



# COMUNE DI MARENTINO

CITTÀ METROPOLITANA DI TO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.30

### OGGETTO:

**MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC, AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 12, DELLA L.R. 56/77.**

L'anno duemilaventicinque addì quindici del mese di dicembre alle ore diciotto e minuti zero nella sala delle adunanza consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

| Cognome e Nome                         | Presente |
|--|----------|
| 1. BERARDO ROBERTO - Sindaco           | Sì       |
| 2. VIARIZZO MILENA - Assessore         | Sì       |
| 3. SERAFINO ALBERTO - Assessore        | Sì       |
| 4. CERRUTI LUCA - Consigliere          | Sì       |
| 5. DIBERTI IVANA - Consigliere         | Sì       |
| 6. PAVESIO GIANLUCA - Consigliere      | Sì       |
| 7. PASCARELLA ANDREA - Consigliere     | Sì       |
| 8. ZAMBELLO LORENZO - Consigliere      | Giust.   |
| 9. CORNIGLIA BRUNO - Consigliere       | Giust.   |
| 10. BONISCONTRO CRISTIAN - Consigliere | Giust.   |
| 11.                                    |          |
| Totale Presenti:                       | 7        |
| Totale Assenti:                        | 3        |

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale AGRESTA Dott.ssa STEFANIA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor BERARDO ROBERTO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- Il Comune di Marentino è dotato di Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 18-5258 del 21 febbraio 2013;
- Lo strumento urbanistico è stato modificato ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77, con le seguenti Varianti Parziali:
  - Variante Parziale n. 1, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 09.04.2014;
  - Variante Parziale n. 2, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 13.12.2017;
  - Variante Parziale n. 3, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13.12.2017;
- Allo strumento urbanistico sono state apportate alcune modifiche non costituenti Variante, l'ultima delle quali approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 06.06.2018;
- In data 11.09.2025, recepita al protocollo generale di questo Ente al n. 0005507, è pervenuta al Comune l'istanza del Geom.Omissis, in qualità di tecnico incaricato dal Omissis, proprietario del terreno sito in Marentino e contraddistinto al Catasto al F. 7, mappale 232. Nell'istanza venivano esplicitate le seguenti considerazioni:
  - La particella 232, insieme a una porzione della soprastante 288, è classificata dal PRG vigente all'interno dell'ambito di PEC Cr14, il cui perimetro ricomprende anche un tratto di viabilità di penetrazione da Strada Luca e una superficie per servizi (verde pubblico), posta all'intersezione tra Strada Luca e la SP98. L'area è attuabile in applicazione dei parametri e indici riportati nella relativa scheda normativa (*Cr14 – "Borgo Nuovo"*);
  - Tale configurazione cartografica risulta tuttavia errata e non corrispondente allo stato dei luoghi, in quanto:
    - il tratto di viabilità di penetrazione interna da Strada Luca costituisce in realtà parte delle dismissioni afferenti a uno strumento urbanistico esecutivo autonomo rispetto al lotto oggetto di istanza (PEC in area ex Cr6 del previgente strumento urbanistico, ora area Brs, approvato nel 2008 e successivamente oggetto di Variante alla Convenzione nel 2016). Tale sedime, già completo dei sottoservizi, risulta infatti già di proprietà comunale, così come risultano già frazionati i vari lotti attuativi del PEC ex Cr6;
    - l'area a servizi (verde pubblico) che il PRG ricomprende nella Cr14 è stata recintata all'interno della pertinenza di un'abitazione recentemente realizzata in attuazione del suddetto PEC ex Cr6. Tale area è comunque dotata di capacità edificatoria, in applicazione dell'indice territoriale stabilito per l'ambito di PEC Cr14;
    - La scheda normativa dell'area Cr14 riporta una capacità edificatoria (SUL) di 623,52 mq, derivante dall'applicazione dell'indice di densità territoriale (0,1467 mq/m<sup>2</sup>) all'intera superficie territoriale individuata dal PRG (4.250 mq, corrispondenti alla sommatoria dell'area Cr14, del tratto di viabilità e dell'area per servizi), da cui discendono i conseguenti dati dimensionali (abitanti teorici, superfici per standard, ecc.);
  - Il proponente sarebbe intenzionato a sviluppare un intervento edificatorio sulla porzione di proprietà in area Cr14 (mappale 232 e parte del 288), ma l'attuale rappresentazione cartografica di PRG, difforme rispetto allo stato dei luoghi, e le conseguenti indicazioni della relativa scheda d'area, riferite a tutto l'ambito

- di PEC, non consentono un'interpretazione inequivocabile delle effettive modalità attuative e quantità realizzabili sul singolo lotto oggetto di istanza;
- L'Amministrazione Comunale, oltre a riscontrare l'effettivo errore di perimetrazione del PEC Cr14, rileva inoltre che l'area a verde pubblico prevista all'interno di tale PEC non riveste alcuna utilità sociale ed è pertanto conveniente per il Comune richiederne la monetizzazione ai sensi dell'art. 21, comma 4bis della L.R. 56/77;
- In considerazione di tali presupposti, il proponente richiedeva al Comune di valutare l'approvazione di una modifica al PRG, finalizzata all'individuazione di un ambito autonomo di intervento, circoscritto ai mappali di proprietà, corredato da prescrizioni normative e dati dimensionali chiari, che ne consentano l'attuazione con modalità semplificata;
- Al fine di pervenire a una soluzione condivisa tra proponente e Comune, e al tempo stesso non lesiva delle potenzialità edificatorie in capo al lotto classificato come area per servizi, ma ricompreso nella superficie territoriale del PEC, la modifica di PRG deve contemplare le seguenti azioni:
- aggiornamento della cartografia di Piano sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, mediante lo scorporo, dal perimetro dell'ambito Cr14, del tratto viario erroneamente inserito, ma afferente al limitrofo PEC approvato (ex area Cr6);
  - suddivisione dell'area Cr14 in due sub-ambiti (Cr14a e Cr14b), al fine di renderli attuabili in modo autonomo: Cr14a, riconducibile all'area oggetto di istanza, e Cr14b, riferito all'area individuata dal PRG come servizi ma di fatto recintata all'interno della pertinenza di un'abitazione recentemente realizzata;
  - modifica, con sdoppiamento in "Cr14a" e "Cr14b", della scheda normativa dell'area Cr14, in modo che per ogni sub-ambito siano esplicitati proporzionalmente i dati dimensionali, ferma restando la capacità edificatoria complessiva originariamente definita dal PRG (mq 623,52), comprensiva anche di quella sviluppata dal sedime a suo tempo ceduto al Comune per consentire l'ampliamento della Strada Luca, di cui i proprietari cedenti si riservarono l'utilizzo in occasione di futuri interventi edificatori;
  - eliminazione, per il sub-ambito Cr14b, della classificazione specifica di area per servizi, in quanto se ne prevede la monetizzazione;
  - infine, tenendo conto che l'utilizzo edificatorio dei due sub-ambiti non comporta esigenze urbanizzative di particolare complessità, si ritengono pienamente sussistenti i presupposti per la sua attuazione con Permesso di Costruire di cui all'art. 28bis del DPR 380/01, in alternativa al Piano Esecutivo Convenzionato, come previsto dall'articolo 45, comma 3bis, della LR 56/1977, fermo restando che la Convenzione dovrà disciplinare gli obblighi del proponente nei confronti del Comune di Marentino, per garantire la funzionalità degli interventi e il reperimento o la monetizzazione delle aree a standard;
- E' stata pertanto preventivamente verificata la rispondenza di tali modifiche ai disposti di legge vigente, e il proponente si è reso disponibile a sostenere a proprio carico le spese connesse al procedimento di modifica al PRG, di cui all'art. 17, comma 12, L.R. 56/77.

**Considerato che:**

- L'articolo 17, comma 12°, della legge regionale 5/12/1977, n. 56, con le integrazioni introdotte dalla L.R. 7/2022, elenca le modifiche concernenti gli strumenti urbanistici che non si configurano come Varianti; in particolare precisa che non costituiscono Varianti al PRGC:

lettera b) *gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale*

lettera c) *gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo*

lettera h2) *gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;*

lettera h3) *gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;*

- Le esigenze illustrate nelle premesse del presente atto sono riconducibili alle possibilità di modifica contemplate dai punti sopra richiamati, e non contrastano con la razionale attuazione del PRG, secondo i seguenti presupposti:

- Con riferimento alla **lettera b)**

- La Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998, esplicitiva delle possibilità di modifica ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 (per quanto ancora applicabile ai citati disposti), precisa che:

*“Negli adeguamenti di limitata entità delle aree destinate a infrastrutture, servizi e attrezzature di interesse generale, sono ammessi piccoli adeguamenti (sia in diminuzione che in aumento) della superficie delle singole aree destinate dal PRG a pubblici servizi, ovvero la traslazione di parti di esse. E' ammessa la modificazione delle aree destinate a infrastrutture (es: tracciati stradali). Le modifiche devono essere comunque di limitata entità (in rapporto all'ambito in cui si inseriscono), incidere marginalmente sull'impianto strutturale del Piano e devono essere giustificate dallo stato di fatto o da precise e specifiche esigenze funzionali”*. Rispetto a questa puntualizzazione, si rileva che le modifiche proposte risultano di lieve entità rispetto all'ambito in cui si inseriscono, e sono giustificate dallo stato di fatto: il tratto viario di penetrazione mantiene la sua caratterizzazione, ma appartiene a un altro ambito di PEC; l'area per servizi pubblici, che l'Amministrazione Comunale non ritiene utile nella collocazione prevista dal PRG vigente, può essere ricollocata nei due ambiti di intervento o monetizzata.

- Con riferimento alla **lettera c)**

- La citata Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998 puntualizza:

*“Sono ammessi gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo. La “limitata entità” delle modifiche va giudicata in rapporto alla dimensione complessiva dell'ambito interessato e soprattutto all'incidenza della modifica sull'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore. Un ambito sottoposto a strumento urbanistico esecutivo unitario può essere frazionato in due o più strumenti esecutivi: la suddivisione non deve comunque incidere sulla sua razionale attuazione e infrastrutturazione.”* Rispetto a questa precisazione, si evidenzia che la modifica non rileva sotto il profilo dimensionale, in quanto non viene modificata la capacità edificatoria complessiva attribuita all'ambito originario, e non contrasta con le previsioni di PRG. La suddivisione nei sub-ambiti Cr14a e Cr14b non incide sulla razionale attuazione del Piano, che annovera, tra i suoi obiettivi, *“l'equilibrata espansione dei centri abitati”*.

- Con riferimento alla **lettera h2)**:
  - L'eventuale possibilità di attuare gli ambiti Cr14a e Cr14b con ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato in alternativa al PEC costituisce il recepimento di quanto disposto dall'articolo 45, comma 3bis, della LR 56/1977, introdotto dall'articolo 38 della LR 7/2022, per cui *"nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all' articolo 28 bis del DPR 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale"*; in questo caso tali presupposti, come già detto in premessa, sono da ritenersi pienamente verificati in quanto le esigenze urbanizzative possono essere soddisfatte con una modalità semplificata;
  - anche il ricorso alla monetizzazione, previsto dalla scheda normativa d'area, richiama l'applicazione dei disposti dell'art. 21, comma 4bis, della L.R. 56/77.
  
- Con riferimento alla **lettera h3)**:
  - La modifica recepisce il mutamento oggettivo nel contesto di riferimento del piano, prendendo atto dell'attuale stato dei luoghi e dei fatti;
  - parziale attuazione del piano esecutivo convenzionato limitrofo all'area oggetto di istanza e comprensivo della viabilità di penetrazione e delle dismissioni effettuate per l'allargamento della strada pubblica;
  - decadenza dei presupposti per l'attuazione unitaria dell'ambito Cr14, in quanto la porzione di area a servizi individuata dal PRG risulta recintata e pertinenziale a un'abitazione privata di recente realizzazione;
  - conseguente necessità di aggiornare la scheda normativa dell'area, sdoppiandola, al fine di riportare i dati corretti, mantenendo invariata la capacità edificatoria complessivamente attribuita dal PRG all'ambito.

**Verificato che** gli atti allegati alla presente Deliberazione risultano aderenti agli obiettivi di questa Amministrazione e rispondenti alle esigenze di modifica richiamate in premessa e, pertanto, meritevoli di approvazione,

**Riconosciuto** l'interesse pubblico della modifica di che trattasi, dalla quale derivano:

- l'introduzione di possibili elementi di semplificazione nella procedura di attuazione dell'area (Permesso di Costruire Convenzionato in alternativa al PEC, in quanto applicabile in base alla normativa vigente),
- la creazione dei presupposti per consentire l'attuazione di un ambito individuato da anni sul PRG, ma non attuabile alle odierne condizioni;

**Verificato** altresì che la presente procedura non comporta oneri a carico del Comune;

Viste le esigenze di modifica illustrate in premessa;

Visto l'articolo 17, comma 12°, lettere b), c), h2) e h3), della legge regionale 5/12/1977, n. 56, che consente al Consiglio Comunale, con propria deliberazione, di apportare al PRGC modifiche non costituenti Variante;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato con DGR n. 18-5258 del 21 febbraio 2013 e successivamente modificato con 3 Varianti Parziali redatte ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 (l'ultima delle quali approvata con DCC n. 43 del 13/12/2017) e con alcune modifiche non costituenti Variante redatte ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. 56/77, (l'ultima delle quali approvata con DCC n. 12 del 06.06.2018;

Visto il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017, e l'articolo 11 del Regolamento attuativo del PPR, approvato con DPGR n. 4/R del 22/03/2019

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

Tutto ciò premesso e considerato;

Acquisito sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, il parere favorevole di regolarità tecnica del competente Responsabile di Servizio;

Udito l'intervento del Sindaco Roberto Berardo il quale illustra la natura della modifica al piano regolatore, precisando che si tratta sostanzialmente di una modifica cartografica; l'area interessata, in precedenza classificata come zona verde, viene ora trasformata in area edificabile residua, con la previsione di monetizzazione della precedente area verde;

Con votazione resa per alzata di mano dagli aventi diritto, il cui esito sottoriportato è accertato e proclamato dal Presidente:

| PRESENTI | VOTI FAVOREVOLI | ASTENUTI | VOTI CONTRARI |
|----------|-----------------|----------|---------------|
| n. 7     | n. 7            | n. 0     | n. 0          |

#### DELIBERA

1- ai sensi dell'articolo 17, comma 12°, lettere b), c), h2) e h3) della legge regionale 5/12/1977, n. 56, di modificare i seguenti elaborati del P.R.G.C., apportandovi le integrazioni di seguito illustrate:

- **Tav. 4bis – PROGETTO – Territorio – scala 1:5.000**

- **Tav. 4./1 – PROGETTO – Marentino - Avuglione – scala 1:2.000**

- Viene ripermetrata l'area Cr14, che viene suddivisa nei sub-ambiti Cr14a (mappale 232 e parte del 288) e Cr14b (area limitrofa a est), scorporando dal perimetro il tratto di viabilità afferente al PEC relativo alla ex area Cr6, ora area Brs. Per il sub-ambito Cr14b viene eliminata la classificazione specifica di area per servizi, ora pertinenza recintata.

- **Elab. – Schede Normative:**

- **Scheda Area di trasformazione n. Cr14 – BORGO NUOVO:**

- Viene sdoppiata la scheda normativa dell'area Cr14, articolandola nelle due schede Cr14a e Cr14b. Ciascuna scheda riporta la superficie territoriale e la capacità edificatoria (SUL) realizzabile, riparametrata proporzionalmente con riferimento all'estensione superficiale, al fine di mantenere invariato il dimensionamento complessivo originario. Per entrambi i lotti si stralciano i riferimenti alle superfici non monetizzabili e alla superficie fondiaria minima, in quanto irrilevanti. Per quanto riguarda le modalità di intervento viene inserita una nota riferita alla possibilità di ricorrere a Permesso di Costruire Convenzionato, in alternativa al PEC, ove ne sussistano i presupposti, e alla necessità di rimandare alla Convenzione per quanto riguarda il reperimento e/o la monetizzazione degli standard.
- Viene stralcio l'allegato planimetrico alla scheda d'area, in quanto non più rispondente allo stato dei luoghi e al nuovo assetto proposto.

Il tutto come risulta dagli elaborati sopra citati, aggiornati alle modifiche descritte;

2- di dare atto che, ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento Attuativo del PPR n. 4/R approvato con DPGR n. 4/R del 22/03/2019, le modifiche risultano coerenti con la disciplina di Beni e Componenti del Piano Paesaggistico Regionale, come dimostrato

nell'apposita **Verifica di coerenza con il PPR** allegata alla presente Deliberazione per costituirne parte integrante;

- 3- di dare atto che la presente procedura non comporta oneri a carico del Comune;
- 4- di dare atto che i sopra citati elaborati di PRG, modificati in questa sede per estratto, verranno coordinati integralmente in occasione di una prossima Variante di PRG;
- 5- di trasmettere la presente Deliberazione, unitamente ai suoi allegati, alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17, 13° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

SUCCESSIVAMENTE

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con separata votazione resa per alzata di mano dagli aventi diritto, che ha dato il seguente esito accertato e proclamato dal Presidente:

| PRESENTI | VOTI FAVOREVOLI | ASTENUTI | VOTI CONTRARI |
|----------|-----------------|----------|---------------|
| n. 7     | n. 7            | n. 0     | n. 0          |

stante l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale  
Il Sindaco  
F.to : BERARDO ROBERTO

Il Segretario Comunale  
F.to : AGRESTA Dott.ssa STEFANIA

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ONLINE N.655**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 16/12/2025, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Marentino , lì 16/12/2025

Il Segretario Comunale  
F.to : AGRESTA Dott.ssa STEFANIA

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Marentino lì

Il Segretario Comunale

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA .....**

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Il Segretario Comunale  
AGRESTA Dott.ssa STEFANIA

Marentino lì