



Comune di Lagnasco

Provincia di Cuneo

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 del 15/12/2011

Oggetto :

AREA URBANISTICA SIGLATA CON RE 3 DEL VIGENTE P.R.G.C. - DETERMINAZIONI.

L'anno **duemilaundici** addì **quindici** del mese di **dicembre** alle ore **21** e minuti **00** nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione **STRAORDINARIA** ed in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA CONVOCAZIONE**, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
TESTA ERNESTO	Sindaco	X	
GALLESIO MARCO	Consigliere	X	
SACCHETTO ANDREA	Consigliere	X	
BELTRAME LUCA	Consigliere	X	
MIGLIORE IVO	Consigliere	X	
DARDO LUCA	Consigliere		X
COSTAMAGNA ROBERTO	Consigliere	X	
MONDINO MARTA	Consigliere	X	
GHIGO MARIA ROSA	Consigliere	X	
MANA BRUNO	Consigliere		X
CARUGO DR. FABIO	Consigliere	X	
RIVOIRA CARLO	Consigliere	X	
AUDISIO ARCH. NADIA	Consigliere	X	
Totale		11	2

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Signor **PESSIONE Dr. Matteo**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **TESTA ERNESTO** nella sua qualità di **Sindaco** dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:-

- con atto pubblico Dott. Siffredi Alberto, Notaio in Fossano, repertorio n. 154972 e n. 21857 di raccolta, in data 15.04.1999, registrato a Fossano il 04.05.1999 al n. 468 serie 1 e trascritto a Saluzzo il 22.04.1999 al n. 2644/2012, tra il Comune di Lagnasco ed i signori RIVOIRA MATTEO e GALLO GIACOMO, è stata sottoscritta la convenzione relativa all'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito in Lagnasco, catastalmente identificato al foglio 14 mappali 724-725-727-728-729 e 627, della superficie catastale complessiva di mq. 14.000, ricadente nella zona RE3 del vigente Piano Regolatore Generale comunale;
- i comparenti suddetti sono intervenuti nel predetto atto di convenzione nella loro qualità di legali rappresentanti e soci amministratori-legali rappresentanti, muniti degli opportuni poteri ai sensi dei vigenti patti sociali, rispettivamente delle Società:-
 - IL BASTIONE DI RIVOIRA MATTEO E C. S.N.C. - P.IVA 02359890049, con sede in Fossano Frazione Gerbo n. 72/a, iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo al n. 8553;
 - QUADRIFOGLIO SOCIETÀ SEMPLICE - Codice Fiscale 96031540048, con sede in Cuneo, Corso Giolitti n. 29, iscritta al registro delle Imprese di Cuneo, sezione speciale società semplici, al n. 151663/96.
- in particolare, con l'atto suddetto è stata formalizzata la disciplina per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area urbanistica RE3, precedentemente approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 3 settembre 1998, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

Considerato che:-

- al momento della presentazione del Piano Esecutivo, come all'approvazione dello stesso ed all'atto della relativa convenzione, il terreno interessato, dapprima identificato al foglio di mappa catastale n. 14 con le particelle 627 e 526, quest'ultima frazionata in base al disegno urbanistico del P.E.C., originando i seguenti attuali mappali 724, 725, 726, 727, 728, 729, risultava delle seguenti proprietà:
 - i mappali identificati nella mappa catastale dei Terreni al foglio 14 con i numeri: 724 - 725 - 728, sommantanti la superficie di mq. 11.385: Società IL BASTIONE DI RIVOIRA MATTEO & C. S.N.C.;
 - i mappali identificati nella medesima mappa catastale al foglio 14 con i numeri: 726 - 727 - 729 e 627, sommantanti la superficie di mq. 4.135: Società QUADRIFOGLIO S.S.;
- la superficie catastale ricompresa nell'area urbanistica RE3, soggetta ed interessata dal P.E.C. suddetto, è quella derivante dalla somma dei mappali 724, 725, 727, 728, 729 e 627, con esclusione del mappale 726, della singola superficie catastale di mq. 1.520, in quanto ricadente in altra area urbanistica.

Dato atto che:-

- nella Convenzione di cui sopra veniva definita l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree, secondo gli elaborati di progetto approvati con Deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 03 settembre 1998, e - quindi - ripartite le superfici dei lotti edificabili rispetto a quelle destinate ad opere di urbanizzazione. In particolare le aree di edificazione furono suddivise in sei comparti, a destinazione residenziale, attribuendone le rispettive cubature, per il totale ammissibile pari a 7.000 mc., cubatura desunta dall'applicazione dell'indice fondiario del 0,5 mc./mq. alla superficie fondiaria del lotto costituente la perimetrazione del P.E.C. pari a 14.000 mq.;
- per le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria indicate nelle Tavv. 4-5-6 del P.E.C., della superficie di mq. 2.368, costituenti la viabilità veicolare, il parcheggio ed il verde pubblico, è stata determinata la cessione gratuita al Comune di Lagnasco automaticamente, senza indennizzo, contestualmente alla richiesta di abitabilità del primo edificio;
- per le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria individuate nelle medesime Tavv. 4-5-6 del P.E.C., in relazione al disposto dell'art. 45, comma 2, della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 8, comma 5, della L. 765/67, della superficie di mq. 247 per finalità di cui all'art. 51, comma 2, lett. n) della citata L.U.R., è stata determinata la cessione delle aree suddette automaticamente, senza indennizzo, dopo il rilascio di tutti i permessi di costruire (già "concessioni edilizie") ed entro la scadenza dello stesso P.E.C.;

- tutte le cessioni suddette, per la superficie complessiva di mq. 2.615, risultano distinte a Catasto Terreni al foglio 14 mappali 627, 727 e 729, di proprietà della Società QUADRIFOGLIO S.S.;
- dal frazionamento della particella catastale n. 724, conseguente all'avvio delle attività di costruzione nei comparti B ed A, sono stati generati i seguenti mappali: 890, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758 e 759 (quest'ultimo, identificato nel P.E.C. originario con il comparto D, ancora libero da costruzioni).

Dato atto che:-

- ai sensi dell'art. 2 del richiamato atto di convenzione repertorio n. 154972 del 15 aprile 1999, l'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo sarebbe dovuta essere completata entro il termine di dieci anni a partire dall'esecutività della medesima convenzione e, quindi, entro il termine 14 aprile 2009;
- entro la suddetta scadenza risultano:
 - essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi all'edificazione in relazione esclusivamente al comparto B ed al comparto A, per una cubatura totale di mc. 3.684,50:
 - Concessione edilizia n. '99/08 del 29.07.1999 (*rif. prat. edilizia n. 26/1999*) per numero 9 (nove) unità abilitative, che ha autorizzato una cubatura complessiva di mc. 3.113, inferiore a quella prevista per tale comparto B di mc. 3115;
 - Permesso di Costruire n. 2006/11 del 15.11.2006 (*rif. prat. edilizia n. 30/2006*) per numero 1 (una) unità abitativa uni-famigliare, che ha autorizzato una cubatura complessiva di mc. 571,50, inferiore a quella prevista per tale comparto A di mc. 777;
 - essere stata richiesta la prima agibilità in relazione all'unità immobiliare completata nel comparto B, accatastata al N.C.E.U. al foglio 14 mappale 750 sub. 1 e 2;
 - da volturare le aree oggetto di cessione di cui in precedenza, in particolare la superficie identificata con i mappali 627, 727 e 729 del foglio 14 della mappa del Catasto Terreni al foglio 14 (oggetto di frazionamento preliminarmente alla sottoscrizione della Convenzione, ancora di proprietà della Società QUADRIFOGLIO S.S.);
 - essere stato integralmente adempiuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 7.II della Convenzione, per l'importo di € 16.720,00 (lire 32.375.000), con versamento in unica soluzione in data 29.07.1999;
 - essere state realizzate le opere di urbanizzazione primaria contemplate nella Convenzione, precisamente all'art. 7.I della stessa, realizzate a cura e spese del proponente a totale scemuto della quota di contributo relativa a tale onere e assommante a € 25.559,45 (lire 49.490.000).

Considerato che, con nota prot. n. 2886 in data 16 luglio 2011 e rispettivi allegati, i signori RIVOIRA MATTEO e GALLO GIACOMO hanno formulato una proposta all'Amministrazione comunale contenente i seguenti principali elementi di valutazione:

- 1) un nuovo Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito urbanistico RE3, con edificazione dell'area mediante realizzazione di fabbricati uni-bifamigliari, nel rispetto dei precedenti limiti volumetrici, senza ulteriori dismissioni di aree rispetto a quanto previsto nell'originario strumento urbanistico esecutivo;
- 2) la cessione gratuita al Comune di Lagnasco del tratto di strada che il precedente P.E.C. prevedeva rimanere di proprietà privata dei proponenti ed identificata con la particella 728 del foglio 14, oltre che la strada interna per l'accesso al lotto 6 di nuova identificazione, provvedendo a collegare l'attuale strada interna con la restante viabilità urbana (verso Via S. Pertini);
- 3) estensione dell'ambito dell'area soggetta a P.E.C. con l'inclusione dell'intera superficie del mappale 726, di proprietà Società QUADRIFOGLIO S.S., pari alla dimensione catastale di mq. 1.520.

Udito il Sindaco, il quale nell'illustrare l'argomento, richiama i principi fondamentali dell'Amministrazione comunale posti alla base dell'accoglimento, seppur parziale e condizionato, della suddetta proposta, elementi già precedentemente esposti in sede di Commissione consigliere permanente n. 4, appositamente riunitasi in data 06 dicembre 2011 e così sintetizzati:

- consentire, mediante l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico esecutivo, il completamento di quei fabbricati iniziati e non ultimati nel comparto B del citato P.E.C., in attuale stato di abbandono, auspicando l'insediamento degli abitanti previsti;
- completare l'edificazione residenziale su una delle poche aree rimanenti nelle previsioni dell'attuale strumento urbanistico generale comunale, le cui capacità di insediamento risultano ormai pressoché esaurite;
- realizzare un adeguato collegamento della viabilità urbana esistente, secondo il disegno urbanistico vigente.

Udito il Responsabile del Servizio tecnico-manutentivo, presente in Sala consiliare, il quale su invito del Sindaco, illustra la proposta di deliberazione e in particolare evidenzia le considerazioni espresse dall'Amministrazione comunale in relazione alle seguenti precise condizioni che dovrà contenere la proposta di nuovo P.E.C., da sottoporre a successiva approvazione nelle forme e con le modalità di legge:

- ultimazione, comprovata da idonea e completa richiesta di agibilità, dei fabbricati del vecchio comparto B entro anni cinque dalla stipula della nuova convenzione;
- mantenimento della stessa cubatura edificabile, quindi la differenza tra quella originariamente convenuta di mc. 7.000 meno quella realizzata di 3.684,50, distribuita sulla superficie territoriale dei comparti del P.E.C. originario ancora liberi (ossia i comparti D, C, E ed F) e sul mappale 726, scomputata delle ulteriori aree per urbanizzazione eventualmente necessarie;
- nuove opere di collegamento della viabilità interna denominata Via XXV aprile con la strada comunale Via Sandro Pertini;
- acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Lagnasco del tratto di strada che il P.E.C. originario prevedeva rimanere di proprietà privata dei proponenti ed identificata con la particella 728 del foglio 14, oltre che la strada interna per l'accesso ai lotti di nuova identificazione;
- riqualificazione dell'impianto di illuminazione pubblica, estesa anche a quello del P.E.C. originario, con impianto a LED.

Udito il Sindaco, il quale dichiara aperta la discussione.

Udito il Sindaco il quale, in seguito a breve dibattito al quale partecipano i Consiglieri Beltrame Luca e Carugo Fabio relativamente all'opportunità di conseguire la sistemazione definitiva dell'area, dichiara chiusa la discussione in quanto non vi sono ulteriori richieste di intervento.

Vista la Legge Regionale 05 dicembre 1977 n. 56 e ss.mm.ii.

Visto il vigente statuto comunale.

Visto Il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Con votazione unanime e favorevole, palesemente espressa per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) Di considerare di notevole importanza l'esaurimento delle capacità insediative esistenti in ragione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e successive varianti approvate, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente, che nella fattispecie in questione consiste nelle unità abitative

non completate nel comparto B del P.E.C. in area RE3 attuato con la Convenzione relativa all'utilizzazione edilizia ed urbanistica richiamata in premessa.

- 2) Di ritenere la proposta evidenziata in premessa, così come subordinata dalle condizioni ivi espresse, confacente alle ambizioni dell'Amministrazione comunale in relazione al completamento di quei fabbricati iniziati e non ultimati nel comparto B del citato P.E.C. ed alla sistemazione definitiva dell'area, nonché opportuna al fine di liberare dalle limitazioni conseguenti alla scadenza del medesimo P.E.C. una delle poche aree per lo sviluppo urbanistico di tipo residenziale rimanenti tra le previsioni dell'attuale strumento urbanistico generale comunale.
- 3) Di disporre, pertanto, la delimitazione dell'area da assoggettare a nuovo Piano Esecutivo Convenzionato lungo il perimetro dei seguenti mappali 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 729, 725, 726 e 728 del foglio 14 della mappa del Catasto Terreni, di proprietà dei soggetti proponenti: Società IL BASTIONE DI RIVOIRA MATTEO & C. S.N.C. e Società QUADRIFOGLIO S.S., individuati in premessa, come meglio risulta dalla planimetria allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale.
- 4) Di dare atto che il presente dispositivo è assunto dal Consiglio comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 8, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. e per le motivazione espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate.



