

**COMUNE DI ROSSANA**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**DELLA GIUNTA COMUNALE N.80**

**OGGETTO:**

**PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, DI INIZIATIVA PRIVATA, AI SENSI DELL'ART. 41/BIS L.R. N. 56/1977, PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELL'ART. 3 C.1 LETTERA D) DEL D.P.R. 380/2001 CON DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI, IN VIA GORLA N. 7, RICADENTE IN AREA DI CENTRO STORICO DEL P.R.G.C.- RICHIEDENTI CARPANI GILBERTO E CORNAGLIA LUCIA - PRESA D'ATTO DEL DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'ASSOGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - ADOZIONE**

L'anno duemilaventidue addì cinque del mese di dicembre alle ore dodici e minuti trenta nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. DEGIOVANNI Giuliano - Sindaco	Sì
2. BARBERO Manuele - Assessore	Sì
3. BARBERIS Andrea - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale PARA DR.SSA MONICA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. DEGIOVANNI Giuliano assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Premesso che:

- questo Comune è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) formulato ai sensi della L.R. 56/1977, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 52/2538 del 31/05/1993 e successivamente modificato con varianti regolarmente approvate:
  - variante strutturale “1996” adottata definitivamente con D.C.C. n. 19 del 02/06/1997 e D.C.C. n. 2 del 09/02/1998 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 9-2459 del 19/03/2001 (comprendente anche la variante parziale *in itinere* “anno 2000” adottata definitivamente con D.C.C. n. 47 del 22/12/2000);
  - Variante parziale n. 1 “anno 2002” adottata definitivamente con D.C.C. n. 22 del 24/06/2002;
  - Variante parziale n. 2 “anno 2007” adottata definitivamente con D.C.C. n. 19 del 26/06/2007;
  - Variante parziale n. 3 “anno 2011” adottata definitivamente con D.C.C. n. 10 del 17/04/2012;
  - Variante strutturale “2010” approvata definitivamente con D.C.C. n. 21 del 29/07/2015 pubblicato sul B.U.R. n. 43 del 29/10/2015;
- il P.R.G. individua, nella tavola di progetto relativa al Centro Storico, i perimetri dei comparti ove gli interventi possono essere ammessi con Piani di Recupero esteso all’intero ambito, ai sensi della legge 5 agosto 1978, n.457, secondo i disposti dell’art. 41 bis della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2022 si è provveduto, utilizzando i disposti dell’articolo 17, comma 12, lettera e) della L.R. 56/1977, a suddividere in due Piani di Recupero distinti l’area ubicata nel Centro Storico in via Gorla e già individuata come Piano di Recupero.

Preso atto che

- in data 07/11/2022 prot. 4714 e successive integrazioni in data 25/11/2022 prot. 5023 e prot. 5025, è stata presentata da parte dei proprietari dell’area Sigg.ri CARPANI Gilberto e CORNAGLIA Lucia, tramite il tecnico incaricato arch. CRAVERO Paolo, la proposta di **Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della L.R. 56/1977 art. 41bis e art. 43 comma 8** (di seguito indicato come P.di R.), comprensiva della documentazione per l’attivazione del procedimento preventivo di assoggettamento alla valutazione ambientale strategica (di seguito VAS), per la riqualificazione degli immobili in **via Gorla n. 7** ricadente in area di Centro Storico di P.R.G.C.;
- In data 30/11/2022 con prot. 5098 è stato comunicato l’avvio del procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/1990;
- La proposta del progetto di P.di.R, pervenuta su iniziativa dell’intera proprietà immobiliare, in sintesi riguarda la riqualificazione di una porzione del complesso residenziale ex rurale da oltre vent’anni inutilizzato e attualmente in stato di avanzato degrado, ubicato in via Gorla n. 7, nella zona definita “Paralupo”, nella porzione sud dell’abitato di Rossana, tra via Gorla e via Mazzini; in particolare, a seguito della suddivisione dell’ambito del piano di recupero operata con D.C.C. n. 2/2022, l’istanza in esame riguarda la porzione più a nord, ricompresa tra l’abitato esistente e l’area assoggettata a Piano di Recupero già approvato.

Il piano prevede pertanto la demolizione di tutti gli edifici ancora rimanenti e la ricostruzione di un fabbricato bifamiliare con due piani fuori terra. Una parte degli edifici era già stato demolito per motivi di sicurezza con pratica edilizia 48/2014 – permesso di costruire n. 29 del 20/11/2014. L’accesso continuerà ad avvenire da via Gorla.

Il fabbricato sarà posizionato al centro del lotto, mantenendo l’allineamento su via Gorla rispetto ai fabbricati esistenti; sarà costituito da due piani fuori terra, di cui il piano terreno adibito ad autorimesse e cantine e il piano primo suddiviso in due alloggi, più sottotetto accessibile ma non abitabile.

L’ambito del piano di recupero confina a est con via Mazzini, a sud con il lotto costruito oggetto di Piano di Recupero già approvato, a ovest con via Gorla, a nord con fabbricati residenziali esistenti.

Gli interventi edilizi porteranno ad un organismo edilizio del tutto diverso dal complesso esistente, a causa della necessità di razionalizzare gli spazi contemperando le esigenze del vivere contemporaneo e l’adeguamento alle normative tecniche vigenti in materia di antisismica, accessibilità, efficientamento energetico, impianti tecnologici, ecc.

Il progetto non prevede aumento della capacità insediativa ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/1977, pertanto non è prevista la cessione di superfici per standards a servizi;

Si prevede invece la cessione di un'area di circa 48 mq lungo via Mazzini, per la futura realizzazione di un marciapiede. La superficie indicata si assume a titolo indicativo e sarà perfezionata a seguito di frazionamento.

Il piano di recupero prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, in parte all'interno del perimetro del piano, e in parte su via Gorla quindi esterne ma limitrofe all'area, consistenti sommariamente nella predisposizione per marciapiede lungo via Mazzini, due punti luce illuminazione pubblica, sistemazione del piano viabile con bitumatura di via Gorla in corrispondenza del lotto di intervento; il tutto è illustrato dettagliatamente negli elaborati allegati al P.di R., verrà approvato con successivo provvedimento nell'ambito del relativo titolo edilizio, in attuazione del P.di R..

Preso atto che il procedimento di approvazione del P.di R. è normato dall'art. 40 della L.R. 56/1977, come stabilito dall'art. 41bis comma 6;

Considerato che, ai sensi della L.R. 56/1977 art. 40 comma 8, il vigente Piano Regolatore Generale non è mai stato, nel suo insieme, sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale, pertanto è indispensabile avviare le procedure ambientali in modo integrato con la procedura di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Preso atto a tal fine che:

- la Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*" ha previsto **procedimenti integrati con adempimenti VAS per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE)**.
- il comma 8 dell'art. 40 della LR 56/1977 e le linee guida della Regione Piemonte di cui alla D.G.R. 9/6/2008 n. 12-8931, integrate con la D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977, stabiliscono che l'autorità competente per svolgere la VAS sia il Comune purchè dotato della struttura di cui all'art. 3 bis comma 7 in modo integrato con la procedura di approvazione;
- le predette linee guida prescrivono all'organo tecnico comunale di acquisire i contributi dei vari Enti interessati alla VAS ed in piena autonomia e responsabilità di determinare il provvedimento che escluda o meno la proposta di strumento urbanistico esecutivo dalla fase di verifica vera e propria;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 26 in data 11/04/2022 veniva individuato l'ufficio deposito progetti e l'Organo tecnico ai sensi di legge;

Ritenuto di dover prendere atto della avvenuta elaborazione del **documento tecnico per la verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS** della proposta di Piano di recupero relativo all'area ubicata in via Gorla, individuata come "Centro Storico" nel vigente P.R.G.C.;

VISTI gli elaborati del P.di R. a firma dell'arch. Paolo CRAVERO, predisposti secondo i disposti degli artt. 39 e 43 della L.R. 56/1977:

TAV 1	Stato attuale Inquadramento generale
TAV 2	Stato attuale Planimetrie
TAV 3	Stato attuale - Prospetti
TAV 4	Calcolo volumi esistenti
TAV 5	Progetto – planimetria generale
TAV 6	Progetto – Planimetrie, prospetto, superfici aeroilluminanti
TAV 7	Progetto – Barriere architettoniche, calcolo aree e volumi in progetto
TAV 8	Comparazione stato attuale e stato in progetto
TAV 9	Opere di urbanizzazione
TAV 10	Sottoservizi
TAV 11	Bozza di frazionamento
TAV 12	Simulazioni fotorealistiche dell'intervento
	Relazione illustrativa
	Relazione fotografica
	Relazione geologica

	Relazione geologica integrazioni
	Scheda riepilogativa
	Relazione clima acustico
	Bozza di convenzione
	Relazione opere urbanizzazione
	Computo opere urbanizzazione
	Norme tecniche di attuazione
	Relazione VAS
	Istanza parere CLP

Visto il parere espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta dal 01/12/2022;

PRESO ATTO che:

- a) Il piano di recupero, ai sensi dell'art. 40 comma 10 della L.R. 56/1977 comprende immobili inclusi in insediamento urbano individuato dal PRG a norma dell'articolo 24, comma 1, numeri 1) e 2) della L.R. 56/1977, pertanto viene richiesto il **parere alla Commissione Locale del Paesaggio** in base a quanto stabilito dall'art. 67 della L.R. 13/2020, come prorogata al 31/01/2023 dal comma 1 dell'art. 132 della L.R. 25/2021;
- b) Il Comune ricade in zona sismica 3S nella quale gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere sottoposti a **parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 rilasciato dal Settore Geologico della Regione Piemonte**, secondo quanto stabilito dalla D.G.R. 26 novembre 2021, n. 10-4161 e successiva D.D. 29/A1800/2022 del 12/01/2022;
- c) L'intervento ricade in area di classe di pericolosità geomorfologica I (Porzioni di territori nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988.). Sulla carta di sintesi è indicata in classe II (aree idonee a nuovi insediamenti con accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità);
- d) l'intervento è conforme allo strumento urbanistico vigente;
- e) Come risulta dalla valutazione di clima acustico redatta dal geom. Marco Riba il piano di recupero risulta compatibile con la classificazione acustica vigente;
- f) ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 art. 22 comma 3 si prende atto che la proposta presentata contiene elementi plano-volumetrici di dettaglio tali da consentire, successivamente all'approvazione del piano di recupero, l'attuazione dell'intervento con SCIA, tuttavia i proponenti hanno optato per l'attuazione con Permesso di Costruire, in parte già presentati ma "congelati" fino all'intervenuta efficacia del piano di recupero.

**Dato atto** che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 24/11/2022 si è fornita un'interpretazione autentica finalizzata a definire la corretta qualificazione degli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedimi, nell'area di Centro Storico, attuabili con Piano di Recupero, stabilendo che tali interventi sono riconducibili alla definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, trattandosi di specifica previsione dello strumento urbanistico la fattibilità di tali interventi nell'ambito di piani di recupero;

**RITENUTO di dover provvedere all'adozione del predetto progetto di P.di.R.;**

DATO ATTO che **il presente P.di.R. non comporta oneri per il Comune**, trattandosi di Piano di Recupero di iniziativa privata;

VISTO il DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTI gli artt. 39, 40 e 43 della L.R. 05/12/1977 n. 56;

VISTO l'art. 78 comma 2 del D.Lgs. 267 del 18.8.2000 "2. *Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale,*

*quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";*

VISTI la Legge 05/08/1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" artt. 28 "Piani per il recupero del patrimonio edilizio esistente" e 30 "Piani di recupero di iniziativa dei privati";

DATO ATTO della competenza della Giunta Comunale a deliberare in merito ai sensi della precitata normativa;

Visto il D.Lgs n. 152/2006;

Vista la L.R. del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. in particolare l'art. 17;

Vista la DGR 9/6/2008 n. 12-8931 e D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977;

Vista la LR 14/12/1998 n. 40;

ACQUISITI i pareri favorevoli da parte del Responsabile dell'Area Tecnica circa la regolarità tecnica del provvedimento in esame, ai sensi degli artt. 49 e 147bis del D.Lgs. 267 del 18.8.2000;

**Con votazione unanime favorevole espressa in forma palese per alzata di mano**

#### DELIBERA

- Di richiamare la sopra esposta premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- Di prendere atto del **documento tecnico per la verifica preventiva dell'assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica** della proposta di Piano di Recupero relativo all'area ubicata in Centro Storico, via Gorla n. 7, presentato dai Sigg.ri CARPANI Gilberto e CORNAGLIA Lucia, tramite il tecnico incaricato **arch. Paolo CRAVERO**, depositato agli atti dello Sportello Unico Edilizia comunale.
- Di dare avvio alla predetta procedura di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS della proposta in argomento, che avviene in modo integrato con la procedura di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, come previsto dal comma 8 dell'art. 40 della LR 56/1977 e dalle linee guida della Regione Piemonte di cui alla D.G.R. 9/6/2008 n. 12-8931, integrate con la D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977;
- Di affidare gli adempimenti connessi al procedimento di verifica VAS all'Organo tecnico, così come istituito con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 26 in data 11.04.2022, il quale si esprimerà, preventivamente all'approvazione della proposta di Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 40 comma 2 della L.R. 56/1977, in piena autonomia e responsabilità, sulla assoggettabilità della stessa alla VAS in base ai contributi dei soggetti da consultare e nel rispetto delle linee guida di cui alla D.G.R. 9/6/2008 n. 12-8931 e D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977.
- Di dare atto che la relazione conclusiva redatta dall'Organo tecnico incaricato farà parte integrante della delibera di approvazione del Piano di Recupero in argomento ed assolverà gli adempimenti di cui all'art. 20 della L.R. 40/98;
- **DI ADOTTARE in via preliminare in ogni sua parte il Piano di Recupero ad iniziativa privata del patrimonio edilizio esistente** in area di Centro Storico del vigente Piano Regolatore, in via Gorla n. 7, relativamente ad immobili censiti al Catasto Terreni al foglio 21, mappali 609-257-265 e al catasto Fabbricati al foglio 21 mappali 257 sub 1, 265 sub 1,2,3, come da progetto redatto dall'arch. Paolo CRAVERO, secondo i disposti degli artt. 39 e 43 della Legge Regionale 56/1977, composto dai seguenti elaborati:

TAV 1	Stato attuale Inquadramento generale
TAV 2	Stato attuale Planimetrie
TAV 3	Stato attuale - Prospetti
TAV 4	Calcolo volumi esistenti
TAV 5	Progetto – planimetria generale
TAV 6	Progetto – Planimetrie, prospetto, superfici aeroilluminanti

TAV 7	Progetto – Barriere architettoniche, calcolo aree e volumi in progetto
TAV 8	Comparazione stato attuale e stato in progetto
TAV 9	Opere di urbanizzazione
TAV 10	Sottoservizi
TAV 11	Bozza di frazionamento
TAV 12	Simulazioni fotorealistiche dell'intervento
	Relazione illustrativa
	Relazione fotografica
	Relazione geologica
	Relazione geologica integrazioni
	Scheda riepilogativa
	Relazione clima acustico
	Bozza di convenzione
	Relazione opere urbanizzazione
	Computo opere urbanizzazione
	Norme tecniche di attuazione
	Relazione VAS
	Istanza parere CLP

- DI DARE ATTO che:
  - Gli elaborati contengono la descrizione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione da realizzarsi internamente ed esternamente al perimetro del P.di R.; eventuali variazioni non sostanziali delle stesse, dovute ai successivi approfondimenti progettuali, non comporteranno la riadozione del piano, ma verranno recepite e approvate dalla Giunta Comunale per il rilascio del relativo titolo abilitativo;
  - la bozza di convenzione e le norme di attuazione potranno subire modifiche e integrazioni non sostanziali, in coerenza con quanto previsto negli altri elaborati, prima dell'approvazione del P.di R., senza necessità di riadozione dello stesso;
- DI DARE ATTO che per l'istruttoria e l'esame del progetto di P.di R. in argomento verrà applicata la modalità di procedimento integrato con fasi di verifica e pubblicazione "contestuali" ai sensi della Giunta Regionale Piemonte 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)";
- DI DARE ATTO che l'intervento non determina incremento del carico insediativo ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/1977, pertanto non è prevista la cessione di superfici per standards a servizi;
- DI DARE ATTO che il progetto prevede la cessione di una superficie di circa 48 mq, a titolo di rettifica viaria, da destinare a futuro marciapiede lungo via Mazzini;
- DI RICONOSCERE la possibilità, al momento del rilascio dei permessi di costruire, di **scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, determinate in base alle tariffe vigenti, fino alla concorrenza delle spese per la realizzazione dell'opera urbanizzativa pubblica.
- DI DARE ATTO che il predetto intervento non comporta oneri per il Comune, trattandosi di Piano di Recupero di iniziativa privata.
- DI DEFINIRE altresì il presente **Piano Urbanistico, non di dettaglio**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del DPR 380/2001 e s.m.i., in quanto i proponenti hanno optato per l'attuazione con Permessi di Costruire, in parte già presentati ma con procedimento "congelato" fino all'intervenuta efficacia del piano di recupero;
- DI DARE ATTO che gli elaborati tecnici del predetto P.di R. verranno pubblicati in modo permanente sul sito informatico istituzionale del Comune (nella apposita sottosezione di "Amministrazione trasparente") comunque per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del presente provvedimento, con possibilità da parte di chiunque di prenderne visione e presentare nei successivi trenta giorni osservazioni nel pubblico interesse, anche in materia ambientale. Nello stesso periodo verrà garantito l'accesso alla documentazione per la pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- DI INCARICARE il Responsabile dell'Ufficio Tecnico nonché Responsabile del procedimento arch. Laura Ribero delle predette successive e necessarie incombenze nonché all'invio della proposta all'Organo tecnico comunale come già istituito ai sensi di legge.

- DI DICHIARARE la presente deliberazione con successiva e separata votazione unanime e favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – c. 4 – del D. L.vo 18/08/2000 n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto  
Il Sindaco  
F.to: DEGIOVANNI Giuliano

Il Segretario Comunale  
F.to: PARA DR.SSA MONICA

<b>Parere Regolarità Tecnica</b>	<b>Esito Favorevole</b>	<b>Data 05/12/2022</b>	<b>Il Responsabile F.to:Riberio arch. Laura</b>	<b>Firma</b>
--	-----------------------------	----------------------------	---	--------------

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Reg. Pub. N° 584

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 05/12/2022 al 20/12/2022 , come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Rossana, li 05/12/2022

Il Segretario Comunale  
F.to: PARA DR.SSA MONICA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata comunicata in elenco il primo giorno di pubblicazione:

- Ai Signori Capi Gruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267
- Alla Prefettura di \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art.135, 2° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Rossana, li 05/12/2022

Il Segretario Comunale  
F.to: PARA DR.SSA MONICA

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

li,05/12/2022

Il Segretario Comunale  
PARA DR.SSA MONICA

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 05/12/2022**

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

Il Segretario Comunale  
F.to: PARA DR.SSA MONICA