

OGGETTO: Area industriale ex I.C.A. sita in Via San Lazzaro individuata dal P.R.G.C. quale Comparto n. 9 dei *"Tessuti della ristrutturazione urbanistica"* - Progetto di riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi – Richiesta di applicazione disposti Legge 106/2011 art. 5 commi 9-14 per rilascio di Permesso di costruire in deroga.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il recente intervento legislativo dello Stato, relativo al *"Semestre Europeo -Prime disposizioni urgenti per l'economia"* (commi da 9 a 14 dell'art. 5 del decreto legge 13.05.2011, n. 70 , convertito, con modificazioni dalla legge 12.07.2011, n. 106) vede l'introduzione di particolari previsioni, finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché a promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, caratterizzate da funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare;
- dalla data di entrata in vigore della Legge 106/2011, ovvero dal giorno 13/07/2011, sono trascorsi i sessanta giorni per l'approvazione regionale di specifiche leggi per incentivare le azioni previste al comma 9, art. 5, della Legge senza che nessun provvedimento sia stato adottato;
- la stessa Legge dello Stato prevede inoltre un regime di automatismo, in forza del quale alcune specifiche norme della legge stessa – in assenza di nuove norme regionali – *"decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione...le disposizioni contenute nel comma 9...sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali"*;
- *"[...] fino all'approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9 lett. a), è realizzata in misura non superiore complessivamente al 20% del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale o al 10% della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto".;*
- in data 9 maggio 2012 è stata emanata la circolare del Presidente della Giunta Regionale, n. 7/UOL, contenente le prime indicazioni sull'applicazione dell'art. 5, commi 9-14 della suddetta Legge sul territorio regionale;

Atteso che la suddetta Circolare ai paragrafi 1) e 4), precisa che:

- il complesso normativo di cui all'art. 5, commi 9 – 14 della legge 106/2011 riguarda esclusivamente:
 - la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - la riqualificazione di aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti;
 - la riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare;
 - con *"razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente"* si devono intendere gli interventi volti a valorizzarne l'uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d'uso, mentre con *"riqualificazione di aree urbane degradate"* si devono intendere gli interventi volti a porre rimedio, anche attraverso forme di sostituzione edilizia e di rinnovo urbano, a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, o sotto il profilo sociale ed economico;
- si tratta di due finalità da intendersi anche disgiunte;
- non possono essere derogate le vigenti norme in materia di commercio;

–sono esclusi dall'applicazione della norma, oltre i casi già contemplati dal comma 10 del predetto articolo di legge, anche gli ambiti e gli edifici soggetti alle norme di cui all'art. 24 della L.R. n° 56/77 e s. m. e i., le aree libere non facenti parte dei contesti urbani che richiedano interventi di razionalizzazione o di riqualificazione, nonché quelle con destinazione agricola;

Considerato che la stessa Circolare individua il procedimento amministrativo per il rilascio dei permessi di costruire in applicazione delle suddette norme, in deroga al PRGC analogamente a quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. n° 380/2001, previa deliberazione da parte del Consiglio Comunale;

Ritenuto quindi che essendo scaduto il termine indicato all'art. 5, comma 14, della Legge 106/2011, sono immediatamente applicabili le disposizioni contenute al comma 9 del medesimo articolo di legge e, conseguentemente, le indicazioni operative contenute nella circolare del Presidente della Giunta Regionale, n. 7/UOL del 9 Maggio 2012;

Atteso che le norme del nono comma dell'art. 5 della legge 106/2011, mirano a rilanciare l'attività edilizia mediante il recupero degli edifici dismessi e la riqualificazione delle aree degradate, attraverso la concessione della possibilità di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono:

- il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva;
- la possibilità di delocalizzare le volumetrie esistenti in area o aree diverse;
- la modifica della destinazione d'uso (purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari);
- la modifica della sagoma per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;

Vista l'istanza presentata in data 12/12/2013 al n. 38494 del protocollo, dalla ditta San Lazzaro s.r.l. con sede in Cuneo, Via XX Settembre n. 22, in qualità di proprietaria del compendio, con cui chiede il rilascio di n. 3 permessi di costruire in deroga, ai sensi della citata Legge 106/11 e della Circolare applicativa della Regione Piemonte 7/UOL e del P.R.G.C., alle prescrizioni/parametri di seguito elencati, con l'obiettivo di procedere alla demolizione degli edifici ubicati in via San Lazzaro e distinta al C.T. al foglio n. 150, particelle nn. 14 cat. E.U. sup. mq. 21.649 e in catasto fabbricati al fg. 150 particella 14 sub. 1 cat. D/7 attualmente in disuso, con successiva realizzazione di parte delle volumetrie sulla medesima area mediante la costruzione di edifici residenziali, nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché di altra volumetria su differenti aree del territorio comunale;

Atteso che la proposta in oggetto può certamente essere considerata di particolare complessità (riconducibile a quelli di cui all'art. 49 comma 5 della LUR), e pertanto all'istanza è stato allegato uno schema di convenzione che *"garantisce idonea progettualità estesa all'intero ambito"* volto anche a disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento, nonché l'eventuale contributo o le opere aggiuntive finalizzate alla riqualificazione del territorio e conseguentemente, il rilascio del permesso di costruire in deroga sarà subordinato all'avvenuta stipulazione della predetta convenzione o atto di impegno unilaterale, ciò in conformità con quanto previsto dal parere della Regione Piemonte in data 2 settembre 2013 prot. 24597/DB0800;

Ritenuto che l'intervento proposto sia sostanzialmente compatibile con le norme di cui al nono comma dell'art. 5 della legge 106/2011, in quanto adeguato alle finalità introdotte dal comma 9 del Decreto citato;

Considerato che:

- l'intervento prevede la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente mediante il riuso con cambio di destinazione d'uso di volumetrie a destinazione produttiva, attualmente dismesse e la delocalizzazione delle stesse con modifica delle sagome necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti nel tessuto edilizio circostante a prevalente destinazione agricola e residenziale;

- il cambio di destinazione in residenziale è da ritenersi compatibile e complementare con le aree che si trovano nelle immediate vicinanze perseguendo una notevole riduzione dell'impatto ambientale di una tale zona di pregio, circostanza peraltro dimostrata dalle previsioni di Piano Regolatore già vigenti sull'area;

Atteso che l'interesse pubblico intrinseco all'approvazione dei disposti di cui alla più volte citata L.106/2011 è individuabile nella :

- riqualificazione di area urbana evidentemente degradata in considerazione della presenza di fabbricati afferenti ad attività produttiva dismessa in area ora ritenuta incongrua;
- eliminazione di materiali nocivi relativi alla copertura in eternit di detti fabbricati ed attivazione di procedura volta alla bonifica, ove necessario, dei suoli;
- maggiore sostenibilità ambientale anche attraverso una parziale rinaturalizzazione dei suoli che attualmente sono in parte prevalente impermeabilizzati;
- previsione di cessione a favore del Comune di un'area sita in via Salmour compresa nell'ambito della campagna-parco, limitrofa ad area di proprietà comunale, per complessivi mq. 2.369 a mitigazione dell'effetto derogatorio in ordine agli obblighi perequativi previsti dal vigente P.R.G.C.

Considerato che i fabbricati di cui trattasi ricadono in area dei "*Tessuti della ristrutturazione urbanistica*" di cui all'art. 47 delle NTA del P.R.G.C. vigente e che in queste aree è obbligatoria la preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Attuativi (nel caso specifico Piano di Recupero);

Atteso che l'amministrazione locale, nei limiti delle proprie competenze e nell'ambito delle politiche di programmazione del territorio, intende fornire alle attività tutti gli aiuti possibili per mantenere ed incentivare l'occupazione, nonché per riqualificare parti degradate del territorio;

Visti gli elaborati tecnici costituenti il progetto edilizio dell'intervento in deroga a firma del Tecnico Libero Professionista Mellano Arch. Sebastiano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 1016 composti da:

- | | |
|-----------------|--|
| - Allegato A | Relazione tecnico-illustrativa; |
| - Allegato B | Bozza di Convenzione; |
| - Allegato C | Titolo di proprietà; |
| - Allegato D | Inquadramento cartografico; |
| - Tavola n. 01R | Planimetria generale e documentazione fotografica; |
| - Tavola n. 02R | Planimetria fabbricati (1 : 500); |
| - Tavola n. 03R | Sezione 1, Sez. 2, Sez. 3 (1 : 200); |
| - Tavola n. 04R | Sezione 4, Sez. 5, Sez. 6, Sez. 7, Sez. 8 (1 : 200); |
| - Tavola n. 05R | Calcoli; |
| - Tavola n. 06C | Planimetria generale di demolizione (1 : 500); |
| - Tavola n. 07C | Sezione 1, Sez. 2, Sez. 3 (1 : 200); |
| - Tavola n. 08C | Sezione 4, Sez. 5, Sez. 6, Sez. 7, Sez. 8 (1 : 200); |
| - Tavola n. 09P | Planimetria generale dell'area priva dei fabbricati e cortili; |
| - Tavola n. 10P | Planimetria generale (1 : 200); |
| - Tavola n. 11P | Sezione 1, Sez. 2, Sez. 3, (1 : 200); |
| - Tavola n. 12P | Sezione 4, Sez. 5, Sez. 6, Sez. 7, Sez. 8 (1 : 200); |
| - Tavola n. 13P | Relazione geologica e sismica(1 : 200); |
| - Tavola n. 14P | Gestione TRS; |
| - Tavola n. 15P | Schema volumi TRS; |
| - Tavola n. 16P | Planimetria generale prima fase; |
| - Tavola n. 17P | Sezione 1, Sez. 2, Sez. 3, (1 : 200); |

- Tavola n. 18P Sezione 4, Sez. 5, Sez. 6, Sez. 7, Sez. 8 (1 : 200);
- Tavola n. 19P Lotto 1 documentazione allegata;
- Tavola n. 20P Lotto 1 piante;
- Tavola n. 21P Lotto 1 piante prospetti e sezioni;
- Tavola n. 22P Lotto 2 documentazione allegata;
- Tavola n. 23P Lotto 2 piante;
- Tavola n. 24P Lotto 2 piante prospetti e sezioni;
- Tavola n. 25P Lotto 3 documentazione allegata;
- Tavola n. 26P Lotto 3 piante;
- Tavola n. 27P Lotto 3 piante prospetti e sezioni;
- Tavola n. 28P Intervento su catastale;
- Tavola n. 29P Rete idrica e fogna;
- Tavola n. 30P Rete ENEL e illuminazione;
- Tavola n. 31P Rilievo in Via San Lazzaro;
- Tavola n. 32P Progetto Via San Lazzaro;
- Tavola n. 33P Clima acustico;

così come risultano a seguito delle integrazioni del 28/02/2014 prott. 6353, 6354 6353, 19/03/2014, prot. 8379 e 24/03/2014, prot. 8940;

Atteso che, con nota in data 21/02/2014, prot. 5232, è stata data notizia dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi del comma 2 art. 14 del D.P.R. 380/2001, individuando come tali i proprietari confinanti e che tale attività ha prodotto, entro il termine fissato del 17/03/2014, una unica comunicazione, pervenuta in data 17 marzo 2014 ed acclarata al n. 8008 del protocollo, con la quale si esprime parere favorevole al progetto presentato, manifestando contrarietà alla realizzazione di una eventuale strada di collegamento attraverso la proprietà Mondino - Sartori con la rotatoria, prevista dal P.R.G.C. all'incrocio tra la Via Salmour e Via Narzole, non prevista in questa fase progettuale.

Atteso che le deroghe richieste esplicitamente risultano le seguenti:

- A. **REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO IN ASSENZA DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO:** è possibile ammettere l'attivazione dell'intervento di recupero e riqualificazione anche senza previa formazione ed approvazione del Piano di Recupero previsto, in quanto :
la più volte citata Circolare esplicativa regionale al paragrafo 4 recita espressamente: *"Tali istanze di permesso edilizio sono istruite dagli uffici tecnici dei Comuni e sono quindi sottoposte alla deliberazione del Consiglio Comunale senza la preventiva necessità né di varianti urbanistiche, né di strumenti urbanistici esecutivi "*. Peraltro la stessa circolare al punto 4.7 prevede quanto segue. *"trova comunque applicazione, ove ritenuto necessario ed opportuno, il disposto del comma 5 dell'art. 49 della L.R. n. 56/1977, con la conseguente possibilità per il Comune di subordinare il rilascio del Permesso di Costruire alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale del richiedente, nei casi di maggiore complessità previsti da tale norma"*. A tale scopo alla pratica è allegata anche una Bozza di Convenzione finalizzata a disciplinare le materie che sarebbero state formalizzate nel Piano di Recupero. A titolo esplicativo della procedura da seguire, giova ricordare che al punto 5.2 della stessa circolare si prevede che: *"Per ragioni di specialità della norma e del suo evidente carattere di semplificazione procedurale, appare corretto riferire alla competenza della Giunta comunale anche ... omissis ... le convenzioni o gli atti di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/1977 smi, anche se aventi ad oggetto la cessione di aree al Comune"*. Quanto sopra è ulteriormente confortato dal parere della Regione Piemonte in data 2 settembre 2013 prot. 24597/DB0800.
- B. **SUPERAMENTO DEL MIX FUNZIONALE previsto dalla specifica scheda di Piano regolatore,** mediante la previsione della sola residenza, senza vincoli percentuali rispetto al costruito e senza,

conseguentemente, alcun obbligo di realizzare contestualmente altre funzioni compatibili, in quanto:

Tale tipo di deroga che attiene alla modifica dell'articolazione funzionale ora prevista tra le destinazioni ammissibili dalla norma di PRGC citata, è con tutta evidenza meno rilevante della facoltà, prevista dalla legge, di operare anche in deroga alle destinazioni previste dalla disciplina urbanistica vigente purché con funzioni compatibili o complementari. In questo caso infatti la destinazione residenziale è già espressamente prevista dal PRGC con la sola limitazione al 40% della dotazione edificabile. La deroga necessaria opera nel senso di consentire il superamento di tale 'tetto quantitativo' modificando quindi il 'mix funzionale' che era stato previsto in sede pianificatoria.

C. SUPERAMENTO DEL VINCOLO PEREQUATIVO DELLA CESSIONE DEL 25% DELLA SUPERFICIE DI INTERVENTO

Tale ipotesi è confortata da specifico parere della Regione Piemonte in data 19 luglio 2013 prot. 21114/DB0800, promosso dall'Amministrazione Comunale sul caso specifico.

Atteso che, oltre a tali deroghe richieste espressamente dal proponente, si rilevano ulteriormente le seguenti:

- D. **LIMITAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO**, ovvero riduzione dell'area proposta in riqualificazione rispetto a quanto normativamente imposto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. che, nella fattispecie all'art. 47, riporta testualmente: *"In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o di Piano di Recupero di libera iniziativa , esteso all'intero ambito individuato dal Piano"*. Tale possibilità di riduzione dell'ambito di intervento scaturisce come diretta conseguenza della derogabilità dello Strumento Urbanistico Esecutivo, in quanto l'obiettivo del Piano Regolatore era di attivare unitariamente la progettazione della porzione di territorio cartografata, contestualizzando maggiormente l'intervento. La possibilità di agire attraverso un semplice titolo abilitativo, eventualmente corroborato da convenzionamento ex articolo 49 della Legge Regionale 56/77 s.m.i. , comporta conseguentemente la decadenza di tale principio rendendo pertanto di fatto possibile una perimetrazione d'ambito differente,
- E. **DEROGA ALTEZZA**, ovvero incremento dell'altezza massima ammessa da mt. 7,50 a 9,00 in parte dei fabbricati;.

Ritenuto di accogliere - in relazione al punto C come sopra riportato - in alternativa alla superficie di 2.391 mq determinata dalla quota proporzionale del 25% dell'area così come previsto dalle vigenti norme di Piano destinata ad attrezzature di interesse comune, un'area sita in Via Salmour in posizione esterna all'ambito di intervento e meglio individuata al Foglio 150, mappale n. 79 di mq. 2.369, con monetizzazione dei restanti mq. 22;

Atteso che la localizzazione di cui al punto precedente, risulta per questa Amministrazione strategica in quanto attigua alla ex sede dell'impresa Negro F.lli, ora di proprietà comunale, consentendone una maggior fruibilità che ne giustifica un maggior interesse pubblico;

Atteso che il progetto oggetto del Permesso di Costruire è approvato dal Consiglio **Comunale limitatamente agli aspetti oggetto di deroga** come sopra indicati ed ulteriormente specificati negli elaborati grafici oggetto di approvazione;

Dato atto che l'intervento non ricade nelle esclusioni previste dalla Circolare applicativa in quanto:

- non si tratta di intervento abusivo;
- non si tratta di edificio in centro Storico o edificio vincolato;

- non si tratta di area con caratteristiche di inedificabilità assoluta;
- con l'intervento viene garantita la presenza di standard urbanistici previsti dalla L.R. 56/77 e dal PRGC.;
- dovranno essere rispettate le norme antisismiche, antincendio, igienico sanitarie, di efficienza energetica, di rispetto dell'ambiente, dell'ecosistema e delle disposizioni sui Vincoli di cui al d.lgs. 42/2004 s.m.i.;
- sono da rispettare le eventuali norme relative al commercio.

Preso atto che l'istanza attiene la realizzazione degli interventi su n. 3 lotti per i quali sono state attivate n. 3 pratiche edilizie così identificate: PE2013/156, PE 2013/157, PE 2013/159 con comunicazione di avvio del procedimento rispettivamente prot. n. 40076 del 31.12.2013, prot. n. 39862 del 24.12.2013, prot. n. 40075 del 31.12.2013 e contestuali richieste di integrazioni documentali;

Dato atto che l'effetto derogatorio è richiesto per tutta l'area di intervento, in occasione della realizzazione dei lotti successivi, per il periodo di validità della convenzione di seguito menzionata;

Visto lo schema di convenzione, proposto dai richiedenti del permesso di costruire in deroga di cui sopra, che regola la cessione e/o la monetizzazione delle aree a standard, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione e allacciamenti a compendio dei nuovi edifici residenziali;

Dato atto che l'intervento di cui trattasi non è da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale né alla fase di verifica di assoggettabilità Valutazione Ambientale Strategica ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, in ossequio anche al punto 4.5 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 09/55/2012 n. 7UOL che riferisce che per l'applicazione dei disposti in argomento *"trattandosi di istanza edilizia, e non di "piano o programma", non si configura la necessità di ricorso alla procedura di VAS;..."* ;

Visto il parere congiunto espresso dal settore Lavori Pubblici, dalla Polizia Municipale, dal servizio SATMAF ed edilizia privata in data 01/04/2014 dal quale emerge la considerazione che la gestione delle aree previste ad uso pubblico dovrà essere a carico dei privati;

Visto il parere della *"II^a Commissione urbanistica consiliare permanente urbanistica – edilizia - viabilità- lavori pubblici - ambiente"* rispettivamente in data 14.01.2014 ed in data 27.03.2014, dal quale emerge la proposta di **vincolare il rilascio del primo titolo abilitativo sull'area** alle seguenti attività:

- rimozione completa dei fabbricati componenti il compendio ex I.C.A.;
- deposito di fideiussione, corroborata da asseverazione di tecnico abilitato sulla scorta di adeguati monitoraggi, a garanzia della realizzazione della bonifica con intervento sostitutivo da parte dell'Amministrazione Comunale qualora la stessa non avvenga nei tempi previsti dalla convenzione.

oltre alla proposta di stabilire in anni uno il termine massimo per la sottoscrizione della convenzione dal momento della sua approvazione;

Atteso che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nelle sedute del 23/01/2014 e del 27/03/2014 (PP. EE. 156/2013 - 157/2013 / 159/2013) con parere favorevole condizionato;

Vista l'istanza di *"trasferimenti volumetrici"* prospettata nella documentazione presentata e ritenuto di ragguagliarla alle modalità vigenti;

Atteso pertanto che sia da escludersi che si tratti di "cessione di cubatura", bensì sia da farsi riferimento al "trasferimento dei diritti edificatori" in ragione delle possibilità ammesse dalla vigente strumentazione urbanistica, che nella fattispecie applica tale principio, ma lo limita ad alcune parti specifiche del territorio, così come espressamente riportato nella relazione illustrativa di Piano che testualmente riporta:

*"Le politiche del nuovo P.R.G. di Fossano sono fortemente orientate al **principio della perequazione urbanistica**, che è stato applicato adeguandolo di volta in volta ai caratteri dei luoghi e alle tipologie di manovre da attivare.*

Le politiche di trasformazione urbana soggette al principio della perequazione urbanistica comprendono:

- 1. le aree a servizi pubblici ad intervento diretto;*
- 2. gli ambiti progetto dell'espansione urbana perequata;*
- 3. lo spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale, articolato in:*
 - ambito perequato del cuneo agricolo;*
 - ambito perequato del polo sportivo ricreativo di Stura;*
 - campagna parco di Stura."*

Preso atto pertanto che i 2.200 mq. di S.u.l. previsti in trasferimento dalla proposta progettuale e non trattati in stretto ossequio dei disposti della L.106/2011 non possano essere trasferiti se non, eventualmente e fatti salvi gli approfondimenti giuridici, nella modalità della Variante al P.R.G.C.;

Atteso che il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nelle sedute del 23/01/2014 e del 27/03/2014 (PP. EE. 156/2013 - 157/2013 / 159/2013) con parere favorevole condizionato;

Visto il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Vista la Legge 12 luglio 2011 n. 106;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 09/55/2012 n. 7UOL;

Visto il D.LGS. 42/04 e s.m.i.;

Viste le NTA del PRGC vigente del Comune di Fossano;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Ritenuto opportuno conseguentemente di disporre le seguenti modifiche

art. 2) punto a):

in luogo del comma:

a) Contestualmente all'inizio lavori relativo agli edifici assentiti con la prima fase di intervento di cui alla successiva lett. b) il soggetto attuatore si obbliga ad attivare la integrale demolizione dei fabbricati esistenti, l'eventuale bonifica delle aree risultanti e la sistemazione anche delle aree non interessate dalla prima fase di attuazione sulla base del progetto di sistemazione di cui alle Tavv. 6, 7 e 8. In particolare, la integrale demolizione degli edifici esistenti e la rimozione delle pavimentazioni cementate esistenti con relativa sistemazione delle aree interessate dovranno essere ultimate rispettivamente entro un anno dall'inizio lavori ed entro il termine di giuridica

efficacia dei permessi di costruire relativi alla prima fase. La compiuta e regolare esecuzione, accertata previo le opportune verifiche da parte dei competenti uffici comunali, di tale intervento di sistemazione complessiva dell'area sarà condizione essenziale ed imprescindibile per l'agibilità degli edifici previsti nelle fasi attuative successive alla prima. Il soggetto attuatore pertanto si obbliga incondizionatamente ad accettare senza eccezione ed esimente alcuna tale condizione.

sia riportato quanto segue:

Prima del rilascio del primo permesso di costruire sull'area, il soggetto attuatore si obbliga:

- *ad eseguire l'integrale demolizione di tutti i fabbricati dell'insediamento Ex I.C.A. ovvero a disporre certificazione, asseverata presso la Cancelleria del Tribunale, da parte di tecnico abilitato volta a stabilire, con dettaglio documentale, il valore della operazione medesima, comprensiva delle spese tecniche ed oneri accessori tutti compresi, ai fini della garanzia dell'intervento sostitutivo da parte dell'Amministrazione Comunale, di cui all'articolo 12, in caso di inadempienza oltre i termini previsti;*
- *ad eseguire la caratterizzazione dei suoli ai sensi del D.lgs.152/2006 s.m.i. ai fini di accertare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti derivanti dalle precedenti utilizzazioni. Quest'ultima è formulata nelle medesime modalità di cui al precedente punto. Essa è, comprensiva delle spese tecniche ed oneri accessori tutti compresi ed è anche atta alla definizione di una stima volta a determinare il valore dell'eventuale bonifica da garantirsi mediante fideiussione di cui all'articolo 12;*

La demolizione di tutti i fabbricati dell'insediamento Ex I.C.A deve avvenire entro anni uno dalla stipula della presente convenzione e comunque entro la comunicazione di fine lavori del primo titolo abilitativo rilasciato sull'area.

La rimozione delle pavimentazioni cementate esistenti, con relativa sistemazione delle aree interessate, dovrà essere ultimata entro il termine di giuridica efficacia del primo titolo abilitativo rilasciato sull'area e comunque non oltre 3 anni dall'inizio lavori. La bonifica delle aree, ove necessaria, deve essere realizzata entro i termini di validità della presente convenzione e comunque entro il termine di validità del primo titolo abilitativo.

La compiuta e regolare esecuzione, accertata previo le opportune verifiche da parte dei competenti uffici comunali, di tale intervento di sistemazione complessiva dell'area, sarà condizione essenziale ed imprescindibile per l'agibilità degli edifici previsti nella prima fase. Il soggetto attuatore pertanto si obbliga incondizionatamente ad accettare senza eccezione ed esimente alcuna, tale condizione.

Si dà facoltà fin d'ora all'Amministrazione, in caso di constatazione della violazione dei termini precedentemente riportati, di intervenire sostitutivamente nella realizzazione degli interventi di demolizione e bonifica previo escussione delle fidejussioni di cui all'articolo 12, salvo integrazione in danno del proponente in caso di ulteriori spese.

Art. 4), Superfici previste in cessione ed a parcheggio pubblico:

al sesto capoverso dopo le parole "Le Parti si danno atto che la Prima Fase del progetto prevede la realizzazione, e conseguente convenzione ad uso pubblico" aggiungere le parole "con assenza di oneri di gestione e manutenzione a carico dell'Amministrazione Comunale"

Art. 12), Garanzie finanziarie:

Alla sesta riga eliminare la parola "unicamente"; alla sesta riga tra le parole "prima fase", eliminare la lettera "e", dopo le parole "per le opere di urbanizzazione" aggiungere la frase "e per la realizzazione della demolizione dei fabbricati e della bonifica a garanzia della realizzazione dell'intervento sostitutivo da parte dell'Amministrazione Comunale. Quest'ultima fideiussione dovrà essere dimensionata in seguito alla presentazione documentazione di cui all'articolo 2 punto a) implementata di una percentuale del 10 % per spese di gestione amministrativa."

Art. 15), Trasferimenti volumetrici:

In luogo delle parole:

In applicazione delle disposizioni di cui al 9° comma dell'art. 5 legge 106/2001 che prevedono "la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse ", considerato che l'esigenza di un adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento edificatorio previsto non consente l'insediamento di tutta la dotazione edificatoria che compete al soggetto attuatore, in esecuzione della delibera del C.C. n. del è riconosciuta al soggetto Decorso tale termine, il soggetto proponente perderà ogni diritto in merito a detta delocalizzazione.

La effettiva realizzazione di tale dotazione edificatoria sarà autorizzata previa specifica deliberazione assunta dal Consiglio Comunale ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5 , commi 9-14 della legge 106/2011 o mediante equipollenti procedure per ciascuno dei progetti proposti. E' sin da ora inteso che la realizzazione di tale edificazione, in forza dei poteri di deroga previsti dalla normativa richiamata, non inciderà sulla capacità insediativa del PRGC.

Relativamente ai restanti 350 di SUL generati in forza dei disposti del 14° comma dell'art. 5 della legge 106/2011 il soggetto promotore cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Fossano la capacità edificatoria di propria spettanza affinché questi possa utilizzarli anche mediante cessione a soggetti terzi al fine di attivare modificazioni urbanistiche ritenute opportune.

sia riportato:

In applicazione delle disposizioni di cui al 9° comma dell'art. 5 legge 106/2001 che prevedono "la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse ", considerato che l'esigenza di un adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento edificatorio previsto non consente l'insediamento di tutta la dotazione edificatoria che compete al soggetto attuatore, in esecuzione della delibera del C.C. n. del si da atto che essa non è stata utilizzata nella misura di mc. 2.200 E' facoltà dell'organo competente, la valutazione in merito all'utilizzo di tale volumetria nelle forme e nelle modalità stabilite dalla norma vigente.

Dato atto che il presente provvedimento costituisce autorizzazione alla lottizzazione conformemente ai disposti dell'articolo 28 della Legge 1150/1942 s.m.i.

Visto il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Vista la Legge 12 luglio 2011 n. 106;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.;

Vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 09/55/2012 n. 7UOL;

Visto il D.LGS. 42/04 e s.m.i.;

Viste le NTA del PRGC vigente del Comune di Fossano;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Preso atto del vigente Statuto Comunale;

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione dal dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP., urbanistica ed Ambiente in ordine alla regolarità tecnica;

con ... voti

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante della presente delibera.
2. Di approvare la proposta di riuso del patrimonio edilizio esistente del compendio di Via Salmour meglio descritto nelle premesse, depositata agli atti presso il Dipartimento Urbanistica ed Ambiente fatte salve le modifiche di seguito riportate;
3. Di concedere le deroghe, ai sensi della legge 106/11 e della Circolare applicativa della Regione Piemonte 7/UOL, al P.R.G.C. del Comune di Fossano, come riportate nelle premesse, estese all'intera area di intervento e per il periodo di validità della convenzione;
4. di introdurre le seguenti modifiche al testo della convenzione convenzione integrata con nota 18/03/2014, presentata in data 19/04/2014 ed acclarata al n. 8379 del protocollo, come segue:

art. 2) punto a):

in luogo del comma:

a) Contestualmente all'inizio lavori relativo agli edifici assentiti con la prima fase di intervento di cui alla successiva lett. b) il soggetto attuatore si obbliga ad attivare la integrale demolizione dei fabbricati esistenti, l'eventuale bonifica delle aree risultanti e la sistemazione anche delle aree non interessate dalla prima fase di attuazione sulla base del progetto di sistemazione di cui alle Tavv. 6, 7 e 8. In particolare, la integrale demolizione degli edifici esistenti e la rimozione delle pavimentazioni cementate esistenti con relativa sistemazione delle aree interessate dovranno essere ultimate rispettivamente entro un anno dall'inizio lavori ed entro il termine di giuridica efficacia dei permessi di costruire relativi alla prima fase. La compiuta e regolare esecuzione, accertata previo le opportune verifiche da parte dei competenti uffici comunali, di tale intervento di sistemazione complessiva dell'area sarà condizione essenziale ed imprescindibile per l'agibilità degli edifici previsti nelle fasi attuative successive alla prima. Il soggetto attuatore pertanto si obbliga incondizionatamente ad accettare senza eccezione ed esimente alcuna tale condizione.

sia riportato quanto segue:

Prima del rilascio del primo permesso di costruire sull'area, il soggetto attuatore si obbliga:

- *ad eseguire l'integrale demolizione di tutti i fabbricati dell'insediamento Ex I.C.A. ovvero a disporre certificazione, asseverata presso la Cancelleria del Tribunale, da parte di tecnico abilitato volta a stabilire, con dettaglio documentale, il valore della operazione medesima, comprensiva delle spese tecniche ed oneri accessori tutti compresi, ai fini della garanzia dell'intervento sostitutivo da parte dell'Amministrazione Comunale, di cui all'articolo 12, in caso di inadempienza oltre i termini previsti;*
- *ad eseguire la caratterizzazione dei suoli ai sensi del D.lgs.152/2006 s.m.i. ai fini di accertare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti derivanti dalle precedenti utilizzazioni. Quest'ultima è formulata nelle medesime modalità di cui al precedente punto. Essa è, comprensiva delle spese tecniche ed oneri accessori tutti compresi ed è anche atta alla definizione di una stima volta a*

determinare il valore dell'eventuale bonifica da garantirsi mediante fideiussione di cui all'articolo 12;

La demolizione di tutti i fabbricati dell'insediamento Ex I.C.A deve avvenire entro anni uno dalla stipula della presente convenzione e comunque entro la comunicazione di fine lavori del primo titolo abilitativo rilasciato sull'area.

La rimozione delle pavimentazioni cementate esistenti, con relativa sistemazione delle aree interessate, dovrà essere ultimata entro il termine di giuridica efficacia del primo titolo abilitativo rilasciato sull'area e comunque non oltre 3 anni dall'inizio lavori. La bonifica delle aree, ove necessaria, deve essere realizzata entro i termini di validità della presente convenzione e comunque entro il termine di validità del primo titolo abilitativo.

La compiuta e regolare esecuzione, accertata previo le opportune verifiche da parte dei competenti uffici comunali, di tale intervento di sistemazione complessiva dell'area, sarà condizione essenziale ed imprescindibile per l'agibilità degli edifici previsti nella prima fase. Il soggetto attuatore pertanto si obbliga incondizionatamente ad accettare senza eccezione ed esimente alcuna, tale condizione.

Si dà facoltà fin d'ora all'Amministrazione, in caso di constatazione della violazione dei termini precedentemente riportati, di intervenire sostitutivamente nella realizzazione degli interventi di demolizione e bonifica previo escussione delle fidejussioni di cui all'articolo 12, salvo integrazione in danno del proponente in caso di ulteriori spese.

Art. 4), Superfici previste in cessione ed a parcheggio pubblico:

al sesto capoverso dopo le parole "Le Parti si danno atto che la Prima Fase del progetto prevede la realizzazione, e conseguente convenzione ad uso pubblico" aggiungere le parole "con assenza di oneri di gestione e manutenzione a carico dell'Amministrazione Comunale"

Art. 12), Garanzie finanziarie:

Alla sesta riga eliminare la parola "unicamente"; alla sesta riga tra le parole "prima fase", eliminare la lettera "e", dopo le parole "per le opere di urbanizzazione" aggiungere la frase "e per la realizzazione della demolizione dei fabbricati e della bonifica a garanzia della realizzazione dell' intervento sostitutivo da parte dell'Amministrazione Comunale. Quest'ultima fideiussione dovrà essere dimensionata in seguito alla presentazione documentazione di cui all'articolo 2 punto a) implementata di una percentuale del 10 % per spese di gestione amministrativa."

Art. 15), Trasferimenti volumetrici:

In luogo delle parole:

In applicazione delle disposizioni di cui al 9° comma dell'art. 5 legge 106/2001 che prevedono "la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse ", considerato che l'esigenza di un adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento edificatorio previsto non consente l'insediamento di tutta la dotazione edificatoria che compete al soggetto attuatore, in esecuzione della delibera del C.C. n. del è riconosciuta al soggetto Decorso tale termine, il soggetto proponente perderà ogni diritto in merito a detta delocalizzazione.

La effettiva realizzazione di tale dotazione edificatoria sarà autorizzata previa specifica deliberazione assunta dal Consiglio Comunale ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5, commi 9-14 della legge 106/2011 o mediante equipollenti procedure per ciascuno dei progetti proposti. E' sin da ora inteso che la realizzazione di tale edificazione, in forza dei poteri di deroga previsti dalla normativa richiamata, non inciderà sulla capacità insediativa del PRGC.

Relativamente ai restanti 350 di SUL generati in forza dei disposti del 14° comma dell'art. 5 della legge 106/2011 il soggetto promotore cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Fossano la capacità edificatoria di propria spettanza affinché questi possa utilizzarli anche mediante cessione a soggetti terzi al fine di attivare modificazioni urbanistiche ritenute opportune.

sia riportato

In applicazione delle disposizioni di cui al 9° comma dell'art. 5 legge 106/2001 che prevedono "la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse ", considerato che l'esigenza di un adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento edificatorio previsto non consente l'insediamento di tutta la dotazione edificatoria che compete al soggetto attuatore, in esecuzione della delibera del C.C. n. del si da atto che essa non è stata utilizzata nella misura di mc. 2.200 E' facoltà dell'organo competente, la valutazione in merito all'utilizzo di tale volumetria nelle forme e nelle modalità stabilite dalla norma vigente.

5. Di dare atto che la Giunta Comunale procederà all'approvazione della bozza di convenzione che regolerà le pattuizioni tra Comune e Operatore, nel rispetto delle deroghe concesse, con ampio mandato di introdurre tutte le modifiche e integrazione del caso purché non in conflitto con le variazioni elencate al punto precedente;
6. Di fissare in anni uno il termine massimo per la sottoscrizione della convenzione dalla data della sua approvazione;
7. Di fare salvi i pareri degli Enti sovraordinati in ordine agli interventi sui singoli lotti ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; Di dare atto che si potrà provvedere al rilascio dei Permessi di Costruire in deroga, con le eventuali modifiche che non siano in contrasto con le deroghe concesse.
8. di dare atto che il presente provvedimento costituisce autorizzazione alla lottizzazione conformemente ai disposti dell'articolo 28 della Legge 1150/1942 s.m.i.
9. Di dare atto che la presente Deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte – *Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia*, come richiesto dalla circolare 7/UOL.
10. Di autorizzare il Dirigente del *Dipartimento Tecnico LL.PP., urbanistica ed ambiente* a sottoscrivere la convenzione urbanistica di cui sopra e, successivamente, ai rilasci dei permessi di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 per la realizzazione dell'intervento di cui alle premesse, con facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come configurato nel presente provvedimento, tutte le indicazioni e precisazioni che si rendessero utili o necessarie a definire in tutti i loro aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta indicazione delle aree, curando la rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione degli obblighi previsti in convenzione, e nella individuazione e denominazione della controparte, ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni ed integrazioni, autorizzando espressamente l'Organo competente ad eventuali rettifiche, aggiunte e correzioni dovute a possibili errori, inesattezze ed omissioni contenute nel presente provvedimento;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta l'urgenza di provvedere;

Visto l'art. 134, comma 4, del DLgs. 267/2000;

Con ... voti

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presenta deliberazione, stante l'urgenza di rilasciare il provvedimento in oggetto allo scopo di consentire il proseguimento dell'iter dei Permessi di Costruire ai fini di avviare al più presto le attività di cantiere e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.