

# COMUNE DI CINZANO

Città Metropolitana di Torino

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 40**

**OGGETTO:**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DENOMINATO "RC 10 e RC 13" IN VIA SAN GIORGIO.**

**ATTO DI INDIRIZZO PER L'EDIFICAZIONE DEI LOTTI INCOMPIUTI**

L'anno **duemiladiciannove** addì **cinque** del mese di **settembre** alle ore **undici** e minuti **zero** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

Cognome e Nome	Presente
1. LONGO EMILIO - Sindaco	Sì
2. SCHIAVO MICHELE - Assessore	Sì
3. GIRAUDI ALBERTO - Assessore	No
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale Dott. Birolo Gerardo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione, ha espresso parere favorevole:

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DENOMINATO "RC 10 e RC 13" IN VIA  
SAN GIORGIO.  
ATTO DI INDIRIZZO PER L'EDIFICAZIONE DEI LOTTI INCOMPIUTI**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso che:**

il Comune di Cinzano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n. 32/31869 del 23/02/1994, successiva variante normativa adottata con D.C.C. n. 6 del 30/04/2004 ed aggiornamento cartografico ai sensi dall'art. 17 comma 12 L.R. 56/77 approvato con D.C.C. n. 25 del 29.11.2016;

il P.R.G.C. prevede per le aree RC10 e RC13 la realizzazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata;

con D.C.C. n. 15 del 26/09/2003 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato denominato "RC10 e RC13" in via San Giorgio e la relativa bozza di convenzione;

in data 11/12/2003 è stata stipulata la convenzione, rogito Dott. Notaio Luigi Musso di Torino rep. 69765 racc. 30121, che prevedeva l'utilizzazione urbanistica dell'area di PEC di complessivi mq 17.070 come segue:

- a) Aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale riservata per giardino, parcheggio e servizi privati, compresa la superficie occupata dall'edificio medesimo e di strade private per mq 16.179;
- b) Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (da realizzare a scomputo), da cedere al Comune per mq 891;

detta convenzione prevedeva che la parte di viabilità non oggetto di dismissione rimanga in proprietà dei proponenti con servitù all'uso pubblico;

la ditta FADIS Imm.re S.p.a. ha acquistato i terreni di cui al PEC "RC10 e RC13" e pertanto anche tutte le relative pendenze;

la ditta FADIS Imm.re S.p.a. ha inoltre richiesto di poter usufruire della proroga prevista dal D.L. 69/2013 c.d. "Decreto del Fare" convertito in L. 98/2013 la quale, all'art. 30, comma 3 *bis*, ha disposto una generale proroga di tre anni dei termini di validità nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione stipulate sino al 31.12.2012;

con D.G.C. 44/2016 è stato approvato il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come previsto dalla convenzione sopracitata;

il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui sopra è avvenuto in data 13/12/2016 a firma dell'Arch. Tarasco Cristian;

**Considerato che:**

la convenzione del Piano Esecutivo Convenzionato risulta scaduta e gli obblighi in essa contenuti sono stati assolti mediante la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione ed il successivo collaudo;

alla data odierna l'edificazione dei lotti risulta parzialmente avviata con una "fotografia" dello stato di fatto che risulta essere la seguente:

- alcuni edifici legittimamente realizzati;
- alcuni edifici iniziati e non terminati;
- lotti ancora liberi da edificazioni (alcuni risultano già compravenduti altri ancora in proprietà della FADIS Imm.re S.p.a.);

**Dato atto che:**

la convenzione stipulata prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare per un totale di mc 4634 con destinazione d'uso residenziale;

il trasferimento di cubatura è consentito tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica (vedi Cons. Stato Sez. V 19/04/2013 n. 2220) e che il trasferimento stesso è istituito con il rilascio di permesso di costruire;

la ditta FADIS imm.re S.p.a., proprietaria dei terreni di cui al PEC in oggetto, si è avvalsa sin da subito della possibilità del trasferimento di cubatura in quanto rientra tra i requisiti sopra descritti, e che tale cessione viene specificata nei singoli atti di compravendita dei lotti, e successivamente istituiti con le singole richieste di permesso di costruire;

a seguito del rilascio di tutti singoli permessi di costruire, la somma complessiva della cubatura autorizzata deve essere pari a quella indicata in convenzione, ovvero 4634 mc;

**Vista** la Legge Urbanistica n. 1150/1942 che regola i piani attuativi comunque denominati (PP, PEC, PR, ecc..) e nello specifico:

- l'art. 16 comma 5 stabilisce il termine non superiore a 10 anni entro il quale deve essere attuata l'esecuzione delle opere (opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- l'art. 17 comma 1 stabilisce che *"decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso"*;

**Considerato che** la giurisprudenza negli anni ha ribadito l'orientamento secondo cui, fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo che disciplini le aree in essi incluse, deve riconoscersi efficacia "ultrattiva" ai piani attuativi scaduti (Consiglio di Stato Sez. V 30/04/2009 n. 2768 e Sez. IV 27/10/2009 n. 6572) e pertanto nel caso in cui il detto piano attuativo abbia avuto attuazione con la realizzazione di strade, piazze ed altre opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale si deve considerare consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e cioè in base alle norme del piano attuativo scaduto, che mantengono la loro integrale applicabilità;

**Appurato pertanto che** per il PEC in oggetto:

- le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate a scomputo totale della quota inerente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come previsto dalla convenzione stipulata in data 11/12/2003, ormai scaduta;
- tali opere di urbanizzazione sono state realizzate come da progetto approvato con D.G.C. 44/2016 e successivamente collaudate in data 13/12/2016 dall'Arch. Tarasco Cristian;
- alla data odierna risulta soltanto necessario perfezionare la dismissione delle aree previste in convenzione, con formale atto di cessione gratuita dalla ditta FADIS imm.re S.p.a. a favore del Comune di Cinzano;
- la viabilità non oggetto di dismissione rimane in proprietà dei proponenti e degli aventi diritto con servitù all'uso pubblico e pertanto con manutenzione a carico dei privati;
- il Comune non rilascerà l'agibilità dei singoli edifici sino a che non saranno ultimate le opere di urbanizzazione privata sino al lotto oggetto della richiesta di agibilità;
- il trasferimento di cubatura all'interno dell'area in oggetto è consentita per legge e che la stessa viene definita con atto notarile in sede di compravendita dei lotti e successivamente autorizzata con il rilascio dei singoli permessi di costruire;

**Constatato che**, a seguito di quanto sopra appurato, il PEC denominato "RC 10 e RC 13" in via San Giorgio esprime tutte le caratteristiche dettate dall'attuale giurisprudenza che riconosce la cosiddetta efficacia "ultrattiva" del piano attuativo scaduto;

**Visti** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano;

## **DELIBERA**

- **Di approvare** le considerazioni espresse in premessa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente;
- **Di dare atto** che la convenzione del PEC denominato "RC 10 e RC 13" in via San Giorgio, risulta scaduta e che le opere di urbanizzazione primaria, realizzate a scomputo della quota inerente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono state ultimate e collaudate;
- **Di stabilire** che sarà necessario formalizzare la dismissione delle aree previste dalla convenzione, con atto di cessione gratuita dalla ditta FADIS imm.re S.p.a. a favore del Comune di Cinzano, nel più breve tempo possibile;
- **Di constatare** che alla data odierna il complesso residenziale di mc 4634, previsto dal PEC in oggetto, risulta parzialmente compiuto e che per la realizzazione dello stesso è stato attuato il c.d. trasferimento di cubatura per la realizzazione dei singoli edifici all'interno della stessa area urbanistica;
- **Di applicare** al PEC in oggetto, per le ragioni ampiamente espresse in premessa, il principio di "ultrattività" del piano attuativo che la giurisprudenza ha sancito negli

ultimi anni e ribadito con numerose sentenze (Consiglio di Stato Sez. V 30/04/2009 n. 2768 e Sez. IV 27/10/2009 n. 6572),

- **Di stabilire** pertanto che per la costruzione dei nuovi edifici, nonché per l'ultimazione di quelli incompiuti, permane l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, sino all'approvazione di un nuovo Strumento Urbanistico Generale Comunale che preveda diverse e/o nuove previsioni urbanistiche per l'area in oggetto;
- **Di dare atto** che per la viabilità privata, ancora da ultimare, si applicano le vigenti norme previste dallo strumento urbanistico e dal regolamento Edilizio;
- **Di prescrivere** che per la realizzazione ed il completamento degli edifici facenti parte il complesso immobiliare del PEC in oggetto, dovranno essere rispettate le seguenti direttive:
  - La volumetria edificabile complessiva è pari a 4634 mc, come specificato nella convenzione, e potrà essere oggetto di cessione fra i diversi lotti sino al raggiungimento di tale soglia. La quota di volumetria assoggettata ad ogni singolo lotto dovrà essere specificata dal proprietario, con atto notarile, in sede di compravendita dei singoli lotti;
  - Per la realizzazione dei nuovi edifici, nonché per il completamento di quelli esistenti, dovrà essere fatta richiesta di rilascio di Permesso di Costruire alla quale saranno necessariamente allegati l'atto di acquisto comprovante la quota di volumetria acquisita dal lotto e i relativi conteggi plano-volumetrici.
  - Le richieste di Permesso di Costruire saranno soggette al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 come segue:
    - a) Per i nuovi edifici:
      - a1) Costo di Costruzione: secondo il modello ministeriale 801/77;
      - a2) Oneri di Urbanizzazione: eventuale conguaglio tra l'importo scomputato alla data di realizzazione delle opere di urbanizzazione (2016) e l'importo dovuto al momento della richiesta di permesso di costruire;
    - b) Per gli edifici esistenti da completare:
      - b1) Costo di Costruzione: eventuale conguaglio secondo il modello ministeriale 801/77;
      - b2) Oneri di Urbanizzazione: eventuale conguaglio tra l'importo scomputato alla data di realizzazione delle opere di urbanizzazione (2016) e l'importo dovuto al momento della richiesta di permesso di costruire;
  - Tutti gli edifici dovranno essere dotati del Certificato di Agibilità o altro atto ivi denominato in base alla normativa vigente al momento della richiesta. L'agibilità sarà rilasciata soltanto a seguito della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione privata (strade, marciapiedi, illuminazione e

sottoservizi) sino al lotto di cui si richiede l'agibilità, come stabilito dalla convenzione ed in conformità con le normative vigenti, previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- **Di stabilire** che l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a redigere e mantenere aggiornato un registro nel quale saranno riportati i Permessi di Costruire rilasciati per ogni singolo lotto/edificio, la relativa cubatura autorizzata nonché la volumetria rimanente all'interno dell'area di PEC in oggetto ancora da edificare;

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to: LONGO EMILIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: Dott. Birolo Gerardo

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo informatico del Comune per 15 gg. consecutivi con decorrenza dal 12/09/2019 al 27/09/2019 - ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.lgs. n. 267/2000 e contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari.

Cinzano, lì 12/09/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Birolo Gerardo

---

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

Lì, 12/09/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Birolo Gerardo

### **ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 05-set-2019

Dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, comma 4° del D.Lgs 267/2000)

Dalla Residenza Comunale, lì 12/09/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Birolo Gerardo