

**PROF. AVV. PAOLO SCAPARONE**

**STUDIO ASSOCIATO**

Via SAN FRANCESCO D'ASSISI, 14 10122 TORINO  
tel. 011 5625330 - fax 011 540250 - e.mail paoloscaparone@libero.it

Comune di Cavallermaggiore  
N. prot. 0004588/2016  
Data 26/04/2016  
Tit. 10 Cl. 10 Sc.



PROF. AVV. PAOLO SCAPARONE  
AVV. CINZIA PICCO

AVV. PAOLO BOTASSO  
AVV. JACOPO GENDRE  
AVV. ALBERTO CERUTHI  
AVV. FEDERICO BURLANDO  
AVV. ELISA MICHELAZZO  
AVV. R.A. HENDRIK WESTHELLE

AVV. ENRICA SCAPARONE  
C.so Massimo D'Azeglio, 51  
10126 Torino  
avv\_enrica@ferrarascaparone.com

**Gent.ma Signora  
Geom. Elisa Abbà  
Ufficio Tecnico  
Comune di Cavallermaggiore  
Via Roma 104  
Cavallermaggiore (CN)**

**via pec: [protocollocavallermaggiore@actaliscertymail.it](mailto:protocollocavallermaggiore@actaliscertymail.it)**

Torino, 22 aprile 2016

**Oggetto: Osservazioni al progetto preliminare di variante parziale n. 12 al vigente PRGC, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 22.2.2016 n. 4**

A nome e per conto della società Sofirent snc in persona del legale rappresentante – che mi ha conferito mandato – svolgo le seguenti osservazioni.

I. La proposta di variante parziale n. 12 prevede la trasformazione e unificazione delle aree “R2 Aree di Ristrutturazione” (posta tra via Roma e via Antiche Mura (Casa Osella) e “R4 Aree di recente impianto” con specifica destinazione a spazi pubblici (nella quale insistono due immobili con annessa area

PROF. AVV. PAOLO SCAPARONE

STUDIO ASSOCIATO

Via SAN FRANCESCO D'ASSISI, 14 10122 TORINO

tel. 011 5625330 - fax 011 540250 - e.mail paoloscaparone@libero.it

---

pertinenziale, oggi ospitanti i magazzini comunali) in un'unica area classificata "R4 Aree di recente impianto" con incremento di 2.465 mc dell'esistente capacità edificatoria residua (pari a mc 985) per un'edificabilità complessiva della nuova area di mc 3.450. La trasformazione è accompagnata da due condizioni: 1) la possibilità per il Comune di subordinare a permesso di costruire convenzionato l'esecuzione degli interventi edilizi; 2) l'obbligo di cedere o asservire ad uso pubblico una fascia di terreno di 5 metri lungo il corso del bedale del Priocco avente lo scopo di realizzare una viabilità pedonale che collega Piazza Filippi, la zona centrale del tessuto storico e la zona di verde pubblico di Via Fiume.

II. Le due condizioni appena ricordate vanno eliminate in sede di approvazione definitiva della variante perché introducono prescrizioni non previste nell'accordo stipulato dal Comune con la società Sofirent srl e, comunque, incidenti sull'equilibrio economico dell'accordo stesso a danno della seconda.

L'accordo - integrante senza dubbio un accordo integrativo del provvedimento ai sensi dell'art. 11, l. n. 241/1990 - precisa il contenuto della variante urbanistica che il Comune si è impegnato ad attuare con la stipulazione dell'accordo stesso. È quindi preclusa all'Amministrazione l'introduzione di prescrizioni non solo diverse ma anche ulteriori rispetto a quelle pattuite in sede di intesa. Ciò perché l'accordo, in forza della sua soggezione alla normativa privatistica sui contratti e sulle obbligazioni, vincola il Comune sia nell'*an*, cioè ad adottare il provvedimento di variante, sia nel *quid* nel senso che non può dare alla variante un contenuto differente da quello concordato con il privato in sede negoziale, pena l'invalidità della variante stessa. Invero, così come la modificazione di un contratto deve essere condivisa e accettata da entrambe le parti contraenti pena la sua invalidità, allo stesso modo, il provvedimento dal contenuto difforme da quello condiviso in sede di accordo integrativo è viziato nella sua legittimità.

III. In disparte tale decisiva considerazione, le due prescrizioni inserite sono inaccettabili.

PROF. AVV. PAOLO SCAPARONE

STUDIO ASSOCIATO

Via SAN FRANCESCO D'ASSISI, 14 10122 TORINO

tel. 011 5625330 - fax 011 540250 - e.mail paoloscaparone@libero.it

---

La previsione del permesso di costruire convenzionato consente al Comune di subordinare il rilascio del titolo edilizio – come è avvenuto in occasione del permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di manutenzione dell'immobile "ex Consorzio Agrario" – alla realizzazione di interventi di interesse pubblico con accollo integrale dei relativi costi alla Sofirent snc. La seconda previsione contenente l'obbligo di dismettere a favore del Comune una fascia di terreno di larghezza 5 metri lungo la bealera Priocco per realizzare un tratto di viabilità pedonale è strettamente collegata alla prima. Invero, sulla scorta di siffatte prescrizioni il Comune mira a pretendere dalla società l'esecuzione del tratto pedonale con la conseguenza che la Sofirent snc sarebbe costretta a sostenere un ulteriore investimento economico dal quale deriverebbe uno squilibrio a suo danno dell'intera operazione. È da ricordare che l'accordo sottoscritto prevede che gli oneri di urbanizzazione per gli interventi da eseguire sono compensati, in parte, con la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e, in parte, attraverso la permuta di immobili. Se in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato il Comune imponesse alla società l'esecuzione dell'intervento viario qui rilevante, la società sarebbe tenuta a sopportare un ulteriore costo non compensato da alcuna contropartita in termini né economici né di sfruttamento edilizio.

**IV. La Sofirent snc chiede la rimozione delle prescrizioni del progetto di variante che introducono lo strumento del permesso di costruire convenzionato e l'obbligo di dismettere (o asservire ad uso pubblico) una striscia di terreno larga 5 mt lungo il Priocco.**

Con i miei migliori saluti

Cinzia Picco  
