



CITTÀ DI RIVOLI

Città di Rivoli
Corso Francia 98 – 10098 Rivoli (To) – Tel. 011.9513300
comune.rivoli.to@legalmail.it
P.IVA 00529840019

Proposta n.: 2090

DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO E ALLA CITTA'
URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 548 / 2021

OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ONLINE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA PER INTERVENTO IN VIA PEROTTO N. 24. PRATICA N. 65/18. (COD. UFFICIO 658)

IL DIRIGENTE DI DIREZIONE

PREMESSO CHE

- In data 13/08/2018, con prot. 48713, il proponente: Rossano Giovanni Battista, ha presentato Istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) di libera iniziativa che prevede la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra composto da n. 16 unità immobiliari a destinazione residenziale, in via Perotto n. 24, in area normativa 8Rc37 del PRGC. Tale PEC veniva numerato al n° 65/18;
- In data 06/09/2018 al prot. 52570, il Servizio Urbanistica e Edilizia comunicava che non era possibile avviare il procedimento relativo al PEC n° 65/18 in quanto era già presente agli atti un procedimento di analoga consistenza, per la stessa proprietà e stessa ubicazione; richiedendo pertanto formale annullamento/ritiro del procedimento relativo al PDC n. 82/16 del 05/08/2016 prot. N° 50901;
- In data 01/10/2018 al prot. n° 58291, il signor Rossano Giovanni Battista, preso atto della richiesta di cui sopra, comunicava la rinuncia al procedimento relativo al PDC n. 82/16 per proseguire l'iter del PEC n° 65/18;
- A seguito di approfondita analisi istruttoria, afferente gli aspetti Urbanistici, Edilizi, Ambientali e di Idonea Urbanizzazione, in data 24/05/2019 al prot. n° 30930 il Servizio Urbanistica ed Edilizia ha comunicato al proponente la sospensione dei termini del procedimento ai sensi dell'articolo 20 comma 4 del DPR 380/01;
- I proponenti, a seguito della predetta sospensiva, si sono adoperati per produrre la documentazione richiesta, che è pervenuta agli atti in più fasi a decorrere dal luglio 2019 e sino all'ottobre

- 2020, richiedendo svariate comunicazioni dagli uffici (protocolli 63327 del 16/10/2019, 65293 del 24/10/2019, 17889 del 31/03/2020, 22579 del 28/04/2020 e prot. 52651 del 22/09/2020) per il definitivo perfezionamento degli elaborati al fine di ottenere atto di indirizzo della Giunta Comunale in merito alle “Opere Di Urbanizzazione A Scomputo Degli Oneri”;
- la Soc. Aura Costruzioni S.r.l., nella persona del legale rappresentante Sig. Bruzzaniti Giuseppe, con prot. 8684 del 12/02/2020 richiedeva voltura dell'istanza presentata dal Sig. Rossano Giovanni Battista, a seguito di atto di compravendita a Rogito del Notaio Federica Schettino del 22/01/2020;
 - La Giunta Comunale, in data 03/12/2020 ha fornito con la Deliberazione n° 320 “ATTO DI INDIRIZZO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI, NELL'AMBITO DEL PEC N. 65/18 - RICHIEDENTE BRUZZANITI GIUSEPPE (EX ROSSANO G. B.). INTERVENTI PREVISTI SU VIA PEROTTO E PORZIONE DI VIA AVIGLIANA, E CONTESTUALE ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI ACQUISIZIONE DEI SEDIMI STRADALI, ANCORA INTESTATI A PRIVATI, SU CUI DOVRANNO ESSERE REALIZZATE LE OPERE”;
 - La DGC 320/2020 dava indirizzo all'Ufficio Patrimonio Immobiliare ed Espropri, affinché procedesse alla verifica preliminare della disponibilità dei proprietari dei sedimi di viabilità ad uso pubblico, a stipulare accordi bonari o atti di cessione volontaria gratuita delle aree con la riserva della capacità edificatoria, entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione fermo restando che gli oneri contrattuali sono posti a carico dei proponenti;
 - Come disposto dall'articolo 11 del D.P.R. 327/2001 le comunicazioni di avvio di procedimento di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato con imposizione di vincolo preordinato all'esproprio, protocollate in data 02/03/2021 sono state notificate ai proprietari catastali delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri, consistente in un marciapiede con sottostante cavidotto;
 - Nei trenta giorni successivi alla notifica di dette comunicazioni non sono pervenute osservazioni da parte degli interessati;
 - la proprietà, al fine di addivenire alle richieste inoltrate con le note di cui sopra, ha ulteriormente integrato la documentazione agli atti nelle seguenti date: 03/02/2021 prot. 7129, 09/03/2021 prot. 14688, 06/04/2021 prot. 21005, 27/04/2021 prot. 25958 e 08/06/2021 prot. 35312.

Considerato che:

- il P.R.G.C. vigente del Comune di Rivoli, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25 giugno 2001, modificato con Variante Strutturale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006 e con successive varianti parziali, classifica l'area normativa come “8Rc37”..
- l'area di intervento (rappresenta al NCEU ai Fg. 21 mappali 423 e 494) ha una Superficie territoriale, comprendente una porzione di strada comunale, pari a mq 2.500,59 ed una Superficie Fondiaria di mq 2.353,59; la capacità edificatoria propria dell'area è pari a mq 825,19 con una possibilità di concentrazione massima sulla SF di mq 1.647,51, saturabile attraverso trasferimento di capacità edificatoria ai sensi dell'art. 5.1.1 delle Nda.
- la soluzione in progetto prevede la realizzazione di mq 1.485,48 di SLP a destinazione residenziale, sarà necessario provvedere ad un trasferimento di capacità edificatoria pari a mq 660.50 SLP.
- il proponente dichiara di essere proprietario, all'interno dell'area normativa 8AC2, di terreni da cedere all'Amministrazione previo trasferimento delle relative capacità edificatorie, ed in particolare:

- Area al foglio 41 particella 481, Area di proprietà del Comune di Rivoli (già dismessa) con riserva di capacità edificatoria ora intestata ad Aura Costruzioni Srl, pari a mq. 466 di slp – 34mq già utilizzati per l'intervento ubicato in Rivoli, Via Novalesa P.dc. 83/16, Slp residua 432 mq di SLP.
 - Area al foglio 41 particella 513, Area di proprietà Aura Costruzioni Srl. Pari a mq. 88 di SLP
 - Area al foglio 41 particella 507, proprietà Aura Costruzioni Srl. Pari a mq. 81.25 di SLP.
 - Area al foglio 41 particella 502, proprietà Aura Costruzioni Srl. Pari a mq. 59.25 di SLP.
- L'intervento risulta assoggettato alla procedura di SUE ai sensi del comma 1 dell'art. 5.2 delle N.d.A., in quanto prevede la realizzazione di quantità edilizie superiori a 1.200 mq. di Slp e implica la realizzazione di opere di urbanizzazione e relative dismissioni di sedimi
 - L'insediamento residenziale previsto nell'area normativa in oggetto, si potrà realizzare solo a seguito dello spostamento del canale di fognatura pubblica che attraversa longitudinalmente il lotto, e che costituisce servitù pubblica. Il progetto di spostamento è stato valutato dalla SMAT, che con parere del 23/05/2019 al prot. 34891, ha prescritto le modalità di realizzazione e di successiva bonifica del tratto dismesso. Tali opere dovranno essere previste completamente a cura e spese del richiedente, stante l'interesse privatistico dell'intervento.
 - la proposta relativa alla realizzazione di opere urbanizzazione a scomputo degli oneri, prevede la realizzazione di un marciapiede con sottostante cavidotto (utile al futuro interrimento della linea di distribuzione dell'impianto di illuminazione pubblica), nonché di tutta la segnaletica stradale di completamento dal fronte del lotto edificabile, lungo via Perotto e via Avigliana, fino a via Chiaperotti, comprese le modifiche alla viabilità.
 - La concreta realizzazione delle opere è legata alla necessità di acquisizione al patrimonio comunale dei sedimi stradali, che attualmente, sebbene siano adibiti all'uso pubblico dal tempo di costruzione degli edifici frontisti, risultano ancora di proprietà privata.
 - L'importo delle opere scomputabili dagli oneri complessivamente ammonta ad euro 91.636,29 come meglio esplicitato nella DGC 320/2020
 - L'intervento edilizio in progetto prevede la realizzazione di 1.487,30 mq di S.L.P., pertanto gli oneri dovuti di urbanizzazione primaria e secondaria ammontano ad €. 238.800,88 e che l'importo degli oneri, sarà rateizzato secondo il regolamento comunale del contributo di costruzione, che prevede la suddivisione in 4 rate di pari importo, (di circa 59.500 euro cadauna) da corrispondere secondo le seguenti tempistiche: 1° rata al momento del rilascio del titolo edilizio, 2° rata dopo 6 mesi, 3° rata dopo 12 mesi, 4° rata dopo 18 mesi;
 - con DGC 320/2020 è stata data indicazione circa l'inserimento in Convenzione, in ragione dei monitoraggi sugli effetti prodotti alla viabilità da recenti deliberazioni approvate dall'Amministrazione circa l'organizzazione dei sensi di marcia di alcune tracciati contermini all'ambito di intervento ed in ragione della necessità di evitare ogni aggravio del procedimento in argomento, di apposita dicitura atta a regolamentare i rapporti tra le parti circa la gestione delle opere di urbanizzazione a scomputo, che recita:
 - “Solo ad avvenuta acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, il richiedente procederà alla progettazione e realizzazione degli interventi in oggetto, ai sensi del regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, scomputando l'importo delle opere e quello effettivamente derivato dall'esproprio delle aree. Resta inteso, che qualora entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione:
 - non sia stato possibile completare l'iter di acquisizione delle aree su cui dovranno essere

realizzate le opere di urbanizzazione;

- il monitoraggio sugli effetti prodotti dalle scelte che hanno interessato i sensi di marcia di alcune viabilità contermini all'ambito di intervento, facessero emergere una incompatibilità con le soluzioni progettuali ipotizzate dal presente PEC;

il proponente, provvederà al versamento dell'importo residuale secondo le relative scadenze, significando pertanto che rimarrà onere a carico dell'Amministrazione, quello di completare l'iter di acquisizione delle aree ed eventualmente prevedere secondo i propri programmi le opere di urbanizzazione ritenute eventualmente necessarie”.

- Gli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale sono stati recepiti all'interno della Bozza di convenzione allegata al PEC

Pertanto, ultimata l'istruttoria urbanistica, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 1977 e s.m.i., occorre ora provvedere:

- ♦ all'accoglimento del PEC;
- ♦ alla pubblicazione degli elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) relativo all'Area Normativa 8Rc37 e del relativo schema di Convenzione all'Albo Pretorio on line della Città per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni e proposte scritte entro i successivi 15 giorni. Tale adempimento, integra di fatto la messa a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30 gg;
- ♦ all'avvio della fase di verifica di assoggettabilità a VAS, con la trasmissione della documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale, che invieranno i pareri di competenza entro i successivi 30 gg. dalla data del ricevimento.

Dato atto che con l'adozione del presente provvedimento si esprime altresì parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del Testo Unico n. 267 del 2000.

L'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Direzione, ai sensi dell'articolo 107 comma 3, del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e dell'articolo 25 dello Statuto comunale.

Tutto ciò premesso,

- Visto il P.R.G.C. vigente del Comune di Rivoli, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25 giugno 2001, modificato con Variante Strutturale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006 e con successive varianti parziali;
- Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.

D E T E R M I N A

- 1) di prendere atto dell'avvenuta ultimazione dell'istruttoria urbanistica inerente la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area normativa 8Rc37 del vigente P.R.G.C., per l'area in Rivoli via Perotto 24, presentato da AURA COSTRUZIONI, che si compone dei seguenti allegati:
 - 2021_03_PEROTTO_PROG_RELAZIONE ACUSTICA.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
 - TAV1A_RILIEVO_RELFOTO_PEROTTO_ARCHITETTONICO_2021_03.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
 - REL_ILLUSTRATIVA_PEROTTO_ARCHITETTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
 - TAV1_INQ_PEROTTO_ARCH_04_2021.pdf del 27/04/2021 prot. 25958
 - TAV1C_SOVRAPMAPPE_PEROTTO_ARCHITETTONICO_2021_03.pdf del 06/04/2021 prot. 21005

- TAV1B_SLP_TRASF_ARCH_04_2021.pdf del 27/04/2021 prot. 25958
- TAV2_CONT_PEROTTO_ARCH_04_2021.pdf del 27/04/2021 prot. 25958
- TAV3_PI_P1_PEROTTO_ARCH_04_2021.pdf del 27/04/2021 prot. 25958
- TAV4_P2_S_T_PEROTTO_ARCH_04_2021.pdf del 27/04/2021 prot. 25958
- TAV5_PROSP_PEROTTO_ARCHITETTONICO_2021_03.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- TAV6_SEZIONI_PEROTTO_ARCHITETTONICO_2021_03.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- CONVENZIONE_PEROTTO_04_2021.pdf del 08/06/2021 prot. 35312
- 2021_03_PROG_PPE_PEROTTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- 2021_03_REL_PPE_PEROTTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- 2021_03_PEROTTO_PROG_RELAZIONE IDRAULICA.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- 2021_03_OOUU_PEROTTO_COMPUTOMETRICO_PROGETTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- 2021_03_OOUU_TAV2A_SEGN_PEROTTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- 2021_03_OOUU_TAV1A_RELFOTO_PEROTTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- 2021_03_OOUU_TAV1_PEROTTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- 2021_03_OOUU_TAV2_PEROTTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- 2021_03_OOUU_TAV3_PEROTTO.pdf del 06/04/2021 prot. 21005
- REL_VAS_PEROTTO_04_2021.pdf del 27/04/2021 prot. 25958
- Delibera di Giunta Comunale n. 320 del 03/12/2020

2) di prendere atto del parere del Responsabile del Procedimento prot. 37997 del 17/06/2021;

4) di procedere all'accoglimento del PEC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i e della Deliberazione della Giunta Regionale 26/02/2016 n. 25-2977 e conseguentemente di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio on line della Città degli elaborati del PEC e del relativo schema di convenzione per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione della presente determinazione all'albo stesso; nei successivi 15 giorni chiunque può presentare per iscritto osservazioni e proposte, che dovranno pervenire al Comune di Rivoli – Ufficio Urbanistica – Corso Francia 98 - Rivoli, tramite posta raccomandata, consegna presso l'Ufficio Protocollo o posta elettronica certificata all'indirizzo comune.rivoli.to@legalmail.it;

5) di disporre l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di proprietà privata interessate dalla realizzazione dell'opera di urbanizzazione a scempe degli oneri indicata in premessa, dando atto che tale vincolo ha durata di cinque anni dall'efficacia del presente provvedimento.

6) di dare atto che la fase di Verifica di VAS dello strumento urbanistico, necessaria ai sensi dell'art. 6, commi 3 e 3-bis del DLgs 152/2006 e s.m.i., viene espletata in maniera contestuale alla procedura di approvazione del PEC secondo l'iter delineato al punto I.3 dell'Allegato 1 della DGR 29/02/2016 n. 25-2977 e di disporre pertanto la trasmissione della documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale, affinché possano far pervenire il proprio parere entro i successivi 30 giorni dalla data del ricevimento. Quali soggetti con competenza ambientale, secondo i criteri definiti dal punto 1.3 dell'Allegato 1 della DGR 29/02/2016 n. 25-2977 e in considerazione delle peculiarità del PEC, di concerto con l'Autorità Competente per la VAS, incardinata nell'Ufficio Ambiente del Comune di Rivoli, si sono individuati i seguenti

Enti: Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio; Città Metropolitana di Torino – Dipartimento Ambiente e Vigilanza Ambientale; A.R.P.A.- Dipartimento Territoriale Piemonte Nord Ovest; Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino; SMAT.

7) di avviare, ai sensi della DGR 26/02/2016 n. 25-2977, la procedura di verifica di VAS e pertanto la documentazione adottata verrà trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, che sono invitati a far pervenire il proprio parere entro i successivi 30 giorni dalla data del ricevimento.

8) di dare atto che il Responsabile del Procedimento di approvazione del PEC è l'Ing. Michele Michelis, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia della Direzione Servizi al Territorio ad alla Città;

9) di nominare l'Ing. Chiara Maria Mussino, funzionario tecnico dell'Ufficio Ambiente, quale Responsabile del procedimento di VAS, in coerenza con quanto definito dalla DGC n. 105 del 05/04/2016, con la quale sono disciplinate le modalità di gestione delle procedure di VIA e di VAS e sono attribuite la responsabilità dei procedimenti ambientali alla struttura comunale dotata di specifiche competenze in materia ambientale garantendo la terzietà dell'organo di valutazione delle procedure ambientali rispetto al proponente (in questo caso AURA COSTRUZIONI) ed all'Autorità Procedente (Ufficio Urbanistica), e dando atto che allo stato attuale non è ancora stata individuata, nella riorganizzazione dell'Ente, la figura del responsabile del Servizio cui farà capo l'Ufficio Ambiente.

-

[DA/lc](#)

-

[Li, 18/06/2021](#)

[IL DIRIGENTE](#)
[GRAZIANI ANTONIO](#)
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
[dell'art. 21 del D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.](#))