



CITTÀ DI RIVOLI

Città di Rivoli

Corso Francia 98 – 10098 Rivoli (To) – Tel. 011.9513300

comune.rivoli.to@legalmail.it

P.IVA 00529840019

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 320 del 03/12/2020

OGGETTO: 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.

L'anno **duemilaventi**, addì **tre** del mese di **dicembre** alle ore **16:30** in Rivoli, in una sala del Palazzo Comunale, regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale, della quale sono membri i Signori:

TRAGAIOLI ANDREA	SINDACO	Presente
ADDUCE LAURA	VICE SINDACO	Presente
LET'TIERI ALFONSO	ASSESSORE	Presente
DABBENE PAOLO	ASSESSORE	Presente
FILATTIERA ANDREA	ASSESSORE	Presente
DORIGO ALESSANDRA	ASSESSORE	Presente
FORNARO DANILO	ASSESSORE	Presente
REINERO BENVENUTA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 8

Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO GENERALE BONITO MICHELINA**.

Deliberazione n. 320 del 03/12/2020

Sono personalmente presenti :

il Sindaco Andrea Tragaioli

gli Assessori Laura Adduce, Alfonso Lettieri, Paolo Dabbene, Andrea Filattiera e Danilo Fornaro

il Segretario Generale Michelina Bonito

Gli Assessori Alessandra Dorigo e Benvenuta Reinero sono collegate in video conferenza , in conformità a quanto previsto dal Regolamento della Giunta Comunale approvato con la Deliberazione di Giunta n. 77 del 19/03/2020.

OGGETTO: 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.

Deliberazione proposta dall'Assessore alle Opere Pubbliche e LL.PP. e dall'Assessore alla Viabilità

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 le documentazioni richieste, che sono pervenute agli atti in più fasi a decorrere dal luglio 2019 e sino all'ottobre 2020

(queste ultime, afferenti gli adempimenti ed i costi derivanti dalle acquisizioni dei sedimi utili alla realizzazione di alcune opere di urbanizzazione).

Considerato che:

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 presenza di sezioni stradali ridotte, se integrate dalla realizzazione di marciapiedi richiederà l'istituzione di un tratto in senso unico di marcia lungo tutto il percorso pedonale, ovvero da via Avigliana fino all'intersezione con via Zanella e del tratto di via Perotto fino a via Fermi, con direzione da via Chiaperotti a via Fermi.

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.

Durante i tavoli tecnici che si sono susseguiti per verificare la proposta, l'Ufficio Patrimonio ha rilevato l'oggettiva criticità di ottenere una cessione volontaria e gratuita delle aree interessate dalla realizzazione delle sopra citate opere. Quanto asserito, è in relazione al coinvolgimento di almeno otto diverse proprietà, così come indicato nella Relazione e nella Tavola Unica - Idonee Urbanizzazioni "Piano Particellare di Esproprio" presenti agli atti.

Detto quanto sopra, è evidente, che qualora fosse ritenuto di interesse dell'Amministrazione comunale, far realizzare a scomputo le opere, si renderà necessario acquisire le aree oggetto di intervento. Tale acquisizione, non potrà che avvenire secondo le seguenti peculiarità:

- dismissioni volontarie tramite accordi bonari o atti di cessione gratuita con riserva di capacità edificatoria;
- avvio delle procedure di espropriazione per pubblica utilità. Detta eventualità, comporterebbe tempistiche tali da non poter essere ipotizzate ed ovviamente comporterebbe costi aggiuntivi, comunque scomputabili dagli oneri.

Al fine di completare la valutazione economica della proposta, l'Ufficio Patrimonio ha richiesto ai professionisti il Piano Particellare di Esproprio, con l'indicazione dei relativi possibili costi, che sono

pervenuti in data 14/10/2020 al prot. 57884 ed integrati in data 23/10/2020 al prot. 60485, unitamente alla relazione finanziaria dell'intervento edilizio.

Gli elaborati progettuali della proposta di massima pervenuti in diverse fasi successive sono:

- Relazione tecnica (23-01-20)
- Computo metrico (23-01-20)
- Tav.1 - Idonee Urbanizzazioni – stato di fatto – segnaletica (23-01-20)
- Tav. 2 - Idonee Urbanizzazioni – Estratti del PRGC – Viabilità (23-10-20)
- Tav. 2 A – Idonee Urbanizzazioni - Segnaletica verticale ed orizzontale (23-10-20)
- Tav. 3 – Idonee Urbanizzazioni – Fognatura ed acquedotto (23-01-20)
- Relazione Idraulica per lo spostamento della rete fognaria (02/07/2020)
- Tavola unica- Piano particellare di esproprio (ex tav. 4) (14-10-20)
- Relazione piano particellare di esproprio (14-10-20)

Il Piano Particellare di Esproprio (Tavola unica) prevede che siano acquisite al patrimonio comunale le porzioni di viabilità esterne ai lotti edificabili, che in base all'indice territoriale, determinano una residua capacità edificatoria, utilizzabile per stabilire l'indennità da corrispondere o di possibile contrattazione, per la cessione volontaria gratuita, secondo il seguente prospetto:

Foglio	mappale	mq occupati a strada pubblica	Indice territoriale	Capacità edificatoria	Indennità prevista in euro
31	267	73,41	0,33	24,23	3.870,74
31	181	214,15	0,33	70,67	*
31	277	161,00	0,33	53,16	8.492,31
31	329	112,23	0,33	37,04	5.917,14
31	279	51,43	0,33	16,97	2.710,96
31	276	110,04	0,33	36,31	5.800,52
30	392	214,14	0,33	70,67	11.289,53
30	154	78,99	0,33	26,06	4.163,09
	totale	801,24		264,44	42.244,29

* Area già dismessa, che non risulta essere mai stata frazionata

Il Valore di esproprio attribuito alle aree da acquisire è pari ad euro 159,75/mq ed è stato oggetto di stima in base al valore della capacità edificatoria residua dei lotti, determinato come risulta nella relazione allegata al piano particellare, ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n. 48 in data 20/4/20009 e fornisce una possibile base per la contrattazione, di cui tenere conto nel quadro economico complessivo.

L'importo delle opere scomputabili dagli oneri complessivamente ammonta ad euro 91.636,29 secondo il seguente prospetto dedotto dagli elaborati prodotti:

A) Importo opere a scomputo euro 67.200,00 – 30% = euro 47.040,00
oneri sicurezza quantificati forfettariamente del 5% pari ad euro 2.352,00

totale A) euro 49.392,00

B) Importo oneri di esproprio delle aree = euro 42.244,29

totale A+ B) euro 91.636,29

C) Importo delle opere totalmente a carico dei proponenti:

- spese tecniche per Progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, contabilità e collaudo, circa 10% delle opere pari ad euro 6.800,00 oltre Iva 22% ed oneri,

circa euro 8.600,00

- costi di frazionamento delle particelle da assumere al patrimonio comunale

circa euro 1.897,00

totale C) euro 10.497,00

- oneri di progettazione e realizzazione dello spostamento e rifacimento condotta fognaria, oneri per la bonifica dell'ex tracciato, rimozione e smaltimento del materiale di risulta. Costo non quantificato e non inserito nella relazione finanziaria allegata all'intervento edilizio, ma comunque spettante ai proponenti.

Secondo termini dell'art.11 della Legge n. 10/1977, il concessionario può provvedere direttamente all'esecuzione di opere di urbanizzazione, a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario comporta in ogni caso lo scomputo del relativo costo - comprensivo di quello per l'acquisizione delle aree a valore di esproprio se ed in quanto trattasi di aree inedificabili o destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale - dagli oneri dovuti fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella di cui all'art. 13. La quota residua del contributo dovuto in conto oneri e' scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale.

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.

In definitiva, considerato il fatto:

- che recenti deliberazioni approvate dall'Amministrazione hanno interessato i sensi di marcia di alcune viabilità contermini all'ambito di intervento. Fattispecie che rende quanto mai opportuno un monitoraggio sugli effetti prodotti dalle scelte;

- 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;

nell'ottica di evitare l'aggravio del procedimento in argomento, si prevederà all'interno della convenzione urbanistico-edilizia, quanto segue:

- *“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:

1 non sia stato possibile completare l'iter di acquisizione delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione;

2 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”.

Richiamati infine:

- il Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito degli oneri e/o a carico parziale o totale dei soggetti attuatori privati approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 dell' 8 aprile 2014;
- l'art. 12 del D.P.R. 380/01 che stabilisce che “Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.”
- la disposizione del Segretario Generale n. 8 del 08/09/2016 relativa al perfezionamento di pratiche edilizie e/o SUAP;
- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, reso manifesto dal visto apposto sul presente atto;
- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Patrimonio con nota prot. n. 42455 del 31/07/2020.

L'adozione del presente atto compete alla Giunta comunale ai sensi dell'articolo 48 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'articolo 9 dello Statuto comunale.

Tutto ciò premesso, si propone che la Giunta Comunale

DELIBERI

- 1 di dare atto che quanto specificato in premessa è parte integrante del dispositivo del presente atto;
- 2 di dare indirizzo al servizio Urbanistica ed Edilizia, affinché proceda ad accogliere la proposta di PEC in oggetto; precisando che, le eventuali opere a scapito degli oneri di urbanizzazione ammonteranno a €. 91.636,29 (49.392,00 in opere + 42.244,29 per costi di acquisizione aree) e che, le stesse, saranno realizzate secondo i contenuti degli elaborati allegati alla presente deliberazione;
- 3 di dare indirizzo all'Ufficio Ambiente, affinché proceda, subito dopo l'accoglimento della proposta di PEC all'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo i

disposti del D. Lgs n. 152/2006 e s.m.i., della L.R. 56/77 e s.m.i., della D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931 e della D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977;

- 4 di dare indirizzo all'Ufficio Patrimonio Immobiliare ed Espropri, affinché proceda 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;
- 5 di dare indirizzo al Servizio Rete e Progettazione, affinché proceda con il richiedere le fasi successive a quella della Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica (così come previsto dal Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 dell' 8 aprile 2014), solo qualora i sedimi di cui al punto precedente risultino acquisiti entro il termine sopra citato;
- 6 di dare atto che, gli oneri di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudo opere e realizzazione dello spostamento e rifacimento condotta fognaria, oneri per la bonifica dell'ex tracciato, rimozione e smaltimento del materiale di risulta, saranno totalmente a cure e spese dei proponenti;
- 7 di dare indirizzo, nell'ottica di evitare l'aggravio del procedimento in argomento, affinché si preveda all'interno della convenzione urbanistico-edilizia, quanto segue: *“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”.*
- 8 di nominare Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 della L. n. 241/1990 e del D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i., per l'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione a scomputo la Geom. Luciana Serpi, P.O. del Servizio Progettazione e Reti.

Si propone infine che la Giunta Comunale dichiari, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

LS/mfm

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000, n.267 e successive modificazioni e integrazioni;

Acquisito il parere favorevole di regolarità contabile della Dirigente della Direzione Servizi Economico Finanziari, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000, n.267 e successive modificazioni e integrazioni;

Acquisito inoltre il visto di conformità dell'atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti del Segretario Generale che riporta la seguente annotazione: "Fatta salva, tuttavia, la congruità dei conteggi non rientranti nella competenza della sottoscritta e richiamando l'attenzione sulle possibilità offerte dall'art.31, comma 20 e seguenti della L. 448/1998";

Con voti unanimi

APPROVA

la sopra trascritta proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“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”** facendo salva la possibilità, per la realizzazione del marciapiede, previsto a corredo del PEC, di applicare l'istituto di cui all'art. 31, comma 21 della L. 448/1998.

Successivamente la Giunta Comunale, con voti unanimi, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

Deliberazione n. 320 del 03/12/2020

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **54** del **03.12.2020**

IL SINDACO
TRAGAIOLI ANDREA

IL SEGRETARIO GENERALE
BONITO MICHELINA

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. 267/2000

Rivoli, 03/12/2020

IL SEGRETARIO GENERALE
BONITO MICHELINA