

REGIONE PIEMONTE BU49 03/12/2020

Comune di Castellamonte (Torino)

**APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
PRESENTATO DALLA SOC. "INA S.N.C. DI CALDARERA LORENZO E IERARDI
SALVATORE", ORA "ALEMA COSTRUZIONI S.A.S.", PER INTERVENTO
DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SULL'IMMOBILE INDIVIDUATO ALCATASTO
N.C.E.U. AL F. 5 N. 368**

Allegato



CITTA' DI CASTELLAMONTE

Città Metropolitana di Torino



COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**n. 91
del 17/11/2020**

OGGETTO : APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PRESENTATO DALLA SOC. "INA S.N.C. DI CALDARERA LORENZO E IERARDI SALVATORE", ORA "ALEMA COSTRUZIONI S.A.S.", PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SULL'IMMOBILE INDIVIDUATO ALCATASTO N.C.E.U. AL F. 5 N. 368

L'anno 2020 addì diciassette del mese di novembre alle ore otto e minuti zero nella sala delle adunanze.

Previo l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero per oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All' appello risultano :

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
MAZZA Pasquale Mario	Sindaco	X	
MEDAGLIA Teodoro	Vice Sindaco	X	
BETHAZ Claudio	Assessore	X	
ADDIS Patrizia Maria	Assessore	X	
BRACCO Mariangela	Assessore	X	
Totale		5	0

Assiste alla adunanza il Segretario Comunale **Dott. Sergio MAGGIO** il quale provvede alla redazione del presente verbale. L'assessore Bracco Mariangela partecipa in videoconferenza telefonica come autorizzato dal decreto del Sindaco n. 16 del 30 marzo 2020

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor MAZZA Pasquale Mario nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per le trattative dell'oggetto sopra indicato.

Si esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnica (art.49 c.1 T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000).	Si esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità contabile (art.49 c.1 T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000).
Il Responsabile del Servizio F.to Geom. Gianluca OSSOLA	Il Responsabile del Servizio Finanziario F.to Dott. Mirco BIELLI

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PRESENTATO DALLA SOC. "INA S.N.C. DI CALDARERA LORENZO E IERARDI SALVATORE", ORA "ALEMA COSTRUZIONI S.A.S.", PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SULL'IMMOBILE INDIVIDUATO ALCATASTO N.C.E.U. AL F. 5 N. 368

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Regionale 30 luglio 2018, n. 52-7313 “L. R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Castellamonte (TO). Approvazione della variante generale n. 3 al P.R.G.C.”, sono state individuate puntualmente le “zone di recupero” ai sensi dell’articolo 41 bis della LR 56/77;
- all’art. 26 delle N.d.A. del P.R.G.C. approvato è previsto quale “STRUMENTO ESECUTIVO”:

“Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale, ai sensi dell’art. 17, comma 12 8° della L.R. 3/2013 e s.m.i., o evidenziati alla cartografia di Piano, in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all’intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. In particolare sarà possibile accedere a interventi di ristrutturazione di tipo B su tutti gli edifici del comparto (purché non soggetti a restauro); l’eventuale ricorso a demolizione e ricostruzione nell’ambito del comparto oggetto di S.U.E. è possibile, alle seguenti prescrizioni: solo per gli edifici soggetti a ristrutturazione B), ad esclusione degli “edifici caratterizzati da elementi tipologici di interesse documentario”, per i quali l’intervento massimo ammissibile è la ristrutturazione di tipo B); di conseguenza per tale ultima categoria e per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo A) è espressamente esclusa, ai sensi del punto f) del comma 12 8 dell’art. 17 della L. R. 3/2013 e s.m.i., la possibilità di pervenire ad interventi di demolizione e ricostruzione. Cambiamenti di destinazione d’uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari, nell’ambito delle zone di recupero dianzi individuate, gli interventi di recupero dei ruderi individuati a catasto sono sottoposti a preventiva formazione ed approvazione di Piani di Recupero ai sensi dell’art. 41 bis della L. R. 56/77;

Il rilascio dei titoli abitativi per l’attuazione degli interventi è così normata:

L’approvazione dei PdR è subordinata all’acquisizione del parere favorevole della Commissione Regionale, per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (cfr. art. 24, art. 49 e art. 91 bis, L. R. 3/2013 e s.m.i. ed all’art. 8 della L. R. 20/89);

Il rilascio dei titoli abitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all’autorizzazione paesaggistica prevista dall’art. 146 del D. Lgs n. 42/04, secondo quanto disciplinato dalla L. R. 32/2008.;

Per le aree assoggettate a piano particolareggiato o piano di recupero, dovrà essere assicurata la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell’edificato, gli allineamenti, l’articolazione e il dimensionamento plano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l’orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo (vedasi Piano del Colore e dell’Arredo Urbano); sono da evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale.”

Vista l’istanza presentata dal Sig. Lorenzo CALDARERA in qualità di legale rappresentante della Soc. “INA s.n.c. di Caldarera Lorenzo e Ierardi Salvatore” con sede in Via massimo d’Azeglio n. 158, C.F.:10906220016, registrata al prot. n. 20726 del 06.12.2018, tendente all’approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata di un immobile distinto al N.C.T./N.C.E.U. AL F. 5 N. 368 del Comune Castellamonte con intervento di ristrutturazione e sistemazione fabbricato ad uso residenziale, integrata in data 08.08.2019, prot. n. 12614;

Visto il progetto di Piano di Recupero (P.d.R.) a firma dell’Arch. Roberto GALLO PECCA composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica descrittiva 20.03.2020;
- Relazione illustrativa – aggiornata 08.08.2019;
- Computi Planovolumetrici 06.12.2018;
- Valutazione previsionale di clima acustico – aggiornata 08.08.2019;
- Schema di Convenzione Urbanistica 06.12.2018;
- Norme di attuazione 06.12.2018;
- Computo metrico 06.12.2018;
- Reazione Fotografica 06.12.2018;
- Tav. 1: Estratti cartografici 20.03.2020;
- Tav. 2: Stato di Fatto – Piante – Sezioni – Prospetti 06.12.2018;
- Tav. 3: Stato di Progetto – Piante – Sezioni – Prospetti – aggiornata 20.03.2020;
- Tav. 4: Sovrapposizione degli interventi 20.03.2020;
- Modello per la scheda quantitativa dei dati di piano – aggiornata 08.08.2019;
- Studio Geologico finalizzato al piano di recupero di fabbricato di civile abitazione – aggiornata 08.08.2019;
- Verifiche Urbanistiche – aggiornata 08.08.2019;

Dato atto che lo schema di convenzione:

- non prevede l'assoggettamento/dismissione ad uso pubblico delle aree individuabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri tabellari;

Considerato che il P.d.R. è stato sottoposto al procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. previsto ai sensi dell'art. 40 comma 7 della L. R. 56/77 e della D.G.R. 1212-8931/2008, nell'ambito dell'iter di approvazione della Variante Generale n. 3 al P.R.G.C. di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 30 luglio 2018, n. 52-7313 L. R. n. 56/77 e successive modificazioni”;

Considerato che l'intervento di P.d.R. proposto non altera le caratteristiche tipologiche e compositive ed è perlopiù rivolto alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione dell'immobile, non stravolgendone la tipologia preesistente;

Considerato che ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 65-7656 del 21.05.2014, il P. d. R. in oggetto non è sottoposto a parere preventivo in materia di prevenzione del rischio sismico;

Considerato che gli immobili in Centro Storico sono individuati ai sensi dell'art. 24 della L. R. 3/2013 e s.m.i., costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruire recentemente con tipologie non conformi al contesto;

Considerato che in data 24.09.2019 la Commissione Locale per il Paesaggio ha espresso parere favorevole all'intervento proposto suggerendo: *”di tinteggiare le facciate in colore tenue, contestualizzati con gli edifici limitrofi, prospicienti la Via massimo d'Azeglio”*;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 138 del 01.10.2019 che adottava ai sensi dell'art. 40 comma 1 e 41 bis comma 6 della L. R. 56/77, il Piano di Recupero di iniziativa privata presentato dal Sig. Lorenzo CALDARERA in qualità di legale rappresentante della Soc. "INA s.n.c. di Caldarera Lorenzo e Ierardi Salvatore" con sede in Via massimo d'Azeglio n. 158, C.F.:10906220016, registrata al prot. n. 20726 del 06.12.2018, integrata in data 08.08.2019, prot. n. 12614, relativo all'intervento di ristrutturazione e sistemazione fabbricato ad uso residenziale, dell'immobile distinto al N.C.T./N.C.E.U. AL F. 5 N. 368 nel Comune Castellamonte;

Visto che, in seguito al deposito della deliberazione della Giunta Comunale n. 138 del 01.10.2019, ai sensi dell'art. 40 comma 1 della L. R. 56/77, presso l'Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata e Urbanistica in pubblica visione e, alla contestuale pubblicazione sul sito informatico comunale dal 03.10.2020, non è pervenuta in tempo utile al protocollo generale del Comune, alcuna osservazione e/o opposizione in merito, scritte nel pubblico interesse, anche ai fini della V.A.S.;

Atteso che in data 08.10.2019 la predetta Delibera e relativi allegati sono stati trasmessi alla Commissione Regionale per gli Insediamenti d'Interesse Storico-Artistico, Paesaggistico o Documentario della Regione Piemonte – ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.,m.i.;

Considerato che in data 20.12.2019, prot. n. 00032357, acquisito in medesima data al prot. n. 0019885 la predetta Commissione ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i. ha espresso parere sospensivo con richiesta di integrazioni;

Dato atto che le integrazioni pervenute da parte dell'Arch. Roberto GALLO PECCA in data 20.03.2020, prot. n. 4718 e costituite da:

- Relazione tecnica descrittiva 20.03.2020;
- Tav. 1: Estratti cartografici 20.03.2020;
- Tav. 3: Stato di Progetto – Piante – Sezioni – Prospetti – aggiornata 20.03.2020;
- Tav. 4: Sovrapposizione degli interventi 20.03.2020;

sono state trasmesse alla Commissione ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i. con nota del 16.04.2020, prot. n. 0006002 e con medesima nota anche alla Direzione Regionale OO.PP, relativamente al parere ai sensi del R.D. 523/1904, così come richiesto dalla stessa Commissione in data 20.12.2019, prot. n. 00032357;

Dato atto che in data 22.06.2020, prot. n. 00053500, acquisito in medesima data al prot. n. 0009462 il Dirigente del Settore Territorio e Paesaggio della Regione Piemonte ha restituito l'istanza presentata in quanto a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 13 del 29.05.2020, all'art. 67 è previsto che: *"L'espressione dei pareri di competenza della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario di cui all'articolo 91 bis della legge regionale 56/1977, ai sensi degli articoli 40, comma 10 e 41 bis, sesto comma, della legge regionale 56/1977, dell'articolo 6 della legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179) e dell'articolo 4 bis, comma 4 bis, della legge regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte) è attribuita alle commissioni locali per il paesaggio di cui all'articolo 4 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 'Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137') che si esprimono nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza; sono fatti salvi i disposti di cui all'articolo 16, commi 3 e 4, della legge 1150/1942. 2. Per i comuni non dotati della Commissione locale per il paesaggio, le funzioni di cui al comma 1 e quelle di cui agli articoli 4, comma 1 bis e 7, comma 2, della legge regionale 32/2008 sono esercitate, in via sostitutiva, dalla struttura regionale competente in materia di paesaggio, che si pronuncia nel termine di sessanta giorni dalla richiesta, limitatamente agli aspetti riguardanti le valutazioni architettoniche e paesaggistiche degli interventi proposti.*

Considerato pertanto che le integrazioni pervenute da parte dell'Arch. Roberto GALLO PECCA in data 20.03.2020, prot. n. 4718 sono state oggetto di parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 23.06.2020, a condizione che *"si utilizzi la stessa cromia delle persiane dei serramenti per i portoni delle autorimesse"*;

Atteso che in data 07.08.2020 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole all'intervento in oggetto;

Considerato che in data 27.10.2020, prot. n. 16334 il Sig. Salvatore Ierardi da comunicato la modifica della forma giuridica della Soc. "INA s.n.c. di Caldarera Lorenzo e Ierardi Salvatore" con sede in Via massimo d'Azeglio n. 158, C.F.:10906220016, nella Soc. ALEMA COSTRUZIONI s.a.s., con sede in Frazione S. Giovanni, Via Parella n. 43, P.I.: 10906220016, avvenuta con atto Notaio Dott. Stefano BERTANI di Rivarolo Canavese, in data 07.09.2020;

Ritenuto pertanto, a conclusione della prescritta procedura, di approvare definitivamente il Piano di Recupero di iniziativa privata, ora da intendersi volturato alla Soc. ALEMA COSTRUZIONI s.a.s., con sede in Frazione S. Giovanni, Via Parella n. 43, P.I.: 10906220016 e relativo alla richiesta registrata al prot. n. 20726 del 06.12.2018, integrata in data 08.08.2019, prot. n. 12614 ed in data 20.03.2020, prot. n. 4718, relativo all'intervento di ristrutturazione e sistemazione fabbricato ad uso residenziale, dell'immobile distinto al N.C.T./N.C.E.U. AL F. 5 N. 368 nel Comune Castellamonte;

Visto il vigente P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 luglio 2018, n. 52-7313 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni;

Visto il Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Comune di Castellamonte;

Visti in particolare gli artt. 40, 41 bis e 43 della L. R. 56/77 e s.m.i.;

Visti in particolare gli artt. 28-30-31 della L. 457/78 e s.m.i.;

Visto il Testo Unico sull'Edilizia approvato con D.P.R. del 06.06.2001 e s.m.i.;

Dato atto che l'art. 12, comma 13 della Legge 106 del 12.07.2011 alla lettera b) stabilisce che i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla Giunta Comunale";

Visto il parere favorevole espresso dal Capo Settore competente, in merito alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. del 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

Con voti unanimi e favorevoli, espressi nei modi di legge,

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in narrativa:

1. **Di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. **Di approvare** definitivamente ai sensi dell'art. 40 comma 1 e 41 bis comma 6 della L. R. 56/77 la proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata ora da intendersi volturato alla Soc. ALEMA COSTRUZIONI s.a.s., con sede in Frazione S. Giovanni, Via Parella n. 43, P.I.: 10906220016 e relativo alla richiesta registrata al prot. n. 20726 del 06.12.2018, integrata in data 08.08.2019, prot. n. 12614 ed in data 20.03.2020, prot. n. 4718, relativo all'intervento di ristrutturazione e sistemazione fabbricato ad uso residenziale, dell'immobile distinto al N.C.T./N.C.E.U. AL F. 5 N. 368 nel Comune Castellamonte, come da progetto a firma dell'Arch. Roberto GALLO PECCA e composto dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica descrittiva 20.03.2020;
 - Relazione illustrativa – aggiornata 08.08.2019;
 - Computi Planovolumetrici 06.12.2018;
 - Valutazione previsionale di clima acustico – aggiornata 08.08.2019;
 - Schema di Convenzione Urbanistica 06.12.2018;
 - Norme di attuazione 06.12.2018;
 - Computo metrico 06.12.2018;

- Reazione Fotografica 06.12.2018;
- Tav. 1: Estratti cartografici 20.03.2020;
- Tav. 2: Stato di Fatto – Piante – Sezioni – Prospetti 06.12.2018;
- Tav. 3: Stato di Progetto – Piante – Sezioni – Prospetti – aggiornata 20.03.2020;
- Tav. 4: Sovrapposizione degli interventi 20.03.2020;
- Modello per la scheda quantitativa dei dati di piano – aggiornata 08.08.2019;
- Studio Geologico finalizzato al piano di recupero di fabbricato di civile abitazione – aggiornata 08.08.2019;
- Verifiche Urbanistiche – aggiornata 08.08.2019;

3. **Di prendere atto** del mancato riscontro da parte della Direzione Regionale OO.PP, relativamente al parere ai sensi del R.D. 523/1904, richiesto dalla Commissione ex art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i ed avvenuto con ns. nota del 16.04.2020, prot. n. 0006002.

4. **Di dare mandato** al Responsabile del Servizio Tecnico per l'attuazione dei provvedimenti conseguenti al presente atto sopra richiamati, nonché di autorizzare lo stesso alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica nell'interesse dell'Ente.

5. **Di demandare** la determinazione del contributo di costruzione in fase di approvazione del progetto architettonico, con le tariffe e modalità vigenti al momento.

6. **Di disporre** che la presente deliberazione, non appena esecutiva ai sensi di Legge, venga pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 41 bis, comma 6 della L. R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

7. **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D. Lgs. 33/2013, lo schema della presente delibera vengono pubblicati sul sito Internet del Comune.

Ed inoltre successivamente e con votazione unanime e favorevole,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. del 18.08.2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to MAZZA Pasquale Mario

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Sergio MAGGIO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto Segretario Comunale, attesto che copia del presente verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune accessibile al pubblico dal sito istituzionale www.comune.castellamonte.to.it (art. 32 L.69/2009) dal 20/11/2020 per rimanervi per 15 giorni consecutivi decorrenti dal giorno successivo a quello di pubblicazione

La presente deliberazione è stata trasmessa in elenco, il primo giorno di pubblicazione, ai Capi Gruppo Consiliari (art. 125, comma 1 T.U.EE.LL. approvato con D. Lgs. 267/2000).

Li 20/11/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Sergio MAGGIO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Divenuta esecutiva in data 17-nov-2020

X è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 - del D.lgs 267/2000)
perché decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (Art.134 c.3 D.Lgs. 267/00)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Sergio MAGGIO

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Castellamonte, li 20/11/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Sergio MAGGIO

Ricorsi

Contro il presente atto è possibile presentare ricorso:
- entro 60 giorni dalla pubblicazione al T.A.R. Piemonte.
- entro 120 giorni al Presidente della Repubblica.