



COMUNE DI LIMONE PIEMONTE

Area Tecnica Ed. Privata: Tel. 0171.925211 int. 6 - fax
0171.925259
Via Roma, 32 - CAP 12015
mailto:comune@limonepiemonte.it
ediliziaprivata@comune.limonepiemonte.it

Provincia di Cuneo
P.IVA 00461550048
C.F. 80003770049
http://www.limonepiemonte.it



SERVIZIO TECNICO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Limone Piemonte, lì 06.03.2016
Prot. 1456

→ -Al Segretario Comunale – sede;

-Al Sindaco – sede

Oggetto: progetti obiettivo anno 2016. Rendicontazione.

In relazione all'oggetto e facendo seguito a lettera prodotta in data 28.10.2016 n. prot. 7433 si procede alla rendicontazione dei progetti obiettivo di questo Servizio di cui all'allegato 1 della suddetta lettera.

1) Verifica Convenzione regolante i rapporti con soggetto privato, ed elaborazione bozza Deliberazione di Consiglio Comunale; ex dormitorio ferroviario ed aree limitrofe: a seguito di approfondimenti ed osservazioni alle proposte del richiedente, anche tramite rapporti con il legale della Società, si è definita la bozza di Convenzione qui allegata e conseguentemente si è elaborata bozza di Delibera di Consiglio Comunale, pure allegata. La Convenzione è ancora da affinare, in particolare in merito alla questione scomputi. Per entrambi i documenti sono fatte salve le determinazioni dell'Amm.ne Com.le.

2) Ricognizione borgate: è stato effettuata la ricognizione delle borgate ubicate sul territorio comunale, quale lavoro propedeutico alla approvazione della delibera di approvazione dei centri abitati. La Delibera è stata approvata dal Consiglio Comunale in data 28.09.2016 n. 42. Da rilevare che in occasione della presentazione di un progetto rientrante nel PSR, sulla scorta di incarico affidato da parte dell'Unione dei Comuni, è stata effettuata, in via di urgenza, una ulteriore ricognizione delle borgate, finalizzata alla ulteriore conoscenza del patrimonio edilizio storico del Comune e della dotazione di opere di urbanizzazione, in collaborazione con il Servizio Lavori Pubblici di questo Comune.

3) Controllo attività edilizia: vengono verificate in maniera integrale le presentazioni di C.I.L., C.I.L.A., S.C.I.A. richiedendo le integrazioni ed effettuando eventuali approfondimenti, per i casi dovuti. Sono altresì stati attivati gli iter e rilasciate le relative autorizzazioni, per i casi dovuti, in merito ai profili paesaggistici, per l'anno di riferimento risulta che sono state depositate ed esaminate, in tutto, n. 244 C.I.L., C.I.L.A., S.C.I.A..

Per altri aspetti edilizio urbanistici, sono fatti salvi i Permessi di Costruire (circa 50 tra rilasciati ed istruiti), i Condoni Edilizi (circa 30 tra rilasciati ed istruiti), i Certificati di Destinazione Urbanistica (40).

4) Implementazione MUDE: in merito alla gestione on-line delle pratiche edilizie, il sistema risulta implementato, sulla scorta di rapporti ed incarichi conferiti negli anni precedenti al CSI Piemonte, alla Soc. Technical Design e Soc. Siscom alla quale è stata fatta rilevare la criticità del protocollo automatico delle pratiche.

5) Variante Parziale al PRGC n. 34: a seguito dell'affidamento di incarico a Società esterna e dei diversi rapporti intercorsi con i proponenti, con l'Amm.ne Com.le, alla presenza della Soc. incaricata, e con gli Enti competenti in merito alla verifica preliminare di assoggettabilità alla V.A.S., è stata adottata la Variante con delibera C.C. in data 29.09.2016 n. 45; la Variante è stata approvata con delibera C.C. in data 29.12.2016 n. 59.

6) Monitoraggio Strumenti Urbanistici Esecutivi: a seguito della ricognizione documentale, ai fini di lettura semplificata si allega tabella con lo stato di attuazione, a livello essenziale, dei diversi strumenti urbanistici esecutivi: "PEC/PDC CON CONVENZIONI IN CORSO - SITUAZIONE AL 31/12/2017"; per i casi dovuti sono state attivate le procedure inerenti la verifica preliminare di assoggettabilità alla V.A.S.; a seguito dei contatti e rapporti con i proponenti ed i professionisti, talune volte anche alla presenza dell'Amm.ne Com.le, sono state approfondite le criticità in maniera da continuare l'iter attuativo e realizzativo.

7) Individuazione strumento urbanistico amministrativo ed iter appropriato ai fini della realizzazione di un Albergo, mediante trasferimento volumetria nell'ambito territoriale di Limone: a seguito di approfondimenti e confronti con il legale incaricato da questo Comune, alcune volte anche alla presenza dell'Amm.ne Com.le, si è configurato lo strumento amministrativo. Tale strumento è un ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 12 BIS DELLA L.R. N. 56/1977 E S.M.I., TRA IL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE E DUE SOGGETTI PRIVATI. La bozza di accordo è stata trasmessa ai soggetti privati: sono in corso confronti ed approfondimenti.

Sulla scorta di quanto sopra si ritiene che gli obiettivi individuati siano stati raggiunti.

Seguirà rendicontazione obiettivi delle due unità di personale di questo Ufficio, di cui agli allegati 2, 3 della lettera in data 28.10.2016 citata in premessa.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

-Arch. Ivan Di Giambattista-



(EPI/EP/CONVENZIONE NEGRO)

PROPOSTA

DI

CONVENZIONE EX ART. 49, CO. 5, L.R. 5.12.1977, n. 56 e succ. mod. RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE RILASCIATO AI SENSI DELL'ART. 5, CO. 9-14, D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. L. 12.7.2011, n. 106

*

L'anno il giorno del mese di nell'Ufficio Segreteria del Comune di Limone Piemonte, avanti a me dott., Segretario del Comune di Limone Piemonte, senza assistenza di testi per espressa e concorde rinuncia dei comparenti a tale assistenza, sono personalmente compariti:

..... nella qualità di del Comune di Limone Piemonte, domiciliata per la carica presso il Comune medesimo, in legale rappresentanza del Comune di Limone Piemonte (di seguito, per brevità, "Comune").

Negro Rag. Silvano nella sua qualità di Amministratore Unico della Impresa Negro Fratelli Costruzioni generali s.p.a., corrente in via P.Boselli n. 40, 18018 Arma di Taggia (IM), (di seguito, per brevità, "società"), P.IVA

Premesso

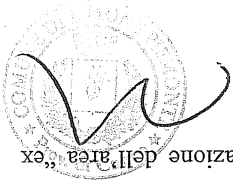
a) che la Società è proprietaria del complesso immobiliare già appartenente alla Fersevi s.p.a.;
b) che tale complesso immobiliare è sito in Limone Piemonte, Largo Stazione n. 3, ed è formato dall'area identificata a catasto al foglio 6, mappe 41 sub 1 e 2, della complessiva superficie di metri quadrati 4933 circa, nonché - all'interno dell'area predetta - dal fabbricato già occupato dall'ex dormitorio Ferrotel che copre circa 312 mq;
c) che l'area d'anzì indicata è area urbana della città di Limone Piemonte per la sua localizzazione di fatto nel tessuto urbanistico cittadino, così come per le univoche indicazioni formulate al riguardo dalla pianificazione urbanistica generale comunale vigente;

d) che il complesso immobiliare di cui si tratta è in forte condizione di degrado a livello edilizio ed, in genere, fisico stante l'abbandono del fabbricato un tempo adibito a dormitorio, dismesso ormai da anni, che a tale degrado consegue - destinata ad accentrarsi fortemente finché permane l'attuale stato di inutilizzo - anche un'inevitabile condizione di abbandono funzionale e sociale, difficilmente contrastabile in assenza di interventi radicali;

e) che, specificatamente, il complesso medesimo costituisce area a servizi dismessa;
f) che si è dunque in presenza, senza possibilità di dubbio, di "area urbana degradata" ai sensi e per gli effetti dei disposti dell'art. 5, comma 9, del decreto legge n. 70/2011, convertito nella legge n. 106/2011;
g) che, nell'ambito della Regione Piemonte, ricorrono le condizioni di cui all'art. 5, comma 14, del testo legislativo d'anzì citato sub f);
h) che pertanto trovano applicazione le disposizioni dei commi dal 9 al 14 del sovraindicato articolo 5 L. 106/2011;

i) che la Regione Piemonte, sia per perseguire l'obiettivo della riqualificazione urbana, sia al fine di stimolare iniziative di sviluppo economico, ha emanato la Circolare Presidente Giunta regionale 9.5.2012, n. 7/UOL (B.U.R. Piemonte 10.5.2012), alle indicazioni della quale il Comune intende conformare il procedimento di recupero e riqualificazione di un'area degradata, dando applicazione ai disposti delle norme di legge statale d'anzì citate;

j) che la Società ha presentato al Comune un articolato progetto di recupero e riqualificazione dell'area "ex Ferrotel";



k) che in ordine al progetto medesimo è stata condotta attenta istruttoria da parte della struttura comunale competente, accompagnata da ampio confronto con la proprietà, al fine di pervenire a soluzioni progettuali pienamente soddisfattive degli interessi – in primo luogo pubblici – legittimamente perseguibili con l'intervento di che trattasi;

l) che l'istruttoria e il confronto di cui dianzi hanno condotto alla definizione del progetto di cui al titolo dell'art. 5, commi 9-14, del d.l. 70/2011 convertito con legge 106/2011 - fruisce della derogabilità alle statuizioni della pianificazione urbanistica locale;

m) che il progetto medesimo è stato sottoposto all'esame della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara e Vercelli, che con nota prot. N 5036-34.10.05/409 dell'8-03-2016 ha espresso parere favorevole all'intervento; analogamente, l'Ufficio Regione Piemonte Settore Territorio e Paesaggio ha, con Determinazione Dirigenziale n 95 del 21-03-2016, espresso parere favorevole;

n) che l'intervento è stato altresì portato all'esame del Consiglio Comunale nella seduta e che, con deliberazione il Consiglio Comunale medesimo ha confermato la constatazione della ricorrenza delle condizioni per l'applicazione dei disposti dell'art. 5, commi 9-14, del d.l. 70/2011 convertito con legge 106/2011, e quindi per la rilasciabilità dei necessari permessi di costruire, anche in deroga agli strumenti urbanistici;

o) che il fabbricato oggetto di intervento è legittimamente realizzato, in forza di autorizzazione ex art. 81 del DPR n. 616 del 24 luglio 1977 e della Circolare Ministro LL.PP n. 2241/UL del 17 giugno 1995, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 14 dicembre 2005 prot. 6851 (atto del Notaio Franco Arnadeo di Imperia n. 138523 di repertorio e n. 33252 di raccolta del 16 giugno 2008)

p) che il fabbricato esistente dista ora dalle rotte più vicine mt 15,50 e 18,20 e che il progetto prevede un ulteriore allontanamento del manufatto a mt 16,46 e 19,33 e che tale distanza è già stata espressamente assentita, con nulla osta preliminare, da parte di RFI in data 8.8.2014;

q) che gli atti comunali evidenziano l'esclusione della ricompressione dell'area nel centro storico o nell'ambito di zone ad inedificabilità assoluta;

r) che la complessità dell'intervento e della sua infrastrutturazione, così come la necessità di coordinamento degli interessi e delle azioni della Società e del Comune, giustificano ed impongono la stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, comma 5, della legge urbanistica regionale del Piemonte, n. 56/1977 e succ. mod., e quindi la formazione di titolo abilitativo edilizio convenzionato;

tutto ciò premesso,

tra le parti componenti, delle cui identità sono certo,

si conviene e stipula

quanto segue.

Art.1. Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Art. 2. Il Comune di Limone Piemonte presta assenso, con titolo abilitativo, alla realizzazione dell'intervento di recupero e riqualificazione dell'area urbana degradata ""ex Ferrotei"" indicata nelle premesse, individuata e graficamente evidenziata negli elaborati grafici del progetto approvato dal Comune stesso su istanza della Società; presta quindi assenso – con titolo abilitativo e secondo le prescrizioni di questo – alla realizzazione dell'intervento di recupero e riqualificazione approvato e all'esecuzione dei singoli interventi edilizi di cui si compone la riqualificazione di che trattasi, in conformità al progetto approvato.

Art. 3. Il progetto dell'intervento di recupero e riqualificazione dell'area urbana degradata ""ex Ferrotei"" è composto dai seguenti elaborati :

Fabbricato residenziale e autorimesse:

- Relazione tecnica
- Relazione paesaggistica
- Documentazione fotografica
- Titolo di proprietà (visura catastale)
- Relazione forestale
- Relazione specie di rinverdimento
- Piano di manutenzione del verde
- Relazione di compensazione boschiva
- Relazione standard, requisiti NDA del PRG e oneri
- Render e fotomontaggi
- Tav. 1 Inquadramento
- Tav. 2 Stato esistente
- Tav. 3 Planimetria di progetto e sezione territoriale
- Tav. 4 Sezioni di progetto
- Tav. 5 Confronto
- Tav. 6 Pianta di progetto residenziale
- Tav. 7 Prospetti, sezioni e dettagli di facciata del fabbricato in progetto
- Tav. 8 Autorimesse interrate
- Tav. 9 Calcolo volumi e superfici intervento
- Tav. 10 Prospetto generale e dettagli costruttivi
- Tav. 11 Planimetria della sistemazione a verde

Opere pubbliche:

- Computo metrico estimativo Opere di interesse pubblico "Realizzazione nuova strada al cimitero"
- Tav. Str 01 Inquadramento, stato esistente e sovrapposizione progetto
- Tav. Str 02 Progetto

Art. 4. La società realizzerà l'opera di riqualificazione dell'area urbana degradata "ex Ferrotele", attraverso i vari interventi che la compongono, in conformità al progetto approvato.

Eventuali modificazioni soggette a titolo abilitativo, rispetto al progetto approvato, costituiranno variante al progetto medesimo, da legittimare con apposito titolo abilitativo.

Art. 5. La società realizzerà le opere citate nell'elaborato allegato nominato "Relazione di compensazione boschiva" secondo quanto disposto dall'art. 19 dell' L.R. 4/2009, a seguito della trasformazione del bosco attuata sul terreno in oggetto, come visto e approvato in sede di autorizzazione paesaggistica, del n. 95 del 21-03-2016, prot. 9608/A1610, interamente a proprie spese.

Art. 6 La società si obbliga a cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Limone Piemonte, che fin d'ora accetta, le aree per opere di urbanizzazione primaria individuate e definite nell'elaborato grafico Tav. Str 01 e Str 02 "realizzazione nuova strada pubblica di collegamento al cimitero", del progetto approvato con retino rosso su sovrapposizione catastale;

la cessione interverrà(momento temporale della cessione).....; le spese della cessione e quelle per la registrazione e la trascrizione della cessione saranno corrisposte da; le spese catastali

Inoltre il Comune di Limone Piemonte si impegna ad operare le opportune mediazioni con le proprietà confinanti, Ferrovie dello Stato a nord e Porta Rossa s.p.a. a sud, interessate dall'intervento di realizzazione della strada.

Art. 7. La Società si obbliga a realizzare, a proprie cure e spese, le seguenti opere:

- Realizzazione di una nuova strada pubblica di collegamento al cimitero;

Le opere predette, individuate e definite negli elaborati grafici Tav. Str 01 e Str 02, "realizzazione di una nuova strada pubblica di collegamento al cimitero", dovranno essere eseguite ed ultimate entro il termine di ultimazione lavori dell'intervento di riqualificazione, pena la non riconoscibilità delle condizioni di agibilità per il fabbricato a destinazione residenziale;

Le opere stesse saranno oggetto di collaudo, effettuato dal Comune di Limone Piemonte, inteso a verificare, in contraddittorio con la Società, l'esatta realizzazione delle opere urbanizzative di che trattasi, a regola d'arte.

Il tecnico incaricato del collaudo sarà scelto dallo stesso Comune di Limone Piemonte fra un elenco di sei professionisti indicati dalla società, cui farà carico la relativa parcella.

- Art. 8. Gli importi del contributo di costruzione e oneri sono definiti come segue:
- a) oneri di urbanizzazione per la parte residenziale,
 - b) oneri di urbanizzazione per le autorimesse,
 - c) costo di costruzione per la parte residenziale,
 - d) costo di costruzione per le autorimesse,
 - e) Monetizzazione standard,

Art. 9. L'importo del contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 16 comma 4) D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è definito come segue:

Art. 10. (Scomputo)

Il costo di realizzazione dell'opera nominata "nuova strada pubblica di collegamento al cimitero", che verrà incorporato dai costi amministrativi è pari a 452.970,12 €

Art. 11. A garanzia dell'obbligo contrattuale dell'esecuzione delle opere relative alla "nuova strada pubblica di collegamento al cimitero", così come descritte nelle Tav. Str. 01 e Str. 02, la Società si impegna a presentare fidejussione assicurativa di pari importo, come da relativo computo metrico estimativo, per le opere in oggetto, riducendola eventualmente in base allo stato di avanzamento dell'esecuzione dei lavori.

Art. 12. La Società si obbliga a trasferire agli acquirenti di proprietà od altri diritti immobiliari su beni facenti parte dell'insediamento di che trattasi gli obblighi e gli oneri verso il Comune di Limone Piemonte assunti con la presente convenzione o posti a carico delle proprietà da disposizioni normative.

La società stessa si obbliga a dare notizia al Comune di Limone Piemonte dei trasferimenti di proprietà e dei trasferimenti o costituzioni di altri diritti immobiliari su beni di cui al precedente comma, entro 60 giorni dall'atto di trasferimento e di costituzione di cui dianzi.

Art. 13. Le spese relative alla presente convenzione, incluse quelle fiscali, quelle della dovuta trascrizione nei registri immobiliari e quelle catastali saranno corrisposte dalla Società.

.....(eventuali "richieste" di agevolazioni fiscali).....

Art. 14. Le parti dichiarano di rinunciare, come rinunciano, ad ogni diritto o pretesa di iscrizione, nei registri immobiliari, di ipoteca legale applicabile alle disposizioni della presente convenzione.

.....(data).....

.....(firme con qualifica del firmatario)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE, FACENDO SALVA OGNI DETERMINAZIONE DELL'AMM.NE COM.LE.

OGGETTO: PROGETTO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX FERROTEL"; PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART. 5 COMMI 9-14, LEGGE N. 106/2011. NULLA OSTA.

Vista l'istanza di Permesso di Costruire ricevuta dal Sig. Negro Silvano, nella sua qualità di Amministratore Unico della Impresa Negro Fratelli Costruzioni generali s.p.a., in data...n. prot....., formulata ai sensi e per gli effetti dei disposti dell'art. 5, comma 9, della Legge n. 106/2011, inerente un progetto di recupero e riqualificazione dell'area "ex Ferrotele";

Preso atto che il complesso oggetto della suddetta richiesta è ubicato in Largo Stazione n. 3 ed è formato dall'area identificata in Catasto Terreni al Foglio 6 mappale n.ro 41, della complessiva superficie di 4933 mq circa, nonché, all'interno dell'area predetta, dal fabbricato già occupato dall'ex dormitorio Ferrotele che copre circa 312 mq;

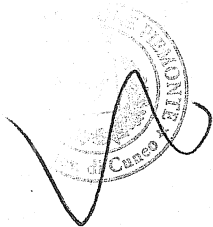
Rilevato che il complesso immobiliare di che trattasi è in forte condizione di degrado a livello edilizio, ed in genere fisico stante l'abbandono del fabbricato un tempo adibito a dormitorio, dismesso ormai da anni; che a tale degrado consegue (destinata ad accentuarsi fortemente finché permane l'attuale stato di inutilizzo), anche una inevitabile condizione di abbandono funzionale e sociale, difficilmente contrastabile in assenza di interventi radicali;

Preso atto che il complesso è localizzato in area urbana, all'interno della perimetrazione del centro abitato (ARCH. ANTONELLI RIPORTARE STRALCIO IN ELABORATI PROGETTUALI), sulla scorta della deliberazione C.C. n. 42 in data 28.09.2016, e che sulla scorta delle destinazioni del PRGC, è in parte individuata come "aree ferrovie" ed in parte individuata come "aree a verde privato", con disciplina come da Norme di Attuazione relative;

Constatato, sulla scorta delle suesposte considerazioni, che si è in presenza di "area urbana degradata" ai sensi e per gli effetti dei disposti dell'art. 5 comma 9, della Legge n. 106/2011, per cui ricorrono le condizioni come in seguito elencate;

Preso atto che il progetto dell'intervento di recupero e riqualificazione dell'area urbana degradata "ex Ferrotele" è composto dai seguenti elaborati:

- Fabbricato residenziale e autorimesse;
- Relazione tecnica
- Relazione paesaggistica
- Documentazione fotografica
- Titolo di proprietà (visura catastale)
- Relazione forestale
- Relazione specie di riverdimento
- Piano di manutenzione del verde
- Relazione di compensazione boschiva
- Relazione standard, requisiti NDA del PRGC e oneri
- Render e fotomontaggi
- Tav. 1 Inquadramento
- Tav. 2 Stato esistente
- Tav. 3 Planimetria di progetto e sezione territoriale
- Tav. 4 Sezioni di progetto
- Tav. 5 Confronto
- Tav. 6 Pianta di progetto residenziale
- Tav. 7 Prospetti, sezioni e dettagli di facciata del fabbricato in progetto
- Tav. 8 Autorimesse interrate



-Tav. 9 Calcolo volumi e superfici intervento
-Tav. 10 Prospetto generale e dettagli costruttivi
Tav. 11 Planimetria della sistemazione a verde
Bozza di Convenzione (ALLEGARE)

Opere pubbliche:

-Computo metrico estimativo Opere di interesse pubblico "Realizzazione nuova strada al cimitero"
-Tav. Str.01 Inquadramento, stato esistente e sovrapposizione progetto
-Tav. Str.02 Progetto

(ANTONELLI: FARE FASCICOLO CON ELABORATI EQUIVALENTI AL PROGETTO DEFINITIVO)

Dato atto che è stata condotta istruttoria da parte della struttura comunale competente, accompagnata da ampio confronto con la proprietà al fine di pervenire a soluzioni progettuali pienamente soddisfattive degli interessi, in primo luogo pubblici, legittimamente perseguibili con l'intervento di che trattasi;

Rilevato che a seguito del suddetto confronto, il progetto allegato all'istanza di Permesso di Costruire, con le successive modifiche ed integrazioni, nell'applicazione dei disposti dell'art. 5 commi 9-14, della Legge n. 106/2011, fruisce della derogabilità alle statuizioni del vigente PRGC;

Preso atto che il progetto medesimo è stato sottoposto all'esame della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, che con lettera in data 08.03.2016 prot. n. 5036-34.10.05/409 ha espresso parere favorevole all'intervento, e che la Regione Piemonte Settore Territorio e Paesaggio ha, con Determinazione Dirigenziale n. 95 del 21.03.2016, preso atto del suddetto parere della Soprintendenza;

Constatato che il fabbricato oggetto di intervento è legittimamente realizzato, in forza di autorizzazione ex art. 81 del D.P.R. n. 616 del 24.7.1977 e della Circolare Ministro LL.PP. n. 2241/UL del 17.06.1995, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 14.12.2005 prot. 6851 (atto del Notaio Franco Amadeo di Imperia n. 138523 di repertorio e n. 33252 di raccolta del 16.06.2008);

Constatato altresì che il fabbricato esistente dista ora dalle rotaie più vicine mt. 15,50 e 18,20 e che il progetto prevede un ulteriore allontanamento del manufatto a mt. 16,46 e 19,33, come risulta dalla planimetria di cui alla Tavola.....(EVIDENZIARE BENE IN PROGETTO), e che tale distanza è già stata assentita, con nulla osta preliminare, da parte di RFI in data 08.08.2014 e con nulla osta definitivo in data.....

Preso atto che l'area oggetto di intervento è ubicata esternamente al centro storico, come risulta dagli atti di pianificazione urbanistica comunale;

Rilevato che la complessità dell'intervento e della sua infrastrutturazione, così come la necessità di coordinamento degli interessi e delle azioni della Società e del Comune, giustificano ed impongono la stipula di una Convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5, della legge urbanistica regionale del Piemonte, n. 56/1977 e s.m.i., e quindi la formazione di Permesso di Costruire Convenzionato;

Constatato che la proposta progettuale prevede la realizzazione di un'opera pubblica a carico del proponente, relativa alla realizzazione di una nuova strada, con cessione del sedime al Comune, che si innesta sulla rete stradale comunale esistente, per facilitare l'accesso al Cimitero;

Rilevato altresì che è prevista la cessione in proprietà al Comune/ovvero la destinazione d'uso pubblica del piano ubicato a livello -5 (ovvero piano zero) delle autorimesse (SI VEDA CON AMM.NE COM.LE) pari ad una superficie di.....(ANTONELLI E, QUINDI, RIPORTARE IN CONVENZIONE), da destinare a parcheggio pubblico;

Preso atto che il progetto comprende la realizzazione di una compensazione boschiva, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. n. 4/2009, a seguito della trasformazione del bosco attuata sul terreno oggetto di proposta ai sensi della Legge 106/2011, come visto ed approvato in sede di Autorizzazione Paesaggistica sopra evidenziata;

Visto il parere.....della Commissione Edilizia espresso in data.....;

verificate le seguenti condizioni:

Rilevato che ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 commi 9,10,11,12,13,14 della Legge n. 106/2011, con la Circolare della Regione Piemonte del 09.05.2012 n. 7/UOL protocollo 5311/DB0500 classificazione 1.30.70/1, a sintesi di quanto in parte già sopra evidenziato, sono il progetto riguarda la **riqualificazione di un'area urbana degradata**, con la presenza di un edificio a destinazione equiparabile alla residenziale (APPROFONDIRE) con adeguamento (SPECIFICARE) a destinazione d'uso residenziale, traducendosi in una operazione di rinnovo urbano, in merito anche alle realizzazioni ed implicazioni per gli interventi sulle aree di pertinenza dell'edificio;

L'intervento **non riguarda edifici abusivi** e l'area oggetto della proposta **non è ubicata nel centro storico** o in area classificata dagli strumenti urbanistici ad inedificabilità assoluta; l'entità dell'incremento volumetrico proposto **non supera il 20% del volume esistente**;

il titolo abilitativo connesso alla istanza è un **Permesso di Costruire Convenzionato** in deroga, in riferimento alle disposizioni dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 49 della L.R. n. 56/1977 del Piemonte;

L'ambito urbano oggetto di intervento è rappresentato e delimitato nella **tavola n. 1 (VERIFICA ANTONELLI)** in scala 1:2.000 allegata alla presente deliberazione, e rientra nell'ambito del centro abitato di Limone Piemonte;

ai fini del rilascio del titolo abilitativo occorrerà, da parte del proponente, versare la quota relativa al contributo di costruzione, delle monetizzazioni relative al calcolo della dotazione degli standard urbanistici, nonché il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4, d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatti salvi gli scompunti, come previsto in convenzione, ed attestare il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, requisiti acustici passivi degli edifici, terre e rocce da scavo, paesaggistiche (come da nulla osta già acquisito e sopra riportato), vincoli geologico tecnici ed ogni altra eventuale norma avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

- (VALUTARE MODALITA' DI INSERIMENTO DI QUESTA FRASE), in relazione a quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001, sussiste una modifica in aumento della densità edilizia sul lotto, pari a(ANTONELLI) mc/mq, e che non esiste una tabella di zona relativa ad altri parametri urbanistici;

che tale deroga di densità edilizia risulta compatibile con le finalità di riqualificazione urbana del sito, per i motivi sopra illustrati;

si richiama la **sussistenza del concreto e specifico interesse pubblico** conseguente alla approvazione del progetto in argomento, per i motivi sopra evidenziati, che consistono, sostanzialmente, nel recupero e riqualificazione di un'area del centro abitato e nella realizzazione di un'importante opera pubblica con la messa a disposizione di parcheggi pubblici;

non è previsto l'utilizzo di aree a destinazione agricola e non è prevista la destinazione commerciale;

Preso atto della corrispondenza tra questo Comune e la Società proponente e della relativa documentazione, agli atti di questo Ente;

Ritenuto di confermare la constatazione della ricorrenza delle condizioni per l'applicazione dei disposti dell'art.5, commi 9-14 della Legge n. 106/2011 e quindi per la rilasciabilità del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici;

Preso atto che le spese tecniche di progettazione dell'opera pubblica evidenziata, strada, così come le spese connesse alla validazione del suddetto progetto, del collaudo delle opere ai sensi

del D.Lgs. 50/2016 e le spese di frazionamento catastale sono a carico della Società proponente (SPECIFICARE IN CONVENZIONE ART. 13);

Visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la legge regionale del Piemonte n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs 267/2000.....

DELIBERA

1) Le premesse sopra evidenziate costituiscono parte integrante della presente deliberazione;

2) Di esprimere il nulla osta, con titolo abilitativo Permesso di Costruire Convenzionato, alla realizzazione dell'intervento progettuale di recupero e riqualificazione del fabbricato "ex Ferretel", nonché delle aree di pertinenza al complesso immobiliare suddetto, il tutto formato dall'area identificata in Catasto Terreni al Foglio 6 mappale n.ro 41, e secondo gli elaborati progettuali di cui in premessa, comprensivi della bozza di Convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;

3) Di prendere atto che la società proponente si obbliga a realizzare una nuova strada pubblica di collegamento al cimitero e cedere al Comune di Limone Piemonte le aree per le suddette opere di urbanizzazione primaria individuate e definite nell'elaborato grafico Tav. Str. 01 e Str. 02 "realizzazione nuova strada pubblica di collegamento al cimitero"; il tutto come definito nella bozza di Convenzione;

4) La cessione in proprietà al Comune/ovvero la destinazione d'uso pubblica del piano ubicato a livello -5 (ovvero piano zero) delle autorimesse, pari ad una superficie di.....(ANTONELLI E, QUINDI, RIPORTARE IN CONVENZIONE), da destinare a parcheggio pubblico;

5) Di prendere atto che il progetto comprende la realizzazione di una compensazione boschiva, secondo quanto disposto dall'art. 19 della L.R. n. 4/2009, a seguito della trasformazione del bosco attuata sul terreno oggetto di proposta ai sensi della Legge 106/2011, come visto ed approvato in sede di Autorizzazione Paesaggistica;

6) Di prendere atto che le spese tecniche di progettazione dell'opera pubblica evidenziata, strada, così come le spese connesse alla validazione del progetto, del collaudo delle opere ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e le spese di frazionamento catastale sono a carico della Società proponente (SPECIFICARE IN CONVENZIONE ART. 13)

PEC/PDC CON CONVENZIONE IN CORSO --- SITUAZIONE AL 31/12/2017

ZONA RELATIVA AL PEC/PDC CONVENZIONATO		RICHIEDENTE	A: ANNO CONVENZIONE B: STATO ITER ATTUATIVO	STATO REALIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE	NOTE
4/R4.2	CORSO NIZZA	SOC. IL BASTIONE	A: 2010 B: presentazione istanze, rilasciati PDC, lavori in corso	PARCHEGGI COMPLETATI; STRADA IN VIA DI COMPLETAMENTO	PROBLEMATICA SCARICO ACQUE
			A: 2010 B: presentazione istanze, rilasciati PDC, lavori esterni completati		
4/TR2/G.3	CORSO NIZZA	SOC. BORGO FANTINO	A: 2010 B: presentazione istanze, rilasciati PDC, lavori esterni completati	OPERE PRESSOCHE' COMPLETATE	
3/TR2/G.8	VIA ALMELLINA - BARAT	SOC. EDILVETTA	A: 2010 B: richiesti PDC	COMPLETATO	
3/R4.3	VIA ALMELLINA	PRIVATI VARI	A: 2010 B: richiesti vari PDC	IN FASE DI COMPLETAMENTO	SCAMBIO CORRISPONDENZA IN MERITO A TERMINE LAVORI
9/TR2/G.1	LOC. 1400		A: 2011 B: presentate alcune istanze PDC		
3/TR2/G.2 b	MILLIBORGO	SOC. ALPI AZZURRE	A: 2014 B: non presentata alcuna istanza PDC	OPERE INIZIATE	IN CORSO DEFINIZIONE ACCORDO DI PROGRAMMA PER TRASFERIMENTO CUBATURA ALBERGO
3/TR2/G.3	VIA ALMELLINA	SOC. PORTA ROSSA (ARNAUDO)	A: 2015 B: richieste integrazioni per variante al PEC	NON INIZIATE	
		SOC. LIM-ONE (FANTINO)		NON INIZIATE	

DA RILEVARE CHE ESISTONO AGLI ATTI DIVERSE ISTANZE PER PEC/PDC CONVENZIONATO, MAI INTEGRATE O NON COMPLETAMENTE INTEGRATE, AI FINI DELLA APPROVAZIONE: 3/TR2/G.5 (ALMELLINA); (AR) TETTI GERB; (AR) PANICE SOPRANA; 2/TR2/G.1.1 (CORSO TORINO); 2/TR2/G.1.2 (CORSO TORINO); (AR) TETTI BOTTERO; 4/R4.1 CASCINA "TACCU" (LOC. FANTINO); 8/TR1/G.1 LIMONETTO; 8/TR2/G.2 LIMONETTO; 3/TR2/G.6 (MANEGGIO: HANNO RINUNCIATO); 4/R4.3.2 (SANT'ANNA); 6/TR1/A.1 (TETTI COREA).

