vigenti in quel momento).

Detti oneri, salvo quanto sarà meglio precisato al momento del rilascio del singolo permesso di costruire o della presentazione della SCIA sostitutiva del PdC, sono oggi così determinati:

1. calcolo analitico del costo delle Opere di Urbanizzazione

PRIMARIA corrispondenti alle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione **€.31.686,50 iva esclusa** (come da computo metrico estimativo)

2. Quota oneri per urbanizzazione PRIMARIA tabellare:

mc 591,06 (volumetria in progetto) x 28.12 €/mc = **€.16.620,61;**

3. Quota oneri per urbanizzazione SECONDARIA tabellare

mc 591,06 (volumetria in progetto) x 24.44 €/mc = **€.14.445,51;**

La somma degli importi relativi al punto n°3, pari a **€.14.445,51**, costituirà il **contributo residuo a carico del privato per urbanizzazione secondaria**, da versarsi direttamente. Tale contributo verrà corrisposto all'atto del rilascio del permesso di costruire o della presentazione del titolo edilizio abilitativo concernente l'edificio residenziale; l'importo sarà adeguato agli aggiornamenti, eventualmente avvenuti degli oneri unitari stabiliti dalle tariffe comunali, in vigore all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo stesso.

Resta inteso che qualora le opere realizzate a scomputo comportino costi superiori alla stima risultante dall'applicazione del principio di equiparazione degli oneri di urbanizzazione primaria (di cui al succitato punto 2), nulla sarà dovuto alla Proponente a titolo di rimborso da parte del

Comune.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria (di cui al punto 3) dovrà essere interamente versato.

ARTICOLO 12

Contributo inerente al costo di costruzione

La Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi delle leggi vigenti, relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del singolo titolo edilizio abilitativo.

Detto onere verrà corrisposto con le procedure vigenti all'atto del rilascio del singolo titolo edilizio abilitativo.

ARTICOLO 13

Garanzie finanziarie

La Proponente, in relazione al disposto n° 2 dell'art. n° 45 della L.R. 56/77 e s.m.i, ha costituito polizza fidejussoria bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici o società di intermediazione finanziaria autorizzate) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e precisamente dell'importo di **€.45.628,56** come disciplinato dall'articolo 8 del vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La polizza fideiussoria sopracitata, polizza n° [redacted] emessa in data [redacted] dalla [redacted] - ai sensi dell'art. n°13 della Legge 10/06/1982 n°348 e s.m.i., è stata accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza stessa.

La fideiussione assicurativa **contiene l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e valuta, incluse quelle indicate all'art.1945 C.C. eseguibile entro 30 giorni dalla semplice richiesta della Città e con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art.1944 C.C.**

ARTICOLO 14

Esecuzione sostitutiva

La Città di Giaveno si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della Proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando essa non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui al precedente art. 8. In tal caso la Città di Giaveno avrà, inoltre, la facoltà di risolvere la presente convenzione per

motivate ragioni.

ARTICOLO 15

Trasferimento degli impianti al comune

Gli impianti e le opere a scomputo diverranno gratuitamente di proprietà comunale a seguito del collaudo finale redatto con esito favorevole, previo sopralluogo e verifiche, da collaudatore nominato dalla Proponente. Il collaudo e il contestuale trasferimento delle opere dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori.

Il verde e le alberate si intendono accettate dal Comune non prima del mese di agosto della seconda stagione vegetativa rimanendo, sino a tale data, a totale carico della Proponente o aventi causa la manutenzione (comprensiva delle necessarie bagnature e potature/tagli), ciò senza pregiudizio alcuno per l'attestazione dell'agibilità degli edifici.

ARTICOLO 16

Trasferimento degli obblighi

Qualora la 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, incluse le garanzie fideiussorie.

La Proponente è tenuta a dare notizia alla Città di Giaveno di ogni trasferimento effettuato, entro tre mesi dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, la

Proponente sarà tenuta al pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito; la Città di Giaveno potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri sopracitati la Proponente e gli aventi causa restano solidamente responsabili, verso la Città di Giaveno, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Nel caso di trasferimento di immobili, o parte di essi, successivamente alla presa in carico da parte della Città di Giaveno delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e della conseguente liberatoria della polizza fideiussoria stipulata, non vi è più obbligo da parte della Proponente di comunicare alla Città di Giaveno ogni trasferimento effettuato.

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., dall'art. 18 del vigente Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e da altre norme di legge 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, nonché

catastali inerenti il frazionamento e il successivo stralcio con inserimento nella partita "strade pubbliche" per le cessioni al Comune delle aree convenzionali, saranno a totale carico della 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.

La Proponente, a proprie cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto faranno pervenire alla Città di Giaveno n.1 (una) 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, al vigente Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, alla vigente normativa in materia di LL.PP. ed ogni altra norma vigente ed applicabile in materia.

ARTICOLO 21

Privacy

Le parti confermano la già prestata autorizzazione al trattamento dei dati personali, al loro invio ai competenti Uffici pubblici ed alla relativa conservazione nei miei archivi, anche informatici (D.Lgs. n° 196/2003).

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.

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

LA PROPONENTE:

1)

I TESTIMONI:

IL NOTAIO:

Data (*)

Spett. le Comune di
GIAVENO

Protocollo (*)

Classificazione 11.60.10(STRPEC23),1099/2017C

(*) segnatura di protocollo riportata nei metadati di Doqui Acta

Riferimento Vs. prot. n. 20188 del 02.08.2017, prot. Regione n. 36400 del 02.08.2017

Oggetto: Comune di GIAVENO (TO).

Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa proposto da Maritano Luciana, in Via Rosta, zona N5b.12 comparto A del PRGC.

Parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380 del 06.06.2001, secondo le modalità stabilite dalla LR n. 19/85 e dalla D.G.R. n. 65-7656 del 21.05.2014.

Premessa

Lo strumento urbanistico in oggetto, trasmesso dal Comune di Giaveno con nota prot. n° 20188 del 02.08.2017 e ricevuta al prot. regionale n° 36400 del 02.08.2017, interessa un settore di completamento di forma subtriangolare localizzato a Nord del concentrico, in adiacenza a Via Rosta, alla quota media di circa 570 m s.l.m.

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-illustrativa*, con data luglio 2017
- *Tavole di progetto (n. 1, 2, 3, B, C)*, con data luglio 2017
- *Stralcio scheda urbanistica dell' area N 5b.12*
- *Stralcio scheda di sintesi dell' area N 5b.12*
- *Documentazione fotografica*, con data luglio 2017

ELABORATI DI CARATTERE GEOLOGICO

- *Relazione geologica, geotecnica, sismica e di compatibilità con l'elaborato G9 del P.R.G.C.*, con data 20.06.2017

Risulta inoltre allegato il Modello 11 previsto dalla D.G. R. n. 65-7656 del 21.05.2014

Caratteristiche dell'area

L'intervento in progetto, come accertato anche dal sopralluogo effettuato in data 10.08.2017, si situa in corrispondenza di un settore interessato da edificazione recente compreso tra Via Villanova ed il concentrico, ed è attualmente costituita da una superficie prativa inclinata verso Sud con pendenza molto modesta, di circa 5°.

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 in gran parte all'interno della classe IIa1 ai sensi della C.P.G.R. n. 7/LAP, (aree a pericolosità geomorfologica moderata, utilizzabili con modesti accorgimenti tecnici), per la quale viene raccomandato il corretto smaltimento delle acque (scheda di sintesi n. 95, allegata al PEC).

Il confine meridionale del lotto coincide invece con una balera per la quale, come indicato anche dalla scheda di sintesi n. 95 sopra citata, viene prevista una fascia di rispetto larga 7,5 m ascritta alla Classe IIIa2 ("Settori ineditati a pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata" in quanto "area di pertinenza fluviale e torrentizia").

Intervento in progetto

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la costruzione di un unico edificio a destinazione residenziale con tipologia ad 1 p.f.t + 1 p.i., per una superficie coperta massima di 336.00 mq

L'intervento prevede inoltre l'ampliamento di Via Rosta, la realizzazione della viabilità di distribuzione interna e delle aree a parcheggio e la sistemazione delle alberature perimetrali.

Le acque raccolte lungo i muri controterra e quelle derivanti dalle superfici impermeabilizzate vengono convogliate in apposita cisterna interrata per essere riutilizzate; il troppo pieno della vasca e le acque di bordo strada vengono invece immesse nella rete naturale ("balera" a cielo aperto).

All'interno della fascia di rispetto della "balera" che corre lungo il limite meridionale dell'area, il progetto in esame non prevede edificazioni né opere che possano influire sulla sezione o il regime di deflusso idrico.

Studi ed indagini eseguite

La Relazione geologica predisposta per il PEC comprende i risultati delle indagini in situ condotte, costituite da n. 1 prove MASW realizzata con strumentazione a 24 geofoni e stendimento di 46m, 1 prova HVSR, n. 2 pozzetti esplorativi spinti alla profondità massima di 2,50m e n. 1 prova penetrometrica dinamica (DPM1).

L'assetto stratigrafico che risulta dalle indagini è rappresentato da una coltre di coltre eluvio-colluviale a tessitura prevalentemente limosa potente 1.0m-1.5m (orizzonte 1), al di sotto della quale si incontrano depositi ghiaioso-ciottolosi alterati in matrice limoso-sabbiosa (orizzonte 2).

La prova MASW ha individuato una velocità equivalente delle onde di taglio nei primo 30m pari a 396 m/s, ed una conseguente categoria di sottosuolo B ai sensi del punto 3.2.2 del D.M. 14.01.2008, mentre per quanto riguarda le caratteristiche topografiche del sito lo studio ha assunto la condizione topografica T2, che secondo le NTC corrisponde a pendii con acclività superiori ai 15°.

La prova HVSR ha individuato un picco di risonanza di 4Hz, in base al quale lo studio ipotizza la presenza di un substrato sismico (depositi molto addensati o substrato geologico) intorno alla profondità di 24m.

La soggiacenza della falda viene derivata da punti di misura distribuiti nell'intorno del sito, che indicano una profondità di oltre 10m.

In base ai dati disponibili ed a correlazione consolidate in campo geotecnico, vengono stimati i valori dei parametri geotecnici dei due complessi sopra citati e fornita una prima indicazione della capacità portante del sistema fondazionale (trave immersa nell'orizzonte 2, alla profondità di circa 3,0m) e dei cedimenti attesi.

Tenuto conto delle caratteristiche tessiturali dei depositi (terreni ghiaioso-sabbiosi) lo studio esclude la necessità di procedere alla verifica di liquefazione.

Considerato che la realizzazione del piano interrato comporterà la realizzazione di uno scavo di altezza 3,0-3-5m, lo studio comprende anche le verifiche di stabilità del fronte di scavo, in base alle quali viene individuato un angolo di scarpa non superiore a 45°.

Osservazioni e considerazioni

A conclusione delle verifiche istruttorie condotte e tenuto conto 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 fase di progettazione esecutiva degli edifici, le verifiche sulle fondazioni, già eseguite a titolo preliminare in sede di SUE, dovranno essere ricalcolate sulla base dei dati di progetto delle costruzioni in previsione e tenendo conto anche dell'inclinazione e dell'eccentricità dei carichi dovuti alle sollecitazioni delle azioni sismiche, utilizzando i criteri tecnici vigenti in ambito sismico, (Decreto 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", Istruzioni applicative emanate con la Circolare Ministeriale n. 617 del 2 febbraio 2009);

- come indicato al cap. 5 della Relazione Geologica, durante l'esecuzione degli scavi dovranno essere adottate le misure necessarie a garantire la stabilità dei fronti (eventuali opere provvisorie, raccolta delle acque alla testata dello scavo, eventuale copertura dello scavo con teli impermeabili);

- come indicato al cap. 6 della Relazione Geologica, lungo i muri controterra è opportuno venga realizzata una intercapedine di aerazione associata a sistemi di drenaggio ed impermeabilizzazione;

- si segnala infine che, tenuto conto delle condizioni topografiche locali, si ritiene possa essere assunto un coefficiente topografico meno cautelativo (T1) per calcolare l'azione sismica al sito.

VG/vg

Il Responsabile "ad interim" del Settore
Mauro Picotto
(firmato digitalmente)

Funzionario Referente
Vittorio Giraud
Tel. 0121/ 77361- 335 7771550
E-mail: vittorio.giraud@regione.piemonte.it



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

REG. N. 985

Visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione **Giunta Comunale / 94 / 2018** del **27/07/2018** viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico del comune, raggiungibile dal sito internet www.giaveno.it, dal **23-ago-2018** al **07-set-2018** consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000

Giaveno , li 23-ago-2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Maria Grazia Grasso
firmato digitalmente
