



COMUNE DI VILLASTELLONE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 17

OGGETTO:

**APPROVAZIONE STUDIO UNITARIO D'AMBITO E RELATIVO SCHEMA
DI CONVENZIONE TIPO PER L'ATTUAZIONE IN COMPARTI
DELL'AMBITO UNITARIO COSTITUITO DALLE ZONE URBANE DI
TRASFORMAZIONE ZT3 E ZT3/S4.1-P DI P.R.G.C.**

L'anno duemiladiciannove addì ventidue del mese di febbraio alle ore nove e minuti zero nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita, la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. NICCO DAVIDE - Sindaco	Sì
2. PRINCIPI FRANCESCO - Vice Sindaco	Sì
3. MACCHI ELISABETTA - Assessore	Sì
4. D'AMBROSIO SIMONA - Assessore	Sì
5. CRIVELLO GIANCARLO - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale DI ROSARIO Dr. Giovanni il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.



COMUNE DI VILLASTELLONE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

OGGETTO: APPROVAZIONE STUDIO UNITARIO D'AMBITO E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER L'ATTUAZIONE IN COMPARTI DELL'AMBITO UNITARIO COSTITUITO DALLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE ZT3 E ZT3/S4.1-P DI P.R.G.C.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con D.G.R. n. 50-1033 del 09/02/2015, efficace dal 19/02/2015 la Regione Piemonte ha approvato la Variante Generale di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale
- nella Variante è compresa la zona urbana di trasformazione sita ad est di Corso Europa denominata ZT3
- la relativa scheda normativa ne prescrive la trasformazione unitaria con la zona ZT3/S4.1-P sita ad ovest del medesimo Corso Europa
- le suddette zone ZT3 e ZT3/S4.1-P costituiscono un ambito di complessivi mq. 47.428
- la trasformazione è subordinata a strumento urbanistico esecutivo in comparti di dimensione non inferiori a mq. 20.000 previa approvazione di uno Studio Unitario esteso all'intero ambito

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 2.1.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, di trasformazione unitaria del territorio assentibile per comparti, come nel caso in esame, il previsto Studio Unitario può essere proposto dal Comune o dai privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno due terzi delle superfici catastali interessate
- i proprietari di parte degli immobili interessati dall'ambito sopra individuato, puntualmente individuati nell'allegata Tav. 1, in data 15/11/2018 hanno presentato al Prot. n. 10003 una proposta di Studio Unitario dell'ambito medesimo
- lo Studio Unitario d'Ambito proposto prevede la trasformazione urbanistico-edilizia mediante due comparti ed ai sensi del quarto capoverso del sopracitato art. 2.1.4 definisce:
 - a) le aree di concentrazione dell'edificato
 - b) le aree da dismettere per servizi pubblici
 - c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte
 - d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta
 - e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.

Visto lo Studio Unitario d'Ambito proposto dai proprietari di parte dei terreni ricadenti nelle zone urbane di trasformazione denominate ZT3 e ZT3/S4.1-P, redatto su incarico dei medesimi proprietari dall'arch. Massimiliano Viarengo con studio in Moncalieri, costituito dagli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- allegato 1: Relazione illustrativa - prot. n. 1437 del 14/02/2019

Documento prodotto con sistema automatizzato del Comune di Villastellone. Responsabile Procedimento: LANZETTI Fabio (D.Lgs. n. 39/93 art.3). La presente copia è destinata unicamente alla pubblicazione sull'albo pretorio on-line



COMUNE DI VILLASTELLONE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

- allegato 2: Norme tecniche di attuazione - prot. n. 10003 del 15/11/2018
- allegato 3: Schema di convenzione edilizia tipo - prot. n. 1437 del 14/02/2019
- tavola 1: elenco dei sottoscrittori e dei non firmatari della libera iniziativa - parametri urbanistici ed edilizi - prot. n. 1352 del 12/02/2019
- tavola 2: documentazione fotografica - situazione esistente - prot. n. 1352 del 12/02/2019
- tavola 3: planimetria catastale, destinazione d'uso di P.R.G.C. e rilievo - aree di concentrazione dell'edificato - situazione esistente - prot. n. 1352 del 12/02/2019
- tavola 4: planimetria catastale, destinazione d'uso di P.R.G.C., rilievo e progetto non vincolante - opere di urbanizzazione primarie e indotte - situazione di futura realizzazione - prot. n. 1352 del 12/02/2019
- tavola 5: planimetria catastale, destinazione d'uso di P.R.G.C., rilievo, e progetto non vincolante - parametri urbanistici - prot. n. 1352 del 12/02/2019
- tavola 6: planimetria catastale, destinazione d'uso di P.R.G.C., rilievo, e progetto vincolante - perimetrazione dei sub - ambiti - comparto 1 - prot. n. 1352 del 12/02/2019
- tavola 7: planimetria catastale, destinazione d'uso di P.R.G.C., rilievo e progetto vincolante - perimetrazione dei sub - ambiti - comparto 2 - prot. n. 1352 del 12/02/2019

Verificato che gli immobili di proprietà dei proponenti il sopra riportato Studio Unitario D'Ambito sviluppano complessivamente una superficie di mq. 35.986 pari al 75,89% della superficie complessiva, maggiore del rapporto minimo di due terzi richiesto dalla citata norma di P.R.G.C.;

Dato atto che l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Urbanistica - Edilizia Privata ha proceduto alla valutazione tecnica dello Studio presentato, richiedendo chiarimenti ed integrazioni ed ha quindi relazionato in merito all'Amministrazione Comunale;

Preso atto che la procedura di formazione e approvazione dello Studio Unitario d'Ambito in argomento è normata all'art. 46 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. rubricato: *"Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati"* ai sensi del quale:

1. il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento comprendenti le aree da utilizzare secondo le prescrizioni del P.R.G.C. vigente
2. entro 30 giorni dalla esecutività della suddetta deliberazione, il Comune notifica, a norma degli artt. 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile, ai proprietari delle aree ricadenti nei due compatti individuati nello Studio Unitario d'Ambito, lo schema di convenzione per la realizzazione degli interventi previsti con l'invito a stipulare, riuniti in consorzio, la convenzione entro i termini fissati nell'atto di notifica
3. trascorso il suddetto termine si costituisce un consorzio obbligatorio quando vi sia la sottoscrizione dell'atto costitutivo e della convenzione relativa all'intero comparto da parte degli aventi titolo alla concessione, che rappresentino almeno tre quarti del valore degli immobili del comparto in base all'imponibile catastale
4. l'intervenuta costituzione del Consorzio obbligatorio costituisce titolo per il Comune per procedere all'occupazione temporanea degli immobili degli aventi titolo dissidenti e affidarli al consorzio per l'esecuzione degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo oppure di procedere all'espropriazione degli stessi immobili da cedere al consorzio obbligatorio ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio



COMUNE DI VILLASTELLONE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

5. decorso inutilmente il termine suddetto senza che sia intervenuta la costituzione del consorzio obbligatorio, il Comune procede alla espropriazione degli immobili degli aventi titolo che non abbiano stipulato la convenzione
6. le aree espropriate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del comune e sono utilizzati, secondo le prescrizioni del P.R.G.C. direttamente dal Comune per le opere di sua competenza o cedute nelle forme di legge

Considerato che:

- l'attuazione degli interventi in ogni comparto è subordinata alla predisposizione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi alla stipula di convenzione edilizia regolante i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore
- ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. i proprietari, singoli o associati, che in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati da ogni comparto, possono presentare al Comune progetti di Piani Esecutivi Convenzionati unitamente alla bozza di Convenzione Edilizia
- la suddetta Convenzione Edilizia, nel caso in esame, dovrà essere redatta sulla base dello schema di Convenzione Edilizia Tipo di cui all'allegato 3 del presente Studio Unitario d'Ambito

Ritenuto, in considerazione dell'attività necessaria all'attuazione degli interventi nei due comparti, di fissare in dieci anni il termine temporale da riportare nell'atto di notifica di cui al punto 2 della procedura di formazione e approvazione dello Studio Unitario d'Ambito sopra riportata;

Vista la Variante Generale di Revisione del P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. del Piemonte n. 50-1033 del 09/02/2015, efficace dal 19/02/2015;

Vista la L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed in particolare l'art. 46 dettante norme in merito ai comparti d'intervento;

Osservata la competenza della Giunta Comunale all'approvazione del presente Studio Unitario d'Ambito a norma del citato art. 46 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. nonché dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Richiamato il Provvedimento Sindacale n. 8 in data 06/04/2018 con il quale sono stati nominati i Responsabili degli Uffici e dei Servizi di questo Comune;

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Con votazione unanime resa in forma palese,



COMUNE DI VILLASTELLONE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di accogliere la proposta di Studio Unitario d'Ambito inerente le zone urbane di trasformazione individuate dal P.R.G.C. con le sigle ZT3 e ZT3/S4.1-P, effettuata dai proprietari di parte degli immobili ivi ricadenti, rappresentanti il 75,89% della superficie complessiva dell'ambito pari a mq. 47.428;
3. Di approvare, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. n. 56/77 e s.m.i., lo Studio Unitario d'Ambito relativo alle zone urbane di trasformazione individuate dal P.R.G.C. con le sigle ZT3 e ZT3/S4.1-P redatto, su incarico di parte dei proprietari dei terreni ivi ricadenti, dall'arch. Massimiliano Viarengo con studio in Moncalieri, costituito dagli elaborati elencati in premessa ed allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
4. Di approvare lo schema di convenzione tipo di cui all'allegato 3, sulla base del quale dovranno essere redatte le convenzioni che i soggetti attuatori dovranno stipulare con il Comune;
5. Di dare atto che:
 - l'attuazione degli interventi in ogni comparto è subordinata alla predisposizione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo e quindi alla stipula della relativa convenzione edilizia regolante i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore
 - ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. i proprietari, singoli o associati, che in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati da ogni comparto, possono presentare al Comune progetti di Piani Esecutivi Convenzionati unitamente alla bozza di Convenzione Edilizia
 - la suddetta Convenzione Edilizia, dovrà essere redatta sulla base dello schema di Convenzione Edilizia Tipo approvata al punto precedente della presente deliberazione
6. Di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica- Edilizia Privata la notifica, a norma degli artt. 137, e seguenti del Codice di Procedura Civile, ai proprietari delle aree ricadenti nei due compatti individuati nello Studio Unitario d'Ambito, dello schema di convenzione edilizia approvato per la realizzazione degli interventi previsti con l'invito a stipulare, riuniti in consorzio, la convenzione entro il termine di dieci anni;
7. Di pubblicare lo Studio Unitario d'Ambito approvato sul sito informatico del Comune;
8. Di comunicare la presente deliberazione ai Capi Gruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio ex art. 125 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.



COMUNE DI VILLASTELLONE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

In originale firmato digitalmente.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente

F.to: NICCO DAVIDE

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente

F.to: DI ROSARIO Dr. Giovanni

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, per gli usi consentiti dalla Legge.

Villastellone, lì 25/02/2019

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI
SEGRETERIA**