

Comune di San Martino Alfieri (Asti)

D.G.C. n. 53/2025 del 22/09/2025 ad oggetto: Approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato per la costruzione di fabbricato ad uso presidio residenziale di assistenza sociale

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il progetto di P.E.C.L.I. per la realizzazione di un fabbricato ad uso presidio residenziale di assistenza sociale prodotto da RSA ALFIERI srl (P. IVA: 10401900963), con sede in Milano, viale Coni Zugna n. 5/A, in data 12/02/2025 prot. n. 613, integrato in data 15/02/2025 prot. n. 653 (ove sotto indicato), e costituito dei seguenti elaborati a firma dell'arch. GHIGO Marco dello studio GHIGO & PARTNERS ENGINEERING di Asti: *omissis*

DATO ATTO che l'istanza è corredata del Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS del P.E.C. (Relazione).

ATTESO che il progetto di P.E.C. è dotato degli elaborati, compreso lo schema di convenzione, corrispondenti a quelli previsti per i piani esecutivi convenzionati di cui al comma 2 dell'art. 43 della Legge Regionale 5/12/1977, n. 56 e s.m.i., nonché del Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS del P.E.C., in quanto viene sottoposto a Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 40 comma 7 della L.R. 05/12/1977 e s.m.i.;

RICHIAMATA la variante strutturale n. 4 al PRGC, approvata con D.C.C. n. 13 del 21/07/2017, entrata in vigore con la pubblicazione per estratto della suddetta Delibera sul B.U.R. del 10/08/2017;

DATO ATTO che in data 26/11/2020 con la pubblicazione sul B.U.R. Piemonte n. 48 della Determinazione del Direttore dell'Ente di Governo dell'Ambito n. 5 Astigiano Monferrato n. 189 del 16/11/2020 è divenuta efficace l'approvazione del progetto definitivo di Razionalizzazione del Sistema di fognatura e depurazione del Comune di San Martino Alfieri e convogliamento dei reflui verso il Comune di San Damiano d'Asti, che costituisce Variante al PRGC di questo Comune, ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

CONSIDERATO che i dati generali relativi al progetto di P.E.C. sono i seguenti:

richiedente: RSA ALFIERI srl

partita IVA richiedente: 10401900963

sede richiedente: viale Coni Zugna n. 5/A, Milano

proprietario: RSA ALFIERI srl

progettista: arch. GHIGO Marco dello studio GHIGO & PARTNERS ENGINEERING di Asti (P.IVA: 00895000057)

protocollo in arrivo: 613 del 12/02/2025 – integr. prot. 653 del 15/02/2025

provvedimento per l'approvazione: Deliberazione Giunta Comunale

classificazione intervento: Intervento di nuova costruzione

destinazione d'uso: servizi pubblici di interesse comune

ubicazione intervento: Fg. 3, particelle 126, 515

indirizzo intervento: via Roma

destinazione PRGC: servizi pubblici di interesse comune, in zona di tipo ZS

descrizione richiesta: Istanza di approvazione di P.E.C. per la realizzazione di un fabbricato ad uso presidio residenziale di assistenza sociale

DATO ATTO in particolare che la proposta di P.E.C. riguarda la realizzazione di un fabbricato ad uso presidio residenziale di assistenza sociale, conformemente all'art. 17 commi 4 e 5 delle NTA (elaborato 4 del PRGC) ed alle "Prescrizioni specifiche per l'area a servizi pubblici di interesse comune" contenute nella scheda d'area "ZONA ZS1 Concentrico" delle "Tabelle di zona" (elaborato 5 del PRGC);

CONSIDERATO che, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia, il proponente si impegna alla realizzazione del fabbricato ad uso presidio residenziale di assistenza sociale, come da Elaborati del P.E.C.:

- Alla cessione in proprietà a titolo gratuito di superficie destinata a parcheggio di mq 325,35;
- All'assoggettamento ad uso pubblico a titolo gratuito della superficie destinata a parcheggio di mq 977,06;
- All'assoggettamento ad uso pubblico a titolo gratuito di percorso pedonale di mq 29,30;
- All'esecuzione di Opere di Urbanizzazione primaria per l'importo stimato di € 87.460,00 (oltre al pagamento di una nuova linea fognaria realizzata da Acquedotto della Piana spa) a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione previsti (€ 46.735,42);
- Alla cessione in proprietà a titolo gratuito dell'unità immobiliare di mq 93,23 di superficie commerciale da destinarsi a porticato di uso pubblico, studio medico (ambulatorio) e banco farmaceutico del valore stimato di € 121.199,00, ed alla cessione delle n. 2 particelle censite a catasto al Fg. 3 mappali n. 168 – 169 di mq 120, poste al di fuori del perimetro del P.E.C. ma anch'essere destinate a Servizi pubblici dal PRGC, del valore stimato di € 1.800,00; quanto di cui al presente punto in luogo del pagamento del Contributo relativo al Costo di Costruzione di € 93.235,50;

VISTO l'art. 43 della L.R. 05/12/1977 e smi.;

VISTO l'art. 40 comma 7 della L.R. 05/12/1977 e smi.;

VISTA la D.G.R. 29/02/2016, n. 25-2977 ad oggetto: "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale, ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56";

TENUTO CONTO che:

- a. il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale con Determina n. 10 del 17/02/2025 ha accolto il progetto di PECLI;
- b. con Decreto del Sindaco n. 4 del 23/04/2025 si è preso atto del provvedimento conclusivo della fase di verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del P.E.C. in oggetto, prodotto dall'Organo tecnico comunale nella persona dell'arch. MUSSO Fabio in data 09/04/2025 prot. n. 1400, dal titolo "Parere motivato dell'Organo tecnico comunale", con cui l'Organo tecnico comunale ha determinato di NON ASSOGGETTARE il PEC presentato a Valutazione Ambientale Strategica, indicando nel contempo prescrizioni e raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente. Tale Decreto ha costituito decisione definitiva della Conferenza dei Servizi indetta con nota di questo Comune prot. n. 697 del 19/02/2025 per la verifica di assoggettabilità a VAS del P.E.C;
- c. che il progetto di P.E.C. e lo schema di Convenzione sono stati pubblicato sul sito informatico del Comune ed esposti in pubblica visione dal 11/08/2025 per la durata di 15 giorni consecutivi, e pertanto fino al 26/08/2025;

d. che entro i 15 giorni successivi, ovvero dal 27/08/2025 al 10/09/2025, non sono pervenute osservazioni e proposte scritte;

RITENUTO che ai sensi dell'art. 23 comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., occorre dare atto che il PECLI in oggetto NON contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, le quali saranno evidenziate nel progetto che sarà presentato per il rilascio del P.d.C.;

DATO ATTO che il P.E.C.L.I. è compatibile con la proposta di zonizzazione acustica (PZA) adottata;

PRESO ATTO che l'intervento è conforme al P.R.G.C. e concorre all'attuazione dello stesso;

RITENUTO che il progetto e la bozza di convenzione siano conformi alle esigenze di questa Amministrazione;

RITENUTO si possa procedere all'approvazione del piano secondo i disposti di Legge;

ACQUISITO il parere preventivo favorevole di regolarità tecnica amministrativa reso dal Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e del vigente Regolamento per i controlli interni;

ACQUISITO il parere preventivo favorevole di regolarità contabile reso dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e del vigente Regolamento per i controlli interni;

CON VOTI unanimi favorevoli resi nelle forme di legge per alzata di mano DELIBERA

1. DI APPROVARE ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i., il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa nonché il relativo schema di convenzione, per la realizzazione di un fabbricato ad uso presidio residenziale di assistenza sociale prodotto da RSA ALFIERI srl (P. IVA: 10401900963), con sede in Milano, viale Coni Zugna n. 5/A, in data 12/02/2025 prot. n. 613, integrato in data 15/02/2025 prot. n. 653 (ove sotto indicato), e costituito dei seguenti elaborati a firma dell'arch. GHIGO Marco dello studio GHIGO & PARTNERS ENGINEERING di Asti, che anche se non materialmente allegati si intendono parte integrante della presente deliberazione:

- a. Elaborato di progetto 1 - Relazione illustrativa PECLI (prot. 653 _ 15/02/2025)
- b. Elaborato di progetto 2 - Norme Tecniche di attuazione PECLI (prot. 653 _ 15/02/2025)
- c. Elaborato di progetto 3.A - Estratti di mappa e P.R.G.C., definizione dei lotti
- d. Elaborato di progetto 3.B – Stato di fatto
- e. Elaborato di progetto 4.A - Volumi e superfici residenziali
- f. Elaborato di progetto 4.B - Superfici destinate a parcheggio ed a verde privato di lotto
- g. Elaborato di progetto 4.C - Rapporti di copertura-Distanze da confini e di rispetto da strade (prot. 653 _ 15/02/2025)
- h. Elaborato di progetto 5.A - Tipologie edilizie: Planimetrie livelli -4 -3 -2 -1
- i. Elaborato di progetto 5.B - Tipologie edilizie: Planimetrie livelli 0 +1 +2 coperture
- j. Elaborato di progetto 5.C - Tipologie edilizie: Sezioni e prospetti
- k. Elaborato di progetto 5.D - Tipologie edilizie: Simulazione fotografica-ambientale
- l. Elaborato di progetto 5.E - Tipologie edilizie: Valutazione impatti sul paesaggio
- m. Elaborato di progetto 6 - Schema di Convenzione
- n. Elaborato di progetto 7 - Aree da cedere e da assoggettare ad uso pubblico

- o. Elaborato di progetto 8 - Definizione delle superfici per il calcolo degli oneri di urbanizzazione
- p. Elaborato di progetto 9 - Definizione delle superfici per il calcolo del contributo afferente al costo di costruzione
- q. Elaborato di progetto 10 - Opere a scomputo degli oneri concessori – Stima sommaria
- r. Valutazione previsionale del clima acustico (ing. PALLANZA Stefano)
- s. Integrazione alla relazione geologica (dott. Geol. GHIA Francesco)

2. DI RECEPIRE le prescrizioni e raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente contenute nel "Parere motivato dell'Organo tecnico comunale" prot. n. 1400 del 09/04/2025, con cui l'Organo tecnico comunale arch. MUSSO Fabio ha determinato di NON ASSOGGETTARE il PEC presentato a Valutazione Ambientale Strategica e di cui si è preso atto con Decreto del Sindaco n. 4 del 23/04/2025.

3. DI DICHIARARE, ai sensi dell'art. 23 comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., che il PECLI in oggetto NON contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, le quali saranno evidenziate nel progetto che sarà presentato per il rilascio del P.d.C.;

4. DI DARE ATTO che il P.E.C.L.I. è compatibile con la proposta di zonizzazione acustica (PZA) adottata.

5. DI AUTORIZZARE il Sindaco P.T., Dottor Andrea Gamba alla stipula della relativa convenzione.

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere, con separata unanime votazione resa nelle forme di legge per alzata di mano, DELIBERA Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.