



COMUNE DI MARENE
UFFICIO TECNICO
tel. 0172-742029 - fax. 0172-742455

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

N°:	DATA:	OGGETTO:
59/24	23/04/2024	PROVVEDIMENTO DI ACCOGLIMENTO DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO D4 COMPARTO 24/a DEL PRGC VIGENTE

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA In qualità anche di RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

PREMESSA:

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 024 del 17/11/2016 avente ad oggetto “Federalismo demaniale. ipotesi acquisizione di aree di proprietà demaniale site in Marene zona d4-tl2 del vigente PRGC Determinazioni” l’Amministrazione comunale aveva stabilito di avviare le procedure per l’acquisizione della proprietà delle aree edificabili pervenute al Demanio dello Stato a seguito di procedura di esecuzione immobiliare da parte di EQUITALIA S.P.A. la quale aveva messo all’asta i terreni di che trattasi ed aveva esperito per tre volte la procedura di vendita, senza esito.

l’Agenzia del Demanio – direzione regionale Piemonte e Valle d’Aosta – con decreto sottoscritto dal direttore generale in data 29/03/2019 trasferiva al Comune di Marene la proprietà dei terreni di che trattasi aventi una superficie complessiva di circa 38.000 metri quadrati; con il verbale di consegna in data 29/03/2019 l’Agenzia del Demanio consegnava al Comune di Marene il compendio demaniale denominato “Terreni in ambito urbanistico D4-TL2 del vigente PRGC a destinazione produttiva” concedendo tre anni di tempo per addivenire alla valorizzazione di detto compendio;

con Delibera della G.C. n. 32 del 10/03/2022 si approvava lo schema di avviso pubblico avente ad oggetto “Avviso pubblico per la manifestazione di interesse da parte di cittadini e portatori di interessi alla valorizzazione ed al riutilizzo dell’area TL2 (posta tra la strada Reale e la strada provinciale per Bra) nel P.R.G.C. vigente del Comune di Marene”; l’avviso veniva pubblicato all’albo pretorio del Comune di Marene e trasmesso alle maggiori associazioni di categoria quali Confindustria e Confartigianato;

con nota prot. 6269 pervenuta in data 13/09/2022, la ditta LGA engineering di Savigliano, risultato unico soggetto interessato, esponeva le linee di intervento per la realizzazione di un insediamento produttivo e proponeva all’Amministrazione comunale di intraprendere le attività necessarie per predisporre una variante urbanistica, finalizzata ad ottenere una modifica alla destinazione di zona dell’area TL2 per realizzare un nuovo insediamento dedicato a servizi di ingegneria, ingegneria applicata alla carpenteria metallica, sistemi di sicurezza e anticaduta;

con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 15/09/2022 avente ad oggetto “Presenza d’atto della proposta presentata dalla ditta LGA di Savigliano - atto di indirizzo per la predisposizione di una variante al P.R.G.C. relativa al riutilizzo dell’area TL2 (posta tra la strada Reale e la strada Provinciale per Bra) nel P.R.G.C. vigente del Comune di Marene” si avviava la procedura di variante;

con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 14/11/2022 avente ad oggetto “Adozione variante parziale al P.R.G.C n. 37 ai sensi dell’art. 17 comma 5 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. si adottava la variante urbanistica;

con deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 15/02/2023 si approvava la variante parziale al P.R.G.C n. 37 ai sensi dell’art. 17 comma 5 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.;

ricordato che il Comune di Marene aveva assunto l’obbligo di utilizzare il bene nei tempi stabiliti dal decreto di trasferimento, pena la restituzione del compendio di terreni all’agenzia del Demanio;

con Determinazione del Responsabile del servizio n. 98 del 06/12/2022 veniva affidato allo studio tecnico Geostudio di Ariaudo geom. Giorgio con sede in Savigliano l’incarico professionale per la stima del valore di mercato dell’area di che trattasi;

con la deliberazione della Giunta comunale n. 46 del 20/04/2023 si approvava la perizia di stima redatta dallo studio tecnico Geostudio di Ariaudo geom. Giorgio con sede in Savigliano presentata in data 04/04/2023 prot. 2450;

con la deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 14/12/2023 si approvava il DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE SEMPLIFICATO (DUPS) 2024/2026 ed il relativo PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DEI BENI PATRIMONIALI nel quale venivano individuati i seguenti immobili di proprietà dell’Ente suscettibili di valorizzazione: terreno della superficie catastale di mq. 11.469 in area ricompresa nel Pec n. 24 a destinazione urbanistica “Area per insediamenti produttivi” – valore di alienazione € 378.477,00;

in data 02/02/2024 l’agenzia del demanio tramite il Nucleo Tecnico di Congruità, all’unanimità, esprimeva, per l’immobile in argomento, parere di congruità sul valore di mercato all’attualità di €. 378.477,00, così come determinato dal tecnico valutatore incaricato dal Comune di Marene;

con la deliberazione della Giunta comunale n. 19 del 22/02/2024 si prendeva atto del giudizio di congruità espresso dall’agenzia del demanio;

con la deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 28/02/2024 si stabiliva quanto segue:

1. Di autorizzare l’alienazione delle aree trasferite dallo Stato, ai sensi dell’art. 56-bis D.L. 21 giugno 2013, n. 69, che ricadono nel SUE 24-a, per una superficie di mq 11.469, per un valore di stima di euro 378.477,00, contestualmente alla stipula di una convenzione urbanistica che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del proponenti nel comparto SUE 24/a (viabilità pubblica ad anello, parcheggio per mezzi pesanti, pista ciclabile) e il completamento della viabilità pubblica anche del perimetro del comparto SUE 24-b;
2. Di dare atto che, ai fini di cui al punto 1., dovrà essere redatto a cura del proponente, un Piano esecutivo convenzionato, ai sensi dell’art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., che sarà sottoposto all’approvazione della Giunta Comunale;

Considerato che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 12-25590 e delle successive varianti, il Sig. Bosio Lorenzo per la Società L.G.A. Engineering s.r.l. con sede in Savigliano, corso Roma n. 40, partita Iva 03349440044 ha prodotto - ai sensi dell’art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 – una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo ad un’area ricadente in area D4 Compato 24/a (rif. prot. 7332 del 02/11/2022, prot. 1909 del 22/03/2022, prot. 2182 del 05/04/2024 e prot. 2595 del 23/04/2024);

- la proposta di P.E.C. interessa terreni siti in Marene, strada provinciale n. 662, contraddistinti catastalmente al Foglio 21 mappali nn. 413-418-419-420-422-423-448-450-452-454-456-459-468-477-483-682-689-693-695-696-697-698-707-710-417-458-677-678-680-683-684-690-691-409-414-679-681-692, per un totale di mq. 32.183;

- l’area di intervento è classificata negli ambiti: D4 – area per insediamenti produttivi del P.R.G. vigente, ricomprendendo nel perimetro di P.E.C. le suddette aree, oltre ad un anello di viabilità comunale, e sarà attuata in conformità alle previsioni dell’art. 25 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

- Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a carattere produttivo, costituito da un edificio di tipo isolato, con la previsione di realizzazione parcheggi per mezzi pesanti ed anello di viabilità;

- Il progetto di PEC è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della Legge Regionale 56/77 e precisamente:

TAVOLA 1 – *Elaborati cartografici: estratto mappa catastale, estratto P.R.G.C. (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 2 – *Rilievo stato attuale – planimetria (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 3a – *Rilievo stato attuale – sezioni (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 3b – *Rilievo stato attuale – sezioni (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 4 – *Rilievo stato attuale – documentazione fotografica (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 5 – *Progetto – planimetria (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 6a – *Progetto – sezioni (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 6b – *Progetto – sezioni (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 7 – *Progetto – planimetria con individuazione e verifica standard urbanistici (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 8 – *Progetto – planimetria opere di urbanizzazione (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 9 – *Progetto – planimetria del PEC ridotta alla scala delle tavole di P.R.G.C. (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 10 – *Progetto – planimetria con individuazione recepimento prescr. Ambientali (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 11 – *Progetto – simulazione inserimento planimetrico e viste in prospettiva (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 12 – *Progetto – particolare recinzione del lotto (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA A – *Relazione tecnico-illustrativa (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA B – *Relazione di stima finanziaria (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA C – *Norme tecniche di attuazione (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA D – *Bozza di convenzione (prot. 2595 del 23/04/2024);*

TAVOLA E – *Valutazione previsionale impatto acustico (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA F – *Relazione idro/geologico tecnica, geotecnica sulle indagini e di classificazione della categoria di sottosuolo ai fini sismici (prot. 7332 del 02/11/2023);*

- La Commissione Edilizia Comunale in data 13/12/2023 esprimeva parere favorevole;

Considerato che il proponente, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia: - cederà gratuitamente al Comune i terreni destinati a servizi pubblici e viabilità, come sopra descritto, per una superficie totale di mq. 82,00;

- il proponente si impegna a eseguire, a scomputo degli oneri concessori ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., le opere necessarie per urbanizzare le aree pubbliche oggetto di cessione gratuita al Comune, per la cifra corrispondente alle opere definite nel Computo Metrico Estimativo;

Rilevato, pertanto, che il P.E.C. in oggetto, comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione, di cui agli atti degli Uffici (rif. prot. 7332 del 02/11/2022, prot. 1909 del 22/03/2022, prot. 2182 del 05/04/2024, prot. 2595 del 23/04/2024) può essere accolto, sulla scorta di quanto sopra evidenziato;

Esaminato il P.E.C. e i relativi allegati descritti in narrativa;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti urbanistiche;

Ritenuto, pertanto, di poter provvedere all'accoglimento del P.E.C., comprensivo degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione;

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al responsabile dell'area tecnica per il combinato disposto dell'articolo 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali», e degli articoli 4,16 e 17 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 145 s.m.i. «Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche»;

D E T E R M I N A

- 1) Di accogliere - alle condizioni sottoelencate - il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, descritto in premessa, presentato dal Sig. Bosio Lorenzo per la Società L.G.A. Engineering s.r.l. con sede in Savigliano, corso Roma n. 40, partita Iva 03349440044, su terreni contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Marene al Foglio 21 mappali nn. 413-418-419-420-422-423-448-450-452-454-456-459-468-477-483-682-689-693-695-695-696-697-698-707-710-417-458-677-678-680-683-684-690-691-409-414-679-681-692, per una superficie complessiva di mq 32.183, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, che classifica la zona come: D4 comparto 24/a insediamenti produttivi, di cui all'art. 25 delle Norme di Attuazione.
- 2) il progetto di P.E.C. in parola risulta composto dai seguenti elaborati tecnici di progetto (rif. prot. 7332 del 02/11/2022, prot. 1909 del 22/03/2022, prot. 2182 del 05/04/2024 e prot. 2595 del 23/04/2024):

TAVOLA 1 – *Elaborati cartografici: estratto mappa catastale, estratto P.R.G.C. (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 2 - *Rilievo stato attuale – planimetria (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 3a – *Rilievo stato attuale – sezioni (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 3b – *Rilievo stato attuale – sezioni (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 4 – *Rilievo stato attuale – documentazione fotografica (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 5 – *Progetto – planimetria (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 6a – *Progetto – sezioni (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 6b – *Progetto – sezioni (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 7 – *Progetto – planimetria con individuazione e verifica standard urbanistici (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 8 – *Progetto – planimetria opere di urbanizzazione (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 9 – *Progetto – planimetria del PEC ridotta alla scala delle tavole di P.R.G.C. (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 10 – *Progetto – planimetria con individuazione recepimento prescriz. Ambientali (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA 11 – *Progetto – simulazione inserimento planimetrico e viste in prospettiva (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA 12 – *Progetto – particolare recinzione del lotto (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA A – *Relazione tecnico-illustrativa (prot. 2182 del 10/04/2024);*

TAVOLA B – *Relazione di stima finanziaria (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA C – *Norme tecniche di attuazione (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA D – *Bozza di convenzione (prot. 2595 del 23/04/2024);*

TAVOLA E – *Valutazione previsionale impatto acustico (prot. 7332 del 02/11/2023);*

TAVOLA F - *Relazione idro/geologico tecnica, geotecnica sulle indagini e di classificazione della categoria di sottosuolo ai fini sismici (prot. 7332 del 02/11/2023);*

Quanto sopra alle seguenti condizioni:

- il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione; in sede di approvazione del P.E.C. e del relativo schema di convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà consentire che le opere di urbanizzazione vengano realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti;
- per l'approvazione del P.E.C. vengano previste tutte le integrazioni/modifiche agli elaborati tecnici e alla bozza di convenzione derivanti dall'aggiornamento del progetto;

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente è, comunque, subordinata alla presentazione - a seguito dell'approvazione del P.E.C. - del progetto esecutivo delle OO.UU. da assoggettarsi a Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - siano cedute gratuitamente al Comune di Marene, all'atto della stipula della convenzione, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C. per una superficie pari a complessivi mq 82;
 - sia destinata a parcheggio per mezzi pesanti l'area di metri quadrati 4.302 così come individuata in cartografia di pec;
 - siano comunque corrisposti gli oneri di urbanizzazione, determinati ai sensi del sopracitato art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità stabilite in convenzione, oltre al costo di costruzione da determinarsi in sede di rilascio dei Permessi di costruire relativi ai fabbricati se e quando dovuti;
 - al fine di garantire il coordinamento fra stato di avanzamento dei lavori sull'edificazione privata e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del fabbricato, vengano ultimate e regolarmente collaudate le OO.UU. previste nel cronoprogramma;
 - gli interventi del P.E.C. (fabbricato ed opere di urbanizzazione) siano completati entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dalla firma della convenzione, fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori previste da leggi in vigore;
 - sia curata la sistemazione delle aree verdi pubbliche e private al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento;
 - ai fini del risultato qualitativo dell'intervento architettonico e del suo inserimento ambientale, sia raccomandato l'impiego di tipologie e materiali coerenti ed omogenei all'interno del linguaggio architettonico utilizzato.
 - sia rispettata ogni altra specificità definita nella Convenzione o nelle Norme di Attuazione;
- 3) Di dare atto che il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dall'art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i., e dalla D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977 , dalla Verifica preliminare e dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione di specifica variante al P.R.G. per il quale è già stata effettuata la verifica di assoggettabilità alla VAS;
- 4) E' fatta salva ogni valutazione dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del P.E.C., in merito in particolare, alle clausole di Convenzione;
- 5) Di dare atto che il progetto sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Marene per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque potrà prenderne visione. Nello stesso periodo il progetto di piano esecutivo e lo schema di convenzione sono, altresì, esposti in pubblica visione presso l'ufficio tecnico di questo Comune. Entro i 15 giorni successivi possono essere presentate osservazioni e proposte scritte, secondo le disposizioni dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- 6) Di dare atto che il progetto di piano esecutivo e relativo schema di convenzione saranno approvati con successivo provvedimento di Giunta Comunale.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ravera arch. Graziella)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.