



COMUNE DI VERZUOLO

Provincia di Cuneo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 del 5/05/2010

Oggetto :

PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.C.) - ADOZIONE DELLA 11^ VARIANTE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 17 L.R. 56/77 E S.M.I., RELATIVA AL TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA RESIDENZIALE DALL'AREA "S.T.R." (P.P.E.) ALL'AREA "Da1/r". DETERMINAZIONI.

L'anno **duemiladieci**, addì **cinque**, del mese di **maggio**, alle ore **18** e minuti **30**, nella solita sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Decreto Legislativo n.267/2000, vennero per oggi convocati i componenti di questo **Consiglio Comunale**, in seduta **PUBBLICA ORDINARIA** di **PRIMA CONVOCAZIONE**.

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
MARENGO Gianfranco	Sindaco	X	
PANERO Carlo Antonio	Vice Sindaco	X	
GIUGGIA Stefano	Assessore	X	
TESTA Giulio	Assessore	X	
GALLIANO Francesca	Assessore	X	
SABBATINI Bruno	Assessore	X	
BARRA Paola Alessandra	Assessore		X
TRUCCO Chiara	Consigliere	X	
GIOLITTI Pierluigi	Consigliere	X	
BOTTA Alberto Luigi	Consigliere	X	
QUADRELLI Alessandra	Consigliere	X	
PANERO Mauro Leone	Consigliere	X	
BERARDO Franco	Consigliere	X	
PETTITI Giampiero	Consigliere	X	
ANELLO Alberto	Consigliere		X
TRANCHERO Chiara	Consigliere	X	
FRANCO Luca	Consigliere	X	
Totale		15	2

Ai sensi dell'art.97, del Decreto Legislativo n.267/2000 partecipa all'adunanza l'infraiscritto Segretario Comunale Sig. **Giusto SCARPELLO**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **MARENGO Gianfranco** nella sua qualità di **Sindaco**, avendo assunto la presidenza e a seduta dichiarata aperta dispone la trattazione dell'oggetto.

TESTA Giulio: illustra la fattispecie; accenna alla cronistoria della pratica e gli obiettivi a suo tempo determinati nonché alle vicissitudini note dell'immobile in questione; sottolinea che la presente variante è compatibile con il nuovo Piano Regolatore Generale in itinere di cui anticipa per quella parte l'attuazione; spiega in cosa consiste la variante e rileva che il convenzionamento prospettato in Commissione Urbanistica non è accoglibile tenuto conto che trattasi di una fattispecie ormai da tempo in essere e stante il concordato pendente e, quindi, conseguentemente la variante si pone in approvazione senza il convenzionamento.

PETTITI Giampiero: afferma che la fattispecie è connotata da aspetti sociali riconducibili a casi di coscienza e come tale affrontata in Commissione Urbanistica; si ricollega alle determinazioni del 2003 rilevando che dell'allora Consiglio è oggi presente solo qualche componente e che a suo tempo aveva espresso voto contrario alla variante; per la variante odierna precisa di non poter essere favorevole ma solo per l'aspetto tecnico restando fermo, precisa, la motivazione del rispetto verso le famiglie che hanno comprato le abitazioni; affronta l'argomento accennando anche agli effetti sul mercato della trasferita volumetria e sull'imprenditoria locale per i riflessi di concorrenza e, a riguardo, dettaglia alcuni elementi di valutazione sui valori dei beni; accenna alla portata dell'abuso; precisa che le sue esposte considerazioni tentano solo di fare chiarezza ma che sicuramente bisogna andare incontro alle esigenze delle varie famiglie e rispettarne i sacrifici fatti per l'acquisto dell'abitazione.

TESTA Giulio: in replica a Pettiti dice che la volumetria non è stata regalata (prontamente Pettiti precisa che la sua espressione è da intendere come volumetria data e non regalata) e che si tratta di scelte urbanistiche come già in altre occasioni determinate e, a riguardo, ne individua alcune; precisa che certamente non è stato piacevole trovarsi di fronte alla nota situazione che ha coinvolto diverse famiglie e vari fornitori generando una questione sociale; ricorda ancora altri casi simili e in merito all'abuso sottolinea che si tratta di un aspetto che si può sempre riscontrare e non solo nella fattispecie in argomento, ove, aggiunge, sono state applicate con rigore le previste disposizioni; ribadisce l'aspetto sociale della questione pur ammettendo di conoscere i riflessi sul mercato rilevando brevemente l'effetto calmieratore dei prezzi; ribadisce ancora l'impossibilità del convenzionamento prospettato in Commissione Urbanistica.

PETTITI Giampiero: brevemente replica a Testa chiarendo tecnicamente la differenza tra varianti strutturali e varianti parziali ove necessita una motivazione di generale interesse e si rifà alle considerazioni già espresse nel 2003;

Segue breve scambio di considerazioni tra Testa e Pettiti.
Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

(come da proposta)

Premesso:

- Che il Consiglio Comunale con deliberazione n°4 del 27.01.2003 ha approvato la 4° variante parziale al PRGC accogliendo la richiesta della Società Bottero e Lubatti s.n.c. di Morozzo con la quale intendeva provvedere al recupero del fabbricato ex molino Sandri/Fissore, da tempo in disuso;

- Che il recupero del fabbricato era stato ritenuto una iniziativa importante, mirata alla conservazione di uno dei maggiori opifici di Verzuolo, nati all'inizio 900;
- Che il recupero del fabbricato è avvenuto mantenendo il piano rialzato prevalentemente a destinazione commerciale;
- Che la richiesta di variante inoltrata dal Liquidatore Giudiziario del Concordato Preventivo n.1/2007, è mirata ai fini di mutare l'uso del piano rialzato dell'immobile da commerciale a residenziale;
- Che la presente variante al P.R.G.C. si è redatta su mandato della Giunta Comunale (DGC n. 11 del 23.03.2010);
- Che la realizzazione del recupero edilizio con variazione d'uso, può ammettersi solo attraverso la variazione al P.R.G.C. in quanto la normativa urbanistica dell'area "Da1/r" non contempla l'ulteriore attività residenziale richiesta;
- Che con Det. n°148 del 14.10.2008 si approvava l'aggiudicazione dell'asta pubblica (tarata sulla perizia U.T.C. contenente precise indicazioni volumetriche massime assentibili di mc14800) da cui la stipula di convenzione notaio Silvestri di Saluzzo il 18/11/2009 rep.4830 rac.n.22961 con la società aggiudicataria;
- Che, pertanto, dal potenziale edificatorio di mc 17100 dell'area S.T.R., si sono trasferiti tramite la procedura d'asta summenzionata mc 14800;
- Che la variazione urbanistica da formarsi come variante parziale ai sensi dell'art 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. si fonda sul trasferimento di volumetria residenziale in esubero di mc 2100 in luogo dei circa mc 2300 non utilizzati in ambito urbano nell'area del P.P.E. Zona S.T.R. senza incremento delle previsioni volumetriche di P.R.G.C.,
- Che nelle previsioni del PRGC preliminare adottato con DCC n. 2 del 21.01.2009 (in salvaguardia) per la area Da1/r è prevista la trasformazione in : AREA RESIDENZIALE ESISTENTE 04RE01 consentendo, nei termini di legge, il mutamento di destinazione d'uso in residenziale della parte residua commerciale;
- Che la richiesta di variante può essere accolta in quanto coerente con gli obiettivi di questa Amministrazione di cui alle D.C.C. n.4/2003 e n.1/2009 summenzionate; Che in sede di Commissione Urbanistica del 19.04.2010 la domanda è stata esaminata con esito favorevole condizionato;
- Che si prende comunque atto di quanto emerso dalla Commissione stessa non potendo però aderire alla richiesta di convenzionamento stante le implicazioni di diverso ordine che comporterebbe;
- Che sussiste in virtù dell'art 17 comma 7 della legge regionale 56/77 come - da ultimo - modificata dalla L.R. 29 luglio 1997 n. 41, la facoltà di trasferire, attraverso la variante parziale al P.R.G.C., quantità di volumetria residenziale purché non si superi la previsione insediativa stabilita dal P.R.G.C. vigente;
- Che la variante stessa non modifica a livello generale la volumetria esistente e quindi neppure la "popolazione teorica insediabile";

- Che la variante ha rilevanza limitata esclusivamente al territorio comunale ed è compatibile con le previsioni dei piani sovracomunali;
- Che si ritiene opportuno procedere in merito,

VISTO:

la Legge Regionale 56/77 e sm e i;

la Legge Regionale 41/97 e sm e i;

Il D.LGS. N. 267/2000;

Il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.LGS. n. 267/2000;

Con votazione espressa per alzata di mano e con il seguente risultato: presenti n. 15, favorevoli n. 14 e 1 astenuto (Pettiti Giampiero il quale ribadisce la motivazione del rispetto delle famiglie che hanno proceduto all'acquisto delle abitazioni)

DELIBERA

1) di adottare la 11° variante parziale al P.R.G.C., in argomento, nel testo che, redatto dall'arch. Davide CARUSO in collaborazione con l'U.T.C., si compone dei seguenti elaborati :

Relazione tecnica

N.T.A /11 ^vp – Norme Tecniche di Attuazione;

Tavola 3a/11 ^vp – zonizzazione 1/2000;

Tavola 11 ^vp – zonizzazione 1/5000;

2) di incaricare il Responsabile del servizio urbanistica per gli adempimenti di legge.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE
(MARENGO Gianfranco)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Giusto SCARPELLO)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal _____ al _____

OPPOSIZIONI: _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Giusto SCARPELLO)

Verzuolo, lì _____

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Divenuta esecutiva per decorrenza dei termini in data _____ ai sensi art. 134 - comma 3 del D.LGS 267/2000.

Verzuolo, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Giusto SCARPELLO)

Firmato in originale IL PRESIDENTE e il SEGRETARIO COMUNALE.