



COMUNE DI PIANEZZA

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

DETERMINA N. 236

DEL 30 aprile 2026

SETTORE TERRITORIO

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ZONA DENOMINATA DAL P.R.G.C. VIGENTE C2.12.3 (EX C4) - APPROVAZIONE DEL COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO AL PROT. N. 8804/2026 DEL 22/04/2026 E ATTI RELATIVI E CONSEGUENTI.

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Premesso che:

-il Comune di Pianezza è dotato di un P.R.G.C. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016, con l'introduzione "ex officio" di alcune modifiche negli elaborati progettuali e nelle norme tecniche di attuazione, come dettagliato nell'Allegato "A" della stessa deliberazione e pubblicato nel B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016;

-con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 28 luglio 2011 veniva approvato il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), ai sensi della Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, predisposto dall'Arch. Mauro RAIMONDO, relativo alla zona individuata dal P.R.G.C. come "C4" e successivamente riclassificata "C2.12.3", ubicata tra via Parucco e via Don Virginio Meloni, a destinazione residenziale e servizi. Il progetto prevedeva la cessione al Comune di 11.243,45 mq di aree per servizi pubblici e la realizzazione di 7.202,58 mq di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.).

-in data 21 dicembre 2012 si stipulava la Convenzione Edilizia tra il Comune di Pianezza e i proprietari proponenti (Consorzio C4) (ex art. 18 DPR 380/2001), registrata al Rep. n. 78480 e Racc. n. 18755, regolando gli interventi previsti dal P.E.C. "C4"/"C2.12.3" con scomputo

degli oneri di urbanizzazione per un ammontare di € 765.785,26 e il versamento di un contributo concessorio di € 458.894,38, garantiti da fideiussione. Inoltre, con atto successivo repertoriato al n. 78481 e Racc. n. 18756, registrato a Torino in data 16 gennaio 2013, veniva sottoscritto l'atto di riordino e redistribuzione dei lotti derivanti dal Piano Esecutivo Convenzionato;

-il 25 aprile 2014 veniva depositata la comunicazione di inizio lavori di urbanizzazione, avviati nella stessa data;

-con deliberazione della Giunta Comunale n. 170 del 17 luglio 2013, si approvava il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto dall'Arch. RAIMONDO Mauro, con un importo di € 852.690,65 aggiornato nel 2012;

-la Giunta Comunale, con deliberazione n. 47 del 23 febbraio 2016, approvava una variante al progetto esecutivo, con modifiche alla viabilità e alla dimensione della rotatoria, mantenendo invariato l'importo delle opere di urbanizzazione;

- con collaudo tecnico-amministrativo (ex art. 116 del D.Lgs. 36/2023) prot. n. 19977 del 20/09/2019 il collaudatore Arch. Alberto Maria CASALE, in nomina al prot. n. 15588 del 28/06/2018, aveva dichiarato che risultavano sostanzialmente concluse le opere di urbanizzazione all'interno del PEC "C2.12.3" lungo Via Parucco, che le opere oggetto di collaudo parziale risultavano pari al 62,4% del totale e ammontavano, secondo l'8° S.A.L. del 05/12/2018, a € 443.201,52, e che erano state ultimate le opere adiacenti alla nuova rotatoria di cui alla variante in corso d'opera al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 244 del 05/11/2019; L'approvazione del suddetto collaudo parziale era finalizzata a consentire, da parte delle singole proprietà, la presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità per i lotti che usufruivano dei servizi e delle utenze oggetto del collaudo stesso;

-con Determinazione Dirigenziale n. 97 del 19/02/2020, a firma dell'Arch. Antonella Mangino, Responsabile del Settore Territorio, veniva approvato il collaudo tecnico-amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione a scomputo, presentato con prot. n. 19977 del 20/09/2019 e successiva integrazione del 09/01/2020.

In particolare:

- si approvava la Relazione di collaudo tecnico-amministrativo parziale del PEC "C2.12.3" (ex C4), acquisita al prot. n. 19977 del 20/09/2019 e integrata in data 20/01/2020;
- si prendeva atto della conclusione delle opere fino al SAL n. 8, pari al

62,4% per un totale di € 443.201,52 ;

- si autorizzava la presentazione delle S.C.A. per i lotti serviti;
- si attestava che il provvedimento non comportava oneri a carico del Comune.

-in seguito alla nota di riscontro prot. n. 25479 del 28/10/2022, la società Terna Rete Italia S.p.A., con nota prot. n. 3270 del 20/01/2023, aveva trasmesso la conferma del termine dei lavori di rimozione dei conduttori di energia e delle funi di guardia, nonché dei relativi sostegni, attestando altresì la cessazione degli impedimenti che avevano determinato la temporanea sospensione delle lavorazioni relative al PEC C4;

-con istanza datata 19/10/2023, prot. n. 23091, successivamente integrata da ultimo in data 07/02/2024, prot. n. 2565, ritenuta accoglibile con provvedimento del Responsabile del Settore Territorio ai sensi dell'art. 43, comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i. in data 08/02/2024, veniva presentata a questo Comune, da parte delle proprietà, la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'area "C2.12.3". Il progetto, originariamente predisposto dall'arch. Mauro Raimondo, era successivamente aggiornato dall'Arch. Roberto DROCCO (in via della Torre, 11 Pianezza iscritto all'ordine degli Architetti al n. 2252), subentrato quale progettista delle opere di urbanizzazione a scomputo;

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 03/04/2024 veniva approvato il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'area "C2.12.3", presentato in data 19/10/2023, prot. n. 23091, ed integrato con ultima istanza in data 07/02/2024, prot. n. 2565, dal Consorzio C4, composto da De Cunsolo Gaetano, Mosca Lucia, Finello Giovanni, EDILSARA S.r.l. e ROBELLA S.r.l., ai sensi dell'art. 10 della Convenzione urbanistica e in relazione alle criticità connesse alla presenza dell'elettrodotto della linea T216 gestito da Terna Rete Italia S.p.A., che avevano comportato la necessità di un riassetto della pianificazione attuativa dell'ambito. Il progetto prevedeva la nuova edificazione di mq 3.891,03 di S.U.L. e la realizzazione a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione (come da prot. n. 2421 del 04/02/2024 a firma dell'Arch. Drocco) e l'attuazione dei permessi di costruire relativi ai lotti residui. Con il medesimo provvedimento veniva altresì approvato lo schema di convenzione urbanistica tra il Comune e i proponenti, sottoscritto dalla Responsabile del Settore Territorio, Arch. Antonella Mangino (nominata in regime di prorogatio ai sensi dell'art. 27 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi).

-con istanza prot. n. 16999 del 30/07/2024, la proprietà trasmetteva il progetto di variante (a

firma del progettista Ing. Marco TRUCCERO) al Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area "C2.12.3", concernente la suddivisione del Lotto A-B in tre sub-lotti senza variazione della Superficie Fondiaria e della SUL complessiva, e che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 18/09/2024 approvava la suddetta variante ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., senza modifica delle quantità urbanistiche complessive;

-in data 18 aprile 2024, in accoglimento dell'istanza presentata dal Consorzio C4 in data 19/10/2023 prot. n. 23091, veniva stipulata la nuova convenzione urbanistica (Rep. n. 100.277, Racc. n. 30.642), a rogito del Notaio Gianluca Euleteri, con la partecipazione del Comune di Pianezza, rappresentato dalla Responsabile del Settore Territorio, Arch. Antonella MANGINO, tra i sigg. DE CUNSOLO Gaetano, MOSCA Lucia, FINELLO Giovanni e le società EDILSARA S.r.l. e ROBELLA S.r.l.; la suddetta convenzione sostituiva la precedente convenzione urbanistica relativa alle opere di urbanizzazione (Rep. n. 78480 e Racc. n. 18755), già scaduta in data 25/03/2019 e successivamente prorogata fino al 21/12/2022.

-Il 16 aprile 2024 si sottoscriveva una polizza fideiussoria, con garanzia di € 532.335,87, rilasciata dal Consorzio C4 e emessa da Italiana Assicurazioni.

Rilevato che:

- a seguito dell'aggiornamento normativo relativo al Codice della Strada, si rendeva necessario un adeguamento tecnico del progetto urbanizzativo, non configurabile come variante sostanziale;
- l'importo originario delle opere di urbanizzazione, pari a circa € 710.000,00 oltre IVA, a fronte di opere per € 590.104,88, determinava un residuo di € 119.895,12; a tale importo si aggiungevano € 180.104,86 oltre IVA per costi extra concordati, come risultante dall'aggiornamento del quadro economico;
- il quadro economico aggiornato prevedeva un importo complessivo per oneri di urbanizzazione pari a € 357.930,74 (di cui € 1.794,31 per oneri della sicurezza), ridotto a € 282.035,69 a seguito del ribasso del 17,04%, per un totale arrotondato di circa € 300.000,00 oltre IVA;
- il computo metrico estimativo aggiornato, comprensivo del nuovo quadro economico redatto dal progettista e direttore dei lavori, Arch. Drocco, veniva approvato dal Consorzio C4, in qualità di committente, con verbale dell'assemblea straordinaria del 04/03/2025;
- il committente "Consorzio PEC C4", C.F. 95616780011, con verbale di assemblea

straordinaria n. 15 del 16/04/2026, approvava la ripresa dei lavori, incaricando la ditta F.G. S.r.l., già esecutrice delle opere di urbanizzazione del PEC C4.

Preso atto che:

in data 12/03/2026 venivano ultimati i lavori relativi al completamento delle opere di urbanizzazione dell'ex C4, con contestuale comunicazione da parte dell'Arch. DROCCO, in qualità di Direttore dei Lavori e Progettista, successivamente depositata presso il Comune di Pianezza in formato cartaceo, prot. n. 8803 del 22/04/2026;

- in data 22/04/2026, con prot. n. 8803, l'Arch. DROCCO ha trasmesso tutta la documentazione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, comprensiva della variante finale *AS BUILT* e della relativa relazione di fine lavori;
- con il medesimo protocollo, l'Arch. Drocco ha altresì consegnato il Certificato di Regolare Esecuzione, attestante la conformità delle opere eseguite al progetto approvato e la loro idoneità all'uso;
- con prot. n. 8804 del 22/04/2026, l'Arch. Alberto Maria CASALE, in qualità di collaudatore (nominato con lettera prot. n. 15588 del 28/07/2018), ha trasmesso il certificato di collaudo tecnico-amministrativo ex art. 116 del D.Lgs. 36/2023 relativo alle opere in oggetto, comprendente anche le lavorazioni ultimate a cura della ditta F.G. S.r.l. (P. IVA 09952420017), con sede in Pianezza, Via Druento 32, consistenti in:
 1. realizzazione della strada interna;
 2. marciapiedi e cordoli;
 3. realizzazione di stalli e pavimentazioni;
 4. condotte, pozzetti e allacciamenti;
 5. posa di tubazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche;
 6. sistemazioni a verde e piantumazioni;
 7. segnaletica stradale orizzontale e verticale;
 8. realizzazione dell'isola ecologica (trasmesso in data 21/04/2026 e acquisito al prot. n. 8775/2026 in data 22/04/2026);
- il suddetto collaudo è stato redatto a seguito del sopralluogo effettuato in data 26/01/2026 alla presenza dell'Arch. Drocco, Direttore dei Lavori, e dell'impresa appaltatrice F.G. S.R.L. (con sede in via Druento, 32 Pianezza - P. IVA 09952420017), nonché previa disamina della documentazione progettuale, tecnico-amministrativa e contabile predisposta dal progettista e dalla Direzione Lavori;

- ulteriori verifiche sono state eseguite in occasione della visita di collaudo del 12/03/2026, alla presenza del Sindaco Dott. Antonio Castello, dell'Arch. Claudia Azzini, Responsabile del Settore Territorio (decreto sindacale di nomina n. 17 del 09/03/2026, subentrata all'Arch. Fiorelli, già Responsabile di Settore nominato con decreto sindacale n. 2 del 07/01/2026), e dell'Arch. Drocco;
- In data 09/04/2026 si teneva una riunione dei servizi comunali competenti interessati dal procedimento in oggetto, alla presenza del collaudatore e della direzione lavori, finalizzata all'individuazione di eventuali criticità o esigenze da considerare prima dell'esecuzione del collaudo finale. Nel corso della riunione si evidenziava la necessità di procedere al collaudo dell'isola ecologica da parte dell'ente gestore CIDIU.
- In sede di collaudo dell'isola ecologica, effettuato in data 16/04/2026, emergeva la necessità di apportare alcune modeste modifiche funzionali, volte a consentire il corretto prelievo dei cassonetti da parte dei mezzi del CIDIU, quali interventi propedeutici al perfezionamento del collaudo medesimo.
- Le modifiche richieste dal CIDIU ai fini del collaudo sono state tempestivamente eseguite dalla ditta incaricata della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il CIDIU ha quindi proceduto al collaudo in data 21/04/2026, trasmettendo il relativo verbale, acquisito al protocollo n. 8775/2026 in data 22/04/2026.
- le verifiche tecniche e i sopralluoghi sono stati eseguiti dai tecnici comunali competenti, dal collaudatore incaricato e dalla Direzione Lavori, cui compete la responsabilità delle relative valutazioni tecniche, come da atti depositati;
- all'esito delle verifiche e dei controlli effettuati, nonché sulla base della documentazione contabile esaminata, il collaudatore ha attestato che l'impresa appaltatrice ha rispettato le prescrizioni contrattuali e le disposizioni impartite dalla Direzione Lavori e che, conseguentemente, le opere possono ritenersi regolarmente collaudate;
- che il presente provvedimento riguarda il collaudo finale delle opere di urbanizzazione ultimate con SAL n. 03 del 12/03/2026, per un importo pari a circa € 300.000,00 oltre IVA, che, sommato alle opere già oggetto di collaudo con precedente provvedimento del 2019, determina un importo complessivo delle opere pari a € 890.104,88 oltre IVA.

Visto il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici);
Richiamato, in particolare, l'Allegato II.14 recante "Direzione dei lavori e dell'esecuzione. Svolgimento delle attività della fase esecutiva. Collaudo e verifica di conformità", che disciplina le

modalità di svolgimento del collaudo tecnico-amministrativo delle opere pubbliche. **Richiamato** altresì il c. 2, all'art. 116 D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 del D.Lgs., ai sensi del quale il certificato di collaudo assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. **Richiamato integralmente** l'art.16 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 18/04/2024 (Rep. n. 100.277, Racc. n. 30.642) al titolo *Trasferimento degli impianti al Comune*.

Ritenuto opportuno:

- approvare il collaudo delle opere di urbanizzazione, come risultanti dal certificato di collaudo redatto e sottoscritto dall'Arch. Alberto Maria Casale 22/04/2026, prot. n. 8804, attestante la completa esecuzione e la conformità delle opere di urbanizzazione agli atti progettuali e alla convenzione urbanistica;
- procedere allo svincolo della polizza fideiussoria n. 4691849, sottoscritta in data 16/04/2024, come concordato in sede di stipula della convenzione Rep. n. 100.277, all'art. 14 (*Garanzie finanziarie*), con conseguente emissione della relativa comunicazione di svincolo a favore della compagnia Italiana Assicurazioni.

DETERMINA

- 1) di richiamare la premessa in narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di prendere atto del collaudo tecnico-amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione nella misura del 62,4% (PEC denominato "C4", successivamente riclassificato "C2.12.3") a suo tempo emesso al dal collaudatore Arch. Alberto Maria Casale (succeduto all'Arch. Calligaris) al prot. n. 19977 del 20/09/2019 e conseguentemente approvato con Determinazione Dirigenziale n. 97 del 19/02/2020;
- 3) di prendere atto ed approvare il collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere di urbanizzazione, presentato in data 22/04/2026 prot. n. 8804, redatto dall'Arch. Alberto Maria Casale, con esito favorevole e ritenuto conforme agli atti progettuali e alla convenzione urbanistica, per le seguenti opere a scomputo oneri di urbanizzazione:

- realizzazione della strada interna;
- marciapiedi e cordoli;
- realizzazione di stalli e pavimentazioni;
- condotte, pozzetti e allacciamenti;

- posa di tubazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- sistemazioni a verde e piantumazioni;
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- realizzazione dell'isola ecologica, il cui collaudo è stato trasmesso in data 21/04/2026 e acquisito al protocollo n. 8775/2026 in data 22/04/2026;

- 4) di dare atto che con il presente provvedimento si conclude il procedimento di collaudo delle opere di urbanizzazione di cui in argomento;
- 5) di autorizzare lo svincolo della polizza fideiussoria n. 4691849 nella misura del 90%, come stabilito ai sensi dell'art. 14 della convenzione (Rep. n. 100.277, Racc. n. 30.642), a titolo di garanzie finanziarie, come previsto dal medesimo articolo, che dispone: "Il Comune provvede a svincolare la fideiussione all'approvazione del collaudo provvisorio, mantenendo la residua quota del 10%, che sarà svincolata con il collaudo definitivo." Il collaudo *definitivo* si intende, ai sensi dell'art. 116 del Codice dei Contratti Pubblici;
- 6) di richiamare integralmente quanto stabilito all'art. 16 ad oggetto *Trasferimento degli impianti al comune* della convenzione urbanistica sottoscritta in data 18/04/2024 (Rep. n. 100.277, Racc. n. 30.642), il trasferimento al Comune delle opere, impianti e servizi realizzati, con l'approvazione del collaudo complessivo delle opere di urbanizzazione, con la conseguente assunzione da parte del Comune della responsabilità per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, come previsto dalla convenzione;
- 7) di dare atto che, a seguito dell'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo, risultano adempiuti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica;
- 8) di disporre la comunicazione del presente provvedimento al Consorzio C4 e alla compagnia Italiana Assicurazioni per gli adempimenti conseguenti;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del Comune.

Pianezza, 30 aprile 2026

IL RESPONSABILE DI SETTORE
AZZINI Arch. Claudia
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

Istruttore della determina: GIACONEG

- *Proposta di determina n° 39 del 30/04/2026*