



COMUNE DI PIANEZZA
Città Metropolitana di Torino
Settore territorio – Ufficio Edilizia Privata

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA PRIVATA

PERMESSO DI COSTRUIRE
per trasformazione urbanistica ed edilizia
(T. U. per l'Edilizia D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

N. 13
PRAT. N. 6735

Il Responsabile del Settore Territorio

Visto il Decreto Sindacale n. 3 del 17.02.2025, di nomina del Responsabile del Settore Territorio, con il quale sono state conferite le funzioni di cui all'art. 107 del D.L.vo 267/2000.

Richiamato il D. L.gs n. 267/2000 e s.m.i..

Visto il Regolamento Edilizio Comunale, approvato, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 8.7.1999 n. 19, con deliberazione del C. C. n. 19 del 29 Giugno 2018, pubblicata sul B.U.R. n. 30 del 26 luglio 2018.

Visto il vigente Piano Regolatore Comunale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016, con l'introduzione di modifiche "ex officio", pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24.03.2016.

Vista la Variante Strutturale n. 1 al vigente P.R.G.C. ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 27 Luglio 2017, pubblicata sul B.U.R. n. 44 del 2.11.2017.

Vista l'adozione della proposta tecnica di Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 2 approvata con Deliberazione del Commissario Straordinario, assunti i poteri del Consiglio Comunale n. 21 del 29.12.2022, ai sensi degli artt. 15 e 17 della L. R. 56/77 e s.m.i..

Visto il Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con deliberazione del Sub. Commissario Straordinario, assunti i poteri del Consiglio Comunale, del 18 ottobre 2022, n. 15, ai sensi dell'art. 7 della L. R. 20 ottobre 2000, n. 52 e s.m.i., pubblicata sul B.U.R. n. 44 del 3 novembre 2022.

Viste le Varianti Parziali al vigente P.R.G.C., approvate ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i..

Viste le modifiche al vigente P.R.G.C. approvate ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. 56/77 e s.m.i..

Vista l'Istanza di Permesso di Costruire presentata in data 6 dicembre 2024, prot. n. 26463, da parte del Sig. FANUTZA Claudio (C. F. FNT CLD 65H14 H355Y), in qualità di legale rappresentante della **Soc. ROBELLA S.r.l.** (p. i. 11560330018).

Esaminata la documentazione presentata, dalla quale risulta che la Soc. richiedente ha titolo per richiedere il suddetto Permesso di Costruire in qualità nuova proprietaria dei terreni in forza ad Atti a rogito Notaio Dott. Angelo CHIANALE, in data 30 settembre 2020, Rep. 88785 Racc. 42527 e 18 dicembre 2020, Rep. 89198 Racc. 42805.

Esaminato il progetto allegato, redatto da parte del geom. Carlo TRUCCERO - con studio in Pianezza, Via San G. Cottolengo n. 13, per la **realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale in edilizia convenzionata, elevato ad uno/due/tre piani f. t., costituito da n. 8 unità immobiliari, con locali pertinenziali al piano sottotetto di tipo fruibile**, da edificarsi in Pianezza - Z.T.O. "C 2.12.3" del vigente P.R.G.C. - ex "PEC C4 - lotti P - S", individuato al N.C.E.U. al Foglio 11, mappali n.ri 670, 671, 673, 674, 713, 735, 737, ricadente parte in Classe 2 ed EmA del PAI e in Classe II del Piano di Zonizzazione Acustica.

Visto il Piano Esecutivo Convenzionato denominato "PEC C4" approvato con Deliberazione Consigliare n. 61 in data 28 luglio 2011, nonché la Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Pianezza e i soggetti richiedenti il PEC "C4", in data 21 dicembre 2012 - Rep. n. 78480 - Racc. n. 18755, a rogito Notaio Gianluca ELEUTERI, ora decaduta per decorrenza dei termini temporali.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 3 aprile 2024, inerente l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Z.T.O. "C 2.12.3", del vigente P.R.G.C., per il completamento delle edificazioni e relativa urbanizzazione della ex Z.T.O. PEC C4, di cui alla succitata Convenzione Edilizia del 21 dicembre 2012, variando la disposizione planimetrica dei fabbricati ancora da realizzare, a seguito dello smantellamento dell'elettrodotto della linea T216, che insisteva sull'area oggetto di pianificazione, rimosso da parte del gestore, Soc. Terna Rete Italia S.P.A., in data 16 dicembre 2022, e da eliminare in cartografica di P.R.G.C. in occasione della prima occasione utile.

Visto il successivo Atto di Convenzionamento sottoscritto tra i proprietari dell'Area Urbanistica identificata dal vigente P.R.G.C. con sigla "C 2.12.3" ed il Comune di Pianezza, sottoscritto in data 18 aprile 2024, a rogito Notaio Dott. Gianluca ELEUTERI.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 170 in data 17 luglio 2013 con cui è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la relativa comunicazione di inizio lavori presentata in data 25 marzo 2014, prot. n. 4243, nonché le successive modifiche approvate con deliberazioni di Giunta Comunale n. 47 del 23 febbraio 2016 e n. 244 del 5 novembre 2019, ed atteso che nulla viene ad essere ulteriormente variato in occasione dell'approvazione dello schema di convenzione per l'attuazione del PEC "C 2.12.3" del P.R.G.C..

Vista l'istruttoria del Tecnico incaricato del procedimento ex art. 20 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e verificata la conformità urbanistica dell'intervento in progetto.

Visto il parere favorevole espresso dalla locale Commissione Edilizia nella seduta del 20 gennaio 2025.

Vista l'Autocertificazione di conformità Igienico-Sanitaria, ai sensi dell'art. 20, comma 1, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a firma del progettista, geom. Carlo TRUCCERO, pervenuta in data 6 dicembre 2024, prot. n. 26463.

Vista la Certificazione di conformità ai sensi dell'art. 1, IV co., della Legge 13/89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche, a firma del progettista, geom. Carlo TRUCCERO, pervenuta in data 6 dicembre 2024, prot. n. 26463.

Vista la dichiarazione in merito agli impianti tecnologici, resa ai sensi del D. M. 37/'08 e s.m.i., a firma del progettista, geom. Carlo TRUCCERO, pervenuta in data 6 dicembre 2024, prot. n. 26463.

Vista la relazione di valutazione del clima acustico, resa da parte dell'ing. OSTORERO Roberto, ai sensi della Legge 447/'95 e D.P.C.M. 5.12.1997, pervenuta in data 6 dicembre 2024 – prot. 26463.

Vista la Relazione Geologica e Geotecnica, a firma del Geologo Dott. Luigi MASET, pervenuta in data 6 dicembre 2024 – prot. n. 26463.

Vista la Relazione Tecnica Allegato 1 – Parte A, attestante i requisiti tecnici operativi e le misure di sicurezza in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori in copertura, in conformità ai criteri generali di progettazione di cui al D.P.G.R. 23 maggio 2016, e relativi elaborati grafici ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera b), a firma dell'Ing. Marco TRUCCERO, pervenuta in data 6 dicembre 2024, prot. n. 26463.

Vista la Dichiarazione di impegno a non utilizzare i locali posti al piano interrato dichiarati non abitabili, pervenuta in data 6 dicembre 2024, prot. n. 26463, a firma della proprietà.

Vista la Dichiarazione in merito alla gestione delle terre e rocce da scavo di cui al D.P.R. n. 120/2017, pervenuta in data 6 dicembre 2024, prot. n. 26463, a firma della proprietà.

Vista la relazione tecnica resa da parte del geom. Carlo TRUCCERO, circa l'esonero normativo dalla verifica degli standard urbanistici relativamente agli extra-spessori dell'involucro edilizio, pervenuta in data 6 dicembre 2024 – prot. 26909.

Vista la Dichiarazione di Vincolo Pertinenziale dei locali fruibili al piano sottotetto, contenuta in Atto a rogito Notaio Dott. Angelo CHIANALE, stipulato in data 5 febbraio 2025, pervenuta in data 7 febbraio 2025 - prot. 2506, in corso di registrazione.

Vista la Relazione Tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, a firma del geom. Carlo TRUCCERO, pervenuta in data 10 settembre 2025, prot. n. 20640.

Vista la relazione tecnica inerente l'efficientamento energetico del fabbricato in oggetto, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs 19.08.2005 e D.M. 26.06.2015 a firma del geom. Carlo TRUCCERO, pervenuta in data 10 settembre 2025, prot. n. 20640.

Verificato che le opere in progetto non rientrano nei casi di Permesso di Costruire gratuito, previsti dall'art. 17 del T.U. D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Vista la determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 62 del 12 febbraio 2025, per la quantificazione dei contributi dovuti ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dalla Soc. richiedente.

Viste le ricevute dei versamenti :

- a) € **45.847,50** per oneri di urbanizzazione 2^;
- b) € **32.393,21** per oneri concessori relativi al sottotetto fruibile (art. 18 bis R. E.)
- c) € **560,00** per diritti di segreteria.

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 17 in data 23 gennaio 2015 di approvazione dei criteri di interpretazione dell'art. 11 della Convenzione Edilizia Tipo dei P.E.C. inerenti il calcolo dell'importo della polizza fidejussoria a garanzia dell'osservanza dell'obbligo di non abitare le nuove residenze prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, prevista ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Visto il versamento cauzionale di € 960,32 ai sensi dell'art. 11 della Convenzione Edilizia del PEC "C4", effettuato in data 8 settembre 2025 dalla Soc. richiedente, a garanzia del non utilizzo a fini abitativi delle nuove residenze prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, prevista ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Viste le Leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765; 28 gennaio 1977, n. 10; 5 agosto 1978, n. 457, 25 marzo 1982, n. 94 e 28 febbraio 1985, n. 47, e T.U. per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Visti i Regolamenti Comunali in materia di urbanistica ed edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza sul lavoro, circolazione stradale etc.;

Vista la Legge 9 gennaio 1989, n. 13 così come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, n. 236 e s.m.i.;

Vista la Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e successivi adeguamenti approvati con D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, D.Lgs. 29.12.2006 n. 311, L.R. 28.05.2007 n. 13, in materia di rendimento energetico;

Visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

RILASCIA

(Fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi)

Alla Soc. ROBELLA S.r.l. (p. i. 11560330018) – con sede legale in Pianezza (TO) – Via IV Novembre n. 2 bis - in persona del legale rappresentante Sig.FANUTZA Claudio (C. F. FNT CLD 65H14 H355Y).

PERMESSO DI COSTRUIRE

(T.U. per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

per la **realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale in edilizia convenzionata, elevato ad uno/due/tre piani f. t., costituito da n. 8 unità immobiliari, con locali pertinenziali al piano sottotetto di tipo fruibile**, da edificarsi in Pianezza - Z.T.O. "C 2.12.3" del vigente P.R.G.C. – ex "PEC C4 – lotti P - S", individuato al N.C.E.U. al Foglio 11, mappali n.ri 670, 671, 673, 674, 713, 735, 737, ricadente parte in Classe 2 ed EmA del PAI e in Classe II del Piano di Zonizzazione Acustica, - in conformità al progetto presentato nonché alle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Il termine per l'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a **tre anni** dalla data di inizio dei lavori.

PRESCRIZIONI

Siano espletati prima dell'inizio dei lavori i seguenti adempimenti :

- a) *Siano rispettati i vincoli e le prescrizioni contenute nella Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Pianezza e i soggetti richiedenti il PEC in argomento, per la regolamentazione delle aree in cessione e opere di urbanizzazione da realizzare.*
 - b) *Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere all'inoltro di Notifica Preliminare alla locale ASL TO3, secondo quanto disposto all'art. 99 del D.Lgs 8.4.2008, n. 81, producendone successivamente copia all'U.T.C., comprovante l'avvenuta presentazione presso i competenti uffici ASL.*
 - c) *Siano rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione Geologica e Geotecnica inerente l'intervento oggetto di Permesso di Costruire a firma del Geologo Dott. Luigi MASET, pervenuta in data 6 dicembre 2024 – prot. n. 26463.*
 - d) *Vengano rispettate le disposizioni contenute nel D.P.R. 120/2017 e s.m.i., in materia di gestione delle terre e rocce da scavo.*
- *Siano rispettate le norme previste dalla L. 26 ottobre 1995, n. 447 “Legge quadro sull'inquinamento acustico”, nonché le norme previste dalla L.R. 20.10.2000, n. 52, ovvero sia richiesta all'autorità comunale competente in caso necessario apposita “deroga dei valori massimi previsti per Legge ai sensi dell'art.9.1 per cantieri edilizi, della L.R. 20.10.2000,n. 52.*
 - *Sia rispettato, per quanto riguarda le eventuali opere di demolizione edilizia e manufatti edilizi, quanto previsto dal D.L.vo 5.2.1997 n. 22 e s.m i.;*
 - *Sia richiesta apposita autorizzazione per effettuare tutti gli allacciamenti alla rete fognaria comunale, bianca e nera, ovvero agli enti competenti in materia, in caso di scarichi in suolo o sottosuolo.*
 - *Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, dovrà essere presentata al Comune, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 19.8.2005, n. 192, modificato e corretto dall'art. 3 del D.Lgs. 29.12.2006, n. 311, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al co. 1, art. 8, del D.Lgs. sopra citato, nonché l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA dell'edificio come realizzato. Le dichiarazioni citate dovranno essere asseverate dal Direttore Lavori e la loro mancata presentazione contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, renderanno quest'ultima inefficace a qualsiasi titolo.*
 - *Prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, prevista ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i., dovrà essere terminata la procedura relativa alla realizzazione opere di urbanizzazione primaria con l'approvazione del Certificato di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo degli oneri dovuti ai sensi della Convenzione Edilizia stipulata.*
 - *Dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i., entro giorni quindici dalla dichiarazione di fine lavori, a pena di applicazione della sanzione amministrativa da €. 77,00 a €. 464,00.*
 - *Dovrà essere individuata, in area comune e/o condominiale all'interno della proprietà, apposita area da utilizzare per il posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata Comunale “porta a porta”, secondo il vigente Regolamento Comunale in materia di raccolta rifiuti urbani domestici.*

Ulteriori prescrizioni di carattere generale

- *Qualora l'Impresa esecutrice o il direttore dei lavori, dovessero essere sostituiti, il titolare del permesso di costruire, provvederà a darne immediata comunicazione indicando i nuovi nominativi.*
- *Sul cantiere, deve essere esposta una tabella recante gli estremi del permesso di costruire, il titolare, l'oggetto dei lavori, la ditta esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori l'assistente di cantiere. In caso di controllo da parte del personale di vigilanza si precisa che lo stesso ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza. Allo stesso dovrà essere esibito il permesso di costruire e gli eventuali Permessi di costruire in variante.*
- *Le eventuali manomissioni del suolo pubblico, onde evitare qualsiasi eventualità di danni ai sotto-servizi dovranno essere sempre e preventivamente autorizzate, dall'ufficio competente.*

- *In caso di occupazione di suolo pubblico di vie e spazi pubblici deve essere richiesta la relativa autorizzazione all'ufficio competente. Le aree così occupate dovranno essere restituite nello stesso stato in cui sono state consegnate, sia a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori per un motivo qualsiasi, venissero sospesi per più di giorni 30.*
- *Il cantiere deve essere opportunamente recintato, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, dipinto a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e munito di rifrangenti. Ogni spigolo, angolo sporgente, dovrà essere munito di apposita lampada a vetri rossi e dovrà restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.*
- *Per l'allacciamento ai servizi comunali dovrà essere presentata preventiva richiesta. I relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo il rilascio dell'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti diritti e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino degli spazi - proprietà pubblici. Le cauzioni versate potranno essere restituite solo dopo il nulla-osta dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuto ripristino a regola d'arte delle proprietà comunali interessate.*
- *Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele e le precauzioni atte ad evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone, e per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare a terzi.*
- *Il titolare del Permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente Permesso, ai sensi dell'art. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e per quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.*
- *Eventuali sotto-servizi di pubblica utilità esistenti nel lotto, dovranno essere spostati a cura e spese del titolare del Permesso di costruire.*
- *Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi, tanto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 425/94 e s. m. i.*
- *Per quanto non esplicitamente riportato nel presente Permesso di Costruire, è fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni in materia di: sicurezza antincendi, norme tecniche per la progettazione esecuzione e collaudo di edifici in muratura, disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, norme per la sicurezza degli impianti, nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.*
- *Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.*

* * *

Ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. si rende noto che avverso la presente è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale competente per il territorio entro 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione o della piena conoscenza secondo le modalità di cui alla legge 6.12.71, n. 1034; ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione ai sensi del D.P.R. 24.11.71, n. 1199.

Pianezza, 15 settembre 2025

L'Istruttore
Ufficio Edilizia Privata
geom. Marco Costantino
Firmato in originale

Il Responsabile del Settore Territorio
arch. Raffaele Fiorelli
Firmato in originale

ALL. : - *Elaborati grafici di progetto;*

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto messo notificatore del Comune di Pianezza, dichiaro di aver oggi notificato il presente Permesso di Costruire alla **Soc. ROBELLA S.r.l.** - presso la sede comunale - consegnandola a mani di TRUCCERO Marco, nella sua qualità di tecnico incaricato.

Pianezza, lì 15 settembre 2025

Il ricevente

.....

Il notificatore

.....
