



# COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

## PROVINCIA DI CUNEO

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 87

**OGGETTO:** Variante a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), in "Area di ristrutturazione urbanistica" in Via Roma - Vicolo San Giorgio - Via Leopardi (SUE "A" e SUE "B") denominato "LEOPARDI" - Accoglimento ai sensi dell'art. 43, comma 3 e seguenti, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e contestuale accoglimento della documentazione preliminare per l'avvio della fase di verifica all'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) - Determinazioni in merito a concessione area in diritto di superficie - Provvedimenti.

L'anno DUEMILADICIANNOVE addì VENTIQUATTRO del mese di GIUGNO alle ore 18.00 nella sala delle riunioni. Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
1. SANNAZZARO/DAVIDE	Sindaco	SI'
2. BERGESIO/SANDRA	Assessore	SI'
3. AMOROSO/GIORGIO	Assessore	SI'
4. MONGE/ELISA	Assessore	SI'
5. BERTOLA/FEDERICO	Assessore	SI'
	Totale Presenti:	5
	Totale Assenti:	0

Assiste quale Segretario Comunale MEINERI Dott.ssa Federica.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor SANNAZZARO Davide assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**Oggetto:** Variante a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), in "Area di ristrutturazione urbanistica" in Via Roma-Vicolo San Giorgio - Via Leopardi (SUE "A" e SUE "B") denominato "LEOPARDI" - Accoglimento ai sensi dell'art. 43, comma 3 e seguenti, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e contestuale accoglimento della documentazione preliminare per l'avvio della fase di verifica all'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) - Determinazioni in merito a concessione area in diritto di superficie - Provvedimenti.

La GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cavallermaggiore è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale adottato con D.C.C. n. 165/89 del 13 luglio 1989 (adozione Progetto Preliminare con D.C.C. n. 184 del 9 settembre 1988) e successivamente approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione n. 105-15567 in data 4 giugno 1992;
- sono state apportate allo stesso le seguenti varianti: - Variante n. 1 (I Strutturale) approvata con D.G.R. 36-19837 in data 9 giugno 1997; - Variante n. 2 (II Strutturale) approvata con D.G.R. 4-1520 in data 5 dicembre 2000; - Variante n. 3 (I Parziale) approvata con D.C.C. 54/2000 in data 20 settembre 2000; - Variante n. 4 (II Parziale) approvata con D.C.C. 1/2001 in data 7 febbraio 2001; - Variante n. 5 (III Parziale) approvata con D.C.C. 38/2001 in data 10 settembre 2001; - Variante n. 6 (IV Parziale) approvata con D.C.C. 14/2002 in data 19 aprile 2002; - Variante n. 7 (V Parziale) approvata con D.C.C. 10/2003 in data 26 febbraio 2003; - Variante n. 8 (VI Parziale) approvata con D.C.C. 42/2003 in data 16 luglio 2003; - Variante n. 9 (VII Parziale) approvata con D.C.C. 43/2003 in data 16 luglio 2003; - Variante n. 10 (VIII Parziale) approvata con D.C.C. n. 26/2004 in data 07 giugno 2004; - Variante n. 11 (IX Parziale) approvata con D.C.C. n. 11/2008 in data 25 febbraio 2008; - Variante n. 12 (X Parziale) approvata con D.C.C. n. 31/2009 in data 19 ottobre 2009; - Variante semplificata ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001, adottata con D.C.C. n. 13/2010 in data 11.05.2010 (disposizione di efficacia con D.C.C. n. 36 del 29.11.2010); - Variante n. 13 (XI Parziale) approvata con D.C.C. n. 35/2010 in data 29.11.2010; - Variante n. 14 (III Strutturale) approvata con D.C.C. n. 31/2012 in data 22.10.2012; - Variante n. 15 (XII Parziale) approvata con D.C.C. n. 32/2017 in data 12.07.2017; - Variante n. 16 (XIII Parziale) approvata con D.C.C. n. 11/2019 in data 11.03.2019;
- nel contempo sono state predisposte dal Comune alcune così dette "Varianti non varianti" di cui al comma 12, articolo 17 della L.U.R. e, su iniziativa privata, è stato applicato un permesso di costruire in deroga, inherente la zona "ex consorzio", ai sensi della Legge 106/2011 mediante deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 11.06.2013 e deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2014;
- in data 28.04.2014 con protocollo 4129, è stata inoltrata dal Signor MILANO Mauro, in proprio ed in qualità di Amministratore Unico della Società IMMOBILIARE SAN GIORGIO S.r.l., e dai Signori ALLASIA Maurizio, ALLASIA Alberto e MARTINI Daniela, istanza di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato denominato "Leopardi" approvato con D.C.C. n. 24 del 18.04.2006, da attuarsi in Via Roma- Vicolo San Giorgio-Via Leopardi di questo Comune sugli immobili censiti al N.C.T. al Foglio n. 31, mappali n. 584, 656, 574, 577, 3023 e 3364;

Atteso che il soggetto proponente risulta proprietario delle aree interessate dallo Strumento Urbanistico Esecutivo e/o in possesso di deleghe conferitegli a mezzo rogiti Notaio AMIANTO Paolo registrato a Saluzzo il 26.07.2016 al n. 2455 serie 1T (Rep. n. 23730, Rac. n. 12853) e Notaio Cappella Paola registrato a Cuneo il 28.06.2017 al n. 9570 serie 1T (Rep. n. 3816, Rac. n. 2919);

Ritenuto pertanto che il proponente risulta legittimato ad operare per l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato in argomento;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 18.04.2006 ad oggetto: " *Piano esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in "Area di ristrutturazione urbanistica" in Via Roma-Vicolo San Giorgio-Via Leopardi (SUE "A" e SUE "B") denominato "LEOPARDI" – Approvazione – Provvedimenti* ";

Vista la convenzione stipulata in data 18.09.2006, rogito Notaio Fiorella BORRO di Cavallermaggiore, registrata a Savigliano il 28.09.2006 al n. 306 serie 1T e trascritta a Saluzzo il 29.09.2006 al n. 7847 di Reg. Gen. e n. 5636 di Reg. Part.;

Visto il progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato redatto dai progettisti il Geom. BUSSI Giovanni (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2630) e l'Ing. GREGORINI Sandro (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 1251), composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 integrata: *estratti mappa e P.R.G.C.;*
- Tavola 2 integrata: *rilievo dell'esistente: piante, sezioni, prospetti;*
- Tavola 3 integrata: *progetto di PEC: destinazioni d'uso: planimetrie;*
- Tavola 4 integrata: *progetto di PEC: distacchi e confrontanze: planimetrie;*
- Tavola 5 integrata: *progetto opere di urbanizzazione: planimetria;*
- Tavola 6 integrata: *progetto opere di urbanizzazione: sezioni e particolari;*
- Tavola 7 integrata: *profili di prospetto;*
- Relazione tecnico illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Computo metrico estimativo ed Elenco dei prezzi;
- Schema di convenzione;

Visto altresì:

- la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico "Variante al PEC denominato Leopardi" - Relazione Tecnica, redatto dall'Ing. CHIAVAZZA Luigi (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 1488) in qualità di Tecnico Competente in Acustica Ambientale;
- la Relazione Geologico-Tecnica, redatta dal Geologo PANERO Francesco (iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione Piemonte al n. 751);
- il Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., redatto dall'Architetto CARITA' Raffaella (iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n. 1624);

Dato atto che in merito all'istanza di Variante al P.E.C. "Leopardi si è espressa la Commissione Consultiva Urbanistica in data 09.12.2015 con il seguente parere: *"FAVOREVOLE. In considerazione dello stato dei luoghi e dell'area in argomento e della sua recente evoluzione urbanistica che pare mettere in discussione le previsioni di Piano, per ciò che attiene alla viabilità, salvo le dovereose valutazioni del Consiglio Comunale, si esprime parere favorevole a condizione che l'area oggetto di richiesta sia gestita nelle forme del diritto di superficie oneroso di durata trentennale con clausola di restituzione a titolo gratuito, comprese le necessarie opere di ripristino, nel caso che le previsioni di Piano vigente trovino luogo in coerente progettazione. La Commissione prebde atto del parere in merito alla viabilità del Comandante della Polizia Municipale, datato 04/12/2015.;"*

Vista la nuova documentazione modificata pervenuta al Prot. n. 6919 del 21.06.2019;

Evidenziato che:

- l'art. "6-Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 – comma 1 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i." dello schema di convenzione cita testualmente: *"Come previsto in seguito all'istanza di variante al P.E.C. n.ro 4129/2014 del 28 aprile 2014 il Comune potrà, in seguito all'acquisizione delle aree di cui sopra, cedere nella forma di diritto di superficie oneroso (prevista in euro \_\_\_\_\_) di durata trentennale con clausola di restituzione a titolo gratuito, con le necessarie opere di ripristino, l'area posta a confine tra il complesso immobiliare plurifamiliare all'interno del SUE B" ed il vicolo Leopardi per una larghezza di mt. 1,50 e di lunghezza pari all'intero complesso plurifamiliare per una superficie complessiva di mq. 40 circa, più precisamente evidenziata nelle tavole di progetto ed identificato presso l'Agenzia Entrate di Cuneo-servizi catastali territorio al mappale 3364 del foglio 31 del Comune di Cavallermaggiore.;"*
- la "Tavola 4 integrata: *progetto di PEC: distacchi e confrontanze: planimetrie*" riporta, con specifico retino e relativa legenda, la su citata area oggetto di eventuale concessione in diritto di superficie;

Ritenuto opportuno quantificare sin d'ora il valore da corrispondersi alla soprarichiamata concessione del diritto di superficie oneroso, nell'importo, ritenuto congruo, di Euro 140,00 (cioè con riferimento al 70% del valore dell'Area Fabbricabile *"R3 - Area di ristrutturazione urbanistica ubicata in Via Roma angolo Vicolo S. Giorgio"*, determinato dall'Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore con D.G.C. n. 23 del 21.02.2011);

Dato atto che:

- la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato in argomento interessa un ambito per il quale non è stato svolto un precedente esame degli effetti ambientali in sede di compatibilità ambientale o valutazione del P.R.G.C. e che pertanto si procederà con un procedimento integrato come indicato nell'allegato 1, lettera I.3 della D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977; la presente variante allo strumento urbanistico esecutivo viene pertanto assoggettata al procedimento di VAS svolgendo la fase di Verifica di Assoggettabilità, mediante la predisposizione del Rapporto Preliminare, contemporaneamente all'accoglimento della stessa così come precisato nella su citata D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016;
- il Comune di Cavallermaggiore ha individuato con D.G.C. n. 83 del 17.06.2019 nel Responsabile dell'Organo Tecnico del Comune di Savigliano, l'Organo Tecnico Comunale atto a svolgere gli adempimenti necessari ai fini V.A.S. inerenti la Variante al P.E.C. in oggetto;
- a seguito dell'accoglimento del progetto di Variante al P.E.C. "Leopardi" verrà richiesto ai soggetti con competenza in materia ambientale individuati (*tra i quali si prevede di consultare: la Provincia di Cuneo-Settore Tutela Ambiente; l'A.S.L. CNI-Dipartimento di Prevenzione-Servizio igiene e sanità pubblica; l'A.R.P.A. Piemonte-Dipartimento di Cuneo-Attività istituzionale di produzione*) il parere ambientale ai sensi del c. 2, art.12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. al fine di verificare l'assoggettabilità della variante alla fase di Valutazione;

Preso atto dell'assenso rilasciato dai Signori TERNAVASIO Giulia e GENTA TERNAVASIO Enrico, per il tratto di fognatura bianca da realizzarsi fuori P.E.C. su area privata;

Visti:

- il P.R.G. vigente;
- il progetto di variante redatto dal tecnico incaricato;
- la L.R. n. 56/77 e s. m.i. ed in particolare l'art. 17, commi 5 e segg.;
- il D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i.;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

Assunti ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000, i prescritti pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione in esame, rilasciati rispettivamente dal Responsabile del Servizio Urbanistica e dal Responsabile del Servizio Finanziario nei testi allegati;

Ad unanimità di voti favorevoli, resi a norma di legge;

## DELIBERA

- 1) Di considerare le premesse come parte integrante e sostanziale della presente delibera.
- 2) Di accogliere il progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato denominato "LEOPARDI" ed il relativo schema di convenzione, presentato dal Signor MILANO Mauro, in proprio ed in qualità di Amministratore Unico della Società IMMOBILIARE SAN GIORGIO S.r.l., e dai Signori ALLASIA Maurizio, ALLASIA Alberto e MARTINI Daniela, da attuarsi in Via Roma- Vicolo San Giorgio-Via Leopardi di questo Comune (sugli immobili censiti al N.C.T. al Foglio n. 31, mappali n. 584, 656, 574, 577, 3023 e 3364), che si costituisce dei seguenti elaborati esistenti agli atti:
  - a firma dei progettisti il Geom. BUSSI Giovanni (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2630) e l'Ing. GREGORINI Sandro (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 1251):
    - Tavola 1 integrata: *estratti mappa e P.R.G.C.*;
    - Tavola 2 integrata: *rilievo dell'esistente: piante, sezioni, prospetti*;
    - Tavola 3 integrata: *progetto di PEC: destinazioni d'uso: planimetrie*;
    - Tavola 4 integrata: *progetto di PEC: distacchi e confrontanze: planimetrie*;
    - Tavola 5 integrata: *progetto opere di urbanizzazione: planimetria*;
    - Tavola 6 integrata: *progetto opere di urbanizzazione: sezioni e particolari*;
    - Tavola 7 integrata: *profili di prospetto*;
    - Relazione tecnico illustrativa;
    - Norme tecniche di attuazione;
    - Computo metrico estimativo ed Elenco dei prezzi;
    - Schema di convenzione;

- la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico “Variante al PEC denominato Leopardi” - Relazione Tecnica, redatto dall’Ing. CHIAVAZZA Luigi (iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 1488) in qualità di Tecnico Competente in Acustica Ambientale;
- la Relazione Geologico-Tecnica, redatta dal Geologo PANERO Francesco (iscritto all’Ordine dei Geologi della Regione Piemonte al n. 751);
- il Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., redatto dall’Architetto CARITA’ Raffaella (iscritta all’Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n. 1624).

- 3) Di dare atto che ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/90 il responsabile del procedimento è individuato nella persona del geom. Elisa ABBA’ (Tecnico Comunale) cui si da mandato per i successivi adempimenti previsti dall’art. 43 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e dall’allegato 1, lettera I.3 della D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977 (individuando quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare: *la Provincia di Cuneo-Settore Tutela Ambiente; l’A.S.L. CNI-Dipartimento di Prevenzione-Servizio Igiene e Sanità Pubblica; l’A.R.P.A. Piemonte-Dipartimento di Cuneo-Attività Istituzionale di Produzione*).
- 4) Di quantificare sin d’ora il valore da corrispondersi per la concessione del diritto di superficie oneroso, nell’importo, ritenuto congruo, di Euro 140,00 (ciò con riferimento al 70% del valore dell’Area Fabbricabile “R3-Area di ristrutturazione urbanistica ubicata in Via Roma angolo Vicolo S. Giorgio”, determinato dall’Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore con D.G.C. n. 23 del 21.02.2011).

*Ad unanimità di voti favorevoli, resi in forma palese, la presente deliberazione viene dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell’art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.*

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE  
F.to SANNAZZARO Davide

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to MEINERI Dott.ssa Federica

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

in data 24/06/2019, perchè dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, del D.lgs. n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.);