



# CITTÀ DI RIVOLI

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

Proposta n.: 3175

DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO E ALLA CITTA'  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

## **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 861 / 2022**

**OGGETTO: ACCOGLIMENTO E PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ONLINE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA PER INTERVENTO IN LARGO SUSA - PRATICA N. 34/2020. (COD. UFFICIO 658)**

### **IL DIRIGENTE DI DIREZIONE**

PREMESSO CHE

- In data 03/11/2020, con prot. 62506, le soc. Metropolis srl e M.C. Metropolis Costruzioni s.r.l. hanno presentato Istanza di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) di libera iniziativa per la realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione mista residenziale/commerciale, articolato in due torri e da un edificio a 6 piani f.t. ed un piano arretrato, oltre ad un edificio di collegamento delle due torri a 2 piani f.t., per una SLP complessiva di 7.229,20 mq, di cui 6.006,90 mq a destinazione residenziale e 1.222,30 a destinazione commerciale, in Largo Susa, in area normativa 3Rt3 del PRGC. Tale PEC veniva numerato al n° 34/2020.
- A seguito della convocazione della Conferenza dei Servizi istruttoria (prot. 14104 del 05/03/2021) afferente gli aspetti Urbanistici, Edilizi, Ambientali e di Idonea Urbanizzazione, in data 23/03/2021 al prot. n° 17990 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, richiedendo chiarimenti ed approfondimenti relativamente alla documentazione fornita.
- I proponenti, a seguito della predetta sospensiva, si sono adoperati per produrre la documentazione richiesta, che è pervenuta agli atti con prot. 51374 16/08/2021 e prot. 62708 del 07/10/2021.
- La conferenza di servizi, riconvocata per il 05/11/2021 con nota prot. 66147 del 21/10/2021, ha determinato di sospendere nuovamente i termini per richiedere ulteriori integrazioni al Proponente ed acquisire indirizzi da parte dell'Amministrazione in merito alle opere di urbanizzazione.
- Con Delibera n. 133 del 12/05/2022, la Giunta Comunale ha deliberato l'accoglimento del progetto di massima delle opere di urbanizzazione a scomputo proposto.
- Con prot. 45565 del 30/06/2022 il Servizio Urbanistica ed Edilizia ha richiesto ulteriori

precisazioni ed integrazioni al proponente, che ha provveduto a trasmettere la documentazione integrativa acquisita al prot. 59236 del 04/08/2022.

- Il Servizio Edilizia ed Urbanistica ha, pertanto, riconvocato la Conferenza di Servizi per il 22/09/2022 con nota prot. 68173 del 09/09/2022.
- La Conferenza di Servizi, nella seduta del 22/09/2022, preso atto della documentazione di progetto aggiornata, ha determinato di esprimere parere favorevole all'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato proposto dalla soc. Metropolis nell'area normativa 3Rt3 del PRGC, sita in largo Susa, a condizione che venissero prodotti gli atti a supporto dei trasferimenti di cubatura ancora mancanti e già richiesti al punto 7.A della nota prot. 9591 del 21/02/2022, e la tavola, anticipata tramite e-mail in via informale, a chiarimento dei contenuti della convenzione rispetto ai lotti di realizzazione delle opere.
- In data 29/09/2022, con nota prot. 73199, i Proponenti hanno provveduto ad integrare quanto richiesto dalla Conferenza di Servizi.

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 "3Rt3".
- l'area di intervento (rappresenta al NCEU ai Fg. 9 mappali 297, 486, 489, 491, 548, 549, 566, 567, 568, 569, Fg. 10 mappali 64, 65, 66, 111, 112, 158, 258, 489) ha una Superficie territoriale complessiva pari a mq 14.313,00, comprendente l'area normativa 3Rt3 (mq 12.815) ed alcune aree individuate dal PRGC come Viabilità (mq 1.498), ed una Superficie Fondiaria di mq 4.820, oltre ai quali si aggiungono ulteriori mq 712,20 di cui il Proponente richiede l'annessione, previa monetizzazione dei servizi; la capacità edificatoria propria dell'area è pari a mq 3.203,75, con una possibilità di concentrazione massima sulla SF di mq 7.230,00 mq, saturabile attraverso trasferimento di capacità edificatoria ai sensi dell'art. 5.1.1 delle N.d.A.
- la soluzione in progetto prevede la realizzazione di mq 7.229,20 di SLP complessiva, di cui 6.006,90 mq a destinazione residenziale e 1.222,30 mq a destinazione commerciale, e pertanto sarà necessario provvedere ad un trasferimento di capacità edificatoria pari a mq 4.025,45.
- i proponenti dichiarano:
  - di essere proprietari, all'interno dell'area normativa 10V13, delle seguenti aree da cedere all'Amministrazione previo trasferimento delle relative capacità edificatorie:
    - Foglio 21 mappale 810, SLP pari a 215,00 mq
    - Foglio 21 mappale 756, SLP pari a 1.007,00 mq
  - di possedere titolo di disponibilità della capacità edificatoria di mq 2.013,50 derivante da dismissione al Comune di Rivoli dei terreni distinti in mappa al NCT Fg. 14 mappali 55, 76 e Fg. 15 mappale 54, già avvenuta con atto rogito notaio Andrea MEDURI, del 20/06/2000, rep. n. 20557, come da Procura Speciale del 17/03/2005, rep. 130595 redatta da notaio Quaglino Rinaudo, Atto di Fusione del 31/03/2006 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 133879- 53538) e Atto di Fusione del 28/09/2011 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 148296-64781) registrato al Primo Ufficio delle Entrate di Torino il 20/10/2011 al n. 24479 serie 1T;
  - di avere titolo all'utilizzo della capacità edificatoria di 417,00 mq in forza di contratto preliminare di vendita stipulato con la società GIERRE srl in data 30/03/2022 di parte della capacità edificatoria complessiva di mq 1820,16 pervenute a seguito di acquisto con atto rogito Notaio BIMA del 25/02/2020 rep. 131678.
- l'intervento risulta assoggettato alla procedura di SUE ai sensi dell'art. 6.3.4 delle norme di

attuazione del PRGC vigente, che la impone quale modalità di intervento nelle aree normative residenziali di trasformazione “Rt”;

- la proposta relativa alla realizzazione di opere urbanizzazione a scomputo degli oneri, prevede:
  - su corso Susa, la realizzazione di controviale alberato delimitato da aiuole, zona a parcheggio, completamento della corsia ciclabile, marciapiede e implementazione di n. 8 pali di illuminazione pubblica;
  - su Via Ulzio, un'area a parcheggio con relativa illuminazione pubblica accessibile anche da Corso Susa sia da parte dei veicoli che dei pedoni;
  - tra Via Ulzio e Corso Susa, la realizzazione di area verde attrezzata, attraversata da percorso di collegamento illuminato, sia pedonale che ciclabile.
- Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri ha ottenuto parere favorevole da parte della Giunta Comunale con delibera di indirizzo n. 133/2022. L'importo previsto delle opere scomputabili dagli oneri complessivamente ammonta **indicativamente** ad euro **618.415,00** come meglio esplicitato nella D.G.C. 133/2022, ma è suscettibile di variazioni, ascrivibili agli approfondimenti dei successivi livelli di progettazione, anche a seguito della recente modifica temporanea al Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, riconosciuta fino al 31/12/2023, introdotta con la D.C.C. n. 39/2022, a compensazione dei rincari dei materiali da costruzione. La bozza di convenzione che verrà sottoposta alla Giunta Comunale per la definitiva approvazione dovrà contenere gli importi a scomputo aggiornati in conseguenza delle modifiche al progetto delle opere a scomputo che dovessero intervenire.
- L'intervento edilizio in progetto prevede la realizzazione di **7.229,20 mq** di s.l.p., pertanto gli oneri dovuti di urbanizzazione primaria e secondaria ammontano ad **€ 1.412.506,66** e che l'importo degli oneri, al netto dello scomputo, sarà rateizzato secondo il regolamento comunale del contributo di costruzione, che prevede la suddivisione in 4 rate di pari importo, 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;
- Il progetto prevede la corresponsione, da parte dei Proponenti, della somma di **€ 42.348,31** a titolo di **monetizzazione della superficie a servizi** ex art. 21 comma 4bis della LR n. 56/77 e s.m.i., pari a mq. 710,90, della quale viene richiesta l'annessione alla superficie fondiaria.
- 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 3Rt3 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,

- Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.
- Vista la 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)"
- 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;

## 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 3Rt3 del vigente P.R.G.C., in Largo Susa, presentato dalle soc. Metropolis srl e M.C. Metropolis Costruzioni s.r.l., che si compone dei seguenti allegati:

➤ elenco elaborati

<b>ELABORATO</b>	<b>Prot.</b>	<b>Data</b>
ELT001_Allegato_A_-_Relazione_illustrativa_sostitutiva.pdf.p7m	59236	04/08/22
ELT007_Allegato_B_-_STIMA_DI_MASSIMA_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ELT007_Allegato_C_-_Cronoprogramma_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ATT019_Allegato_D-Bozza_Convenzione_sostitutiva_con_correzioni_Comune.pdf.p7m	59236	04/08/22
DIC023_CHIARIMENTI_SUPERFICI_RELATIVE_A_LOTTI_DI_INTERVENTO.PDF.P7M	75624	29/09/22
AMB001_Allegato_F_-_VAS_sostitutivo.pdf.p7m	59236	04/08/22
ELT005_Allegato_H_-_Analisi_stato_di_fatto_urbanizzazioni_esistenti.pdf.p7m	59236	04/08/22
ELT062_Allegato_I_-_Scheda_quantitativa_dei_dati_di_piano.pdf.p7m	59236	04/08/22
ELG005_TAV__1_-_Inquadramento_cartografico_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ELG007_TAV_2_RILIEVO_sostitutivo.pdf.p7m	59236	04/08/22
ELT007_TAV_3_Studio_fattibilità_OOUU_sostitutiva.pdf.p7m	24070	12/04/22
VER001_TAV_4_INQUADRAMENTO_PROGETTO_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ELG008_TAV_5_DISMISSIONI_sostitutiva.pdf.p7m	24070	12/04/22
VER005_TAV_6_VERIFICA_SLP_sostitutiva.pdf.p7m	24070	12/04/22
VER001_TAV_7_SUPERFICI_A_PARCHEGGIO_sostitutiva.pdf.p7m	59236	04/08/22
VER005_TAV_8_TERRAPIENO_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ELG012_TAV_9_ARCHITETTONICO_-_PIANTE_E_SEZIONI_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ELG011_TAV_10_-_Schemi_volumetrici_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22

FOT002_TAV_11__INQUADRAMENTO_FOTOGRAFICO_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ATT004_TAV_12_VERIFICA_SUPERFICIE_CATASTALE_sostitutiva.pdf.p7m	24070	12/04/22
VER005_TAV_13_PROVENIENZA_DIRITTI_EDIFICATORI_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
VER001_TAV_14_INDIVIDUAZIONE_AREE_PRIVATE_E_AD_USO_PUBBLICO_sostitutivo.pdf.p7m	59236	04/08/22
VER005_TAV_15_IMPIANTO_QUANTITATIVO_DEL_PEC_sostitutiva.pdf.p7m	59236	04/08/22
VER005_TAV_16_SUPERFICIE_COPERTA_sostitutiva.pdf.p7m	24070	12/04/22
FOT002_TAV_17_RILIEVO_ALBERATURE_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
VER005_TAV_18_-_Verifica_superficie_rilevata_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ELG010_TAV_19_-_Urbanizzazioni_esistenti_sostitutivo.pdf.p7m	24070	12/04/22
ELG010_TAV_20_Servizi_a_rete_progetto-A-B.pdf.p7m	59236	04/08/22
ELG010_TAV_20_Servizi_a_rete_progetto-C-D.pdf.p7m	59236	04/08/22
ELG010_TAV_20_Servizi_a_rete_progetto-E-F.pdf.p7m	59236	04/08/22

➤ Delibera di Giunta Comunale n. 133 del 12/05/2022

2) preso atto del parere del Responsabile del Procedimento prot. 73930 del 03/10/2022,

3) 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](mailto:comune.rivoli.to@legalmail.it);

4) di dare atto che il progetto debba essere posto a disposizione degli organi di decentramento amministrativo per 30 gg e di disporre pertanto la trasmissione della documentazione agli stessi nonché il prolungamento di 15 gg del periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio on-line della Città;

5) 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 D.Lgs 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;

6) di dare atto che sono stati individuati, 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, 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; Azienda Sanitaria Locale TO3, TERNA Rete Italia SpA;

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 dare atto che il Geom. Luciana Serpi quale Responsabile del procedimento di VAS, in coerenza con quanto definito dalla D.G.C. 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 soc. Metropolis srl e M.C. Metropolis Costruzioni s.r.l.) ed all'Autorità Procedente (Ufficio Urbanistica).

Li, 03/10/2022

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