



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 42 del 23/02/2021

Oggetto: APPROVAZIONE BOZZA CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CASALE MONFERRATO E LA SOCIETÀ BUZZI UNICEM, LA SOCIETÀ CAI - CONVERSIONE AREA INDUSTRIALE S.R.L, I SIGG. BUZZI PIETRO E BUZZI LUISA PER LA CESSIONE DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI NELL'AMBITO DI INTERVENTO N. 2: AREE DI VIA OGGERO (SUB-AMBITO N. 2B) AI SENSI DELL'ART. 21.6 DELLE N.D.A DEL P.R.G.C. VIGENTE.

L'anno duemilaventuno, addì ventitre del mese di Febbraio, nella solita sala del Civico Palazzo San Giorgio Sala Giunta del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco RIBOLDI FEDERICO la Giunta Comunale. La seduta avviene in modalità videoconferenza ai sensi dell'art. 73 del D.L. 18/2020 e del decreto sindacale n. 3 del 26.03.2020. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale SANTE PALMIERI.

Sono collegati i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
RIBOLDI FEDERICO	Sindaco	SI
CAPRA EMANUELE	Vice Sindaco	SI
DE LUCA VITO	Assessore	SI
LOMBARDI MARIA TERESA	Assessore	SI
FILIBERTI GIOVANNI BATTISTA	Assessore	SI
FRACCHIA GIGLIOLA	Assessore	NO
SAPIO DANIELA	Assessore	SI
NOVELLI LUCA	Assessore	SI

PRESENTI: 7

ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento di cui in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che la Società Buzzi Unicem S.p.A. con sede in Casale Monferrato, Via Buzzi, 6 è proprietaria dei terreni siti in Casale Monferrato compresi all'interno dell'ambito di intervento n. 2 denominato "Aree di Via Oggero", subambiti n. 2B Frp 2, n. 2B Fg, 2B Cr 1.1 di superficie territoriale complessiva, come indicata dal P.R.G. vigente, di mq. 21.700 meglio indicata a catasto terreni al fg. 54 mappali 610, 956, 957, 958, 955 di superficie catastale complessiva di mq. 22.002;

Che per l'utilizzo a scopo edilizio delle aree comprese nel subambito di cui trattasi si devono osservare le prescrizioni dell'art. 21.6 delle NdA del P.R.G.C. vigente che delimita appositi ambiti e relativi subambiti di intervento all'interno dei quali fornisce specifiche schede-norma e schede-progetto aventi contenuto di Piano esecutivo;

Che pertanto gli interventi previsti possono essere realizzati senza l'approvazione di ulteriori piani urbanistici esecutivi, mediante il rilascio di permesso di costruire singolo previa sottoscrizione di apposita convenzione per la cessione obbligatoria delle aree per infrastrutture e servizi pubblici;

Che con domanda presentata il 19.02.2021 prot. nn. 5062/5063/5075/5078 del 22.02.2021, il legale rappresentante della Società Buzzi Unicem S.p.A. insieme alla Società CAI - Conversione Area Industriale S.r.l, ai Sigg. Buzzi Pietro e Buzzi Luisa, quali promissari acquirenti di parte degli immobili, hanno chiesto l'autorizzazione a stipulare la convenzione ex art. 21.6 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente, secondo lo schema approvato con la deliberazione G.C. n. 309 del 25.07.2001 e s.m.i., per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal P.R.G.C. sui terreni sopraindicati, Allegato A) alla presente deliberazione;

Visto l'art. 21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente nonché le schede di progetto contenute nella tavola di piano individuata come Tav. 3f2A e 3f2B che prevedono l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni d'uso:

	Da PRG	Superficie catastale
• Subambito 2B Frp2		
A) aree destinate all'insediamento di attrezzature turistico-ricettive all'aperto (campeggi e villaggi turistici)	mq. 13.648	mq. 13.648
• Subambito 2B Fg		
A) aree destinate all'insediamento di attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato	mq. 5.407	mq. 5.601
B) aree destinate a pubblici servizi afferenti alla Fg	mq. 950	mq. 950
C) aree destinate alla viabilità pubblica	mq. 61	mq. 146
• Subambito 2B Cr1.1		
A) aree destinate all'edificazione residenziale privata	mq. 1.626	mq. 1.638
B) aree destinate alla viabilità pubblica	mq. 8	mq. 19

Ricordato altresì che ai sensi del citato art. 21.6, ciascun subambito deve partecipare alla cessione gratuita delle aree pubbliche in misura proporzionale alla volumetria realizzabile in base al rapporto medio calcolato per l'intero ambito di appartenenza;

Che a tal fine la Società CAI - Conversione Area Industriale S.r.l., con la sottoscrizione della convenzione assoggetta ad uso pubblico la quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria (standards) individuata all'interno del sub-ambito 2B Fg e quantificata in mq. 950;

Dato atto che:

- l'area assoggetta ad uso pubblico è insufficiente rispetto alla quota pari a mq. 2.120 proporzionalmente dovuta per il Subambito 2B Fg in base alla superficie utile lorda realizzabile e pertanto il P.R.G.C. vigente prevede la monetizzazione della differenza pari a mq. 1.170;
- il P.R.G.C. vigente per i Subambiti 2B Frp2 e 2B Cr 1.1 non prevede la cessione diretta di aree per le opere di urbanizzazione secondaria, bensì prevede la monetizzazione delle aree per servizi completamente mancanti quantificati in mq. 2.625 per il subambito 2B Frp2 e mq. 1.106 per il subambito 2B Cr 1.1;

Che pertanto con la sottoscrizione della convenzione:

- la Società CAI - Conversione Area Industriale S.r.l. corrisponde al Comune di Casale Monferrato, quale corrispettivo della monetizzazione della quota totale mancante di mq. 4.901,00 delle aree per servizi pubblici (standards), la somma di € 67.045,68 (pari a €/mq. 13,68 come stabilito dalla deliberazione C.C. n. 38 del 18.07.2005 e successivo ultimo aggiornamento approvato con deliberazione G.C. n. 162 del 29.05.2020);
- la Società Buzzi Unicem, cede gratuitamente al Comune di Casale Monferrato le aree per opere di urbanizzazione primaria (viabilità relative al subambito 2B Fg di mq. 146 (Fg 54 mappale n. 957) e al subambito 2B Cr 1.1 di mq. 19 (Fg 54 mappale n. 958);

Rilevato che ai sensi dell'art. 21.6 delle norme di attuazione del P.R.G.C., ai fini del rilascio dei permessi di costruire degli interventi sulle aree private è obbligatoria la realizzazione, a carico del sub-ambito 2B, della rotatoria di Via Oggero in prossimità dell'area per servizi pubblici Csr19, nonché la realizzazione a propria cura e spese del parcheggio pubblico sull'area a servizi assoggettata ad uso pubblico;

Che a tal fine la Soc Buzzi Unicem S.p.A. congiuntamente con i promissari acquirenti con la suddetta nota hanno presentato i seguenti progetti definitivi redatti ai sensi del D.L. 50/2016:

- a) "Adeguamento viabilità esterna";
- b) "Parcheggio pubblico blocco P";

Vista la rispettiva documentazione progettuale delle opere di cui alla lettera a) e b) che si compone degli elaborati di cui al successivo deliberato;

Ritenuto che i contenuti dei progetti definitivi delle suddette opere di urbanizzazione suddivisi in progetto A - "Adeguamento viabilità esterna" e progetto B - "Parcheggio pubblico blocco P" entrambi da realizzare a cura e spese della Soc. Buzzi Unicem o successivi acquirenti, sono stati coordinati e verificati dal Settore GUT del Comune, che con nota del 22.02.2021 ha espresso parere favorevole sulla congruità dei prezzi applicati e sull'importo complessivo delle singole categorie di lavorazione;

Ritenuto pertanto di:

- approvare i progetti definitivi sopra citati in quanto trattasi di opera prevista dal P.R.G.C. vigente e necessarie al fine di garantire la sicurezza e l'idoneità del pubblico transito dell'intero ambito di intervento;
- procedere alla stipula della convenzione ex art. 21.6 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente, con la Società Buzzi Unicem S.p.A. congiuntamente con i promissari acquirenti per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti in Casale Monferrato compresi nel citato sub ambito 2B, secondo lo schema approvato con la deliberazione G.C. n. 309/2001, Allegato A) alla presente deliberazione con relativa cessione a titolo gratuito di aree per viabilità, all'assoggettamento dell'area per servizi pubblici (standards) e alla monetizzazione della quota di aree per servizi pubblici mancante;

Di dare atto che si rimanda la regolarizzazione contabile delle somme sopra indicate a seguito di variazione di Bilancio;

Visto il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

Vista la Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977;

Visto il P.R.G.C. approvato con D.G.R. del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti;

Visto l'allegato parere favorevole tecnico espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 non rilevando nella specie quello relativo alla regolarità contabile;

All'unanimità di voti espressi a termini di legge

DELIBERA

1. di approvare la bozza di convenzione urbanistica con la Società Buzzi Unicem S.p.A. congiuntamente alla Società CAI - Conversione Area Industriale S.r.l, ai Sigg. Buzzi Pietro e Buzzi Luisa, quali promissari acquirenti di parte degli immobili, per i terreni siti in Casale Monferrato compresi all'interno dell'ambito di intervento n. 2 denominato "Aree di Via Oggero, subambito n. 2B Cr 1.1, 2B Fg, 2B Frp2, per una superficie territoriale da P.R.G. di mq. 21.700 e catastale complessiva di mq. 22.002 meglio descritti nella domanda prot. nn. 5062/5063/5075/5078 del 22.02.2021 ai sensi dell'art. 21.6 N.d.A. del P.R.G.C. vigente e secondo lo schema approvato con la deliberazione G.C. n. 309 del 25.07.2001, Allegato A) alla presente deliberazione;
2. di prendere atto che la Società Buzzi Unicem e i promissari acquirenti ognuno per le proprie parti:
 - cedono gratuitamente al Comune di Casale Monferrato la quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (viabilità) di complessivi mq. 165 individuati al C.T. al Fg 54 mapp. 956 e 958;
 - assoggettano ad uso pubblico l'area privata destinata alle opere di urbanizzazione definite a standards, compresa all'interno del sub-ambito 2B Fg e quantificata in complessivi mq. 950 individuata al C.T. al Fg 54 mapp. 957;
 - alla stipula della convenzione, versano la somma di € 67.045,68 (pari a €/mq. 13,68 quale corrispettivo della monetizzazione della complessiva quota mancante di mq. 4.901,00 delle aree per servizi pubblici (standards) individuati all'interno del Subambito 2B ai sensi e per i fini di cui al citato art. 21.6 N.d.A.;

3. di approvare i relativi progetti definitivi delle opere di urbanizzazione meglio descritti al precedente punto alla lettera a) e b) presentati con le sopraccitate note, che si compongono dei seguenti elaborati, conservati agli atti:
- a) Progetto A - Progetto definitivo "Adeguamento viabilità esterna":
- Relazione tecnico-illustrativa
 - Corografia
 - Planimetria fotografica
 - Planimetria di rilievo
 - Planimetria di P.R.G.C.
 - Planimetria catastale ed elenco ditte
 - Planimetria di progetto
 - Profili longitudinali Via Oggero e rotatoria
 - Sezioni trasversali Via Oggero
 - Sezioni trasversali rotatoria
 - Sezioni tipo e particolari costruttivi
 - Planimetria segnaletica
 - Planimetria di tracciamento
 - Computo metrico estimativo
 - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
 - Relazione illuminotecnica
 - Planimetria illuminazione pubblica
 - Relazione dimensionamento scarichi
 - Planimetria rete smaltimento acque meteoriche
- b) Progetto B - Progetto definitivo "Parcheggio pubblico blocco P":
- Relazione tecnico-illustrativa
 - Corografia
 - Planimetria fotografica
 - Planimetria di rilievo
 - Planimetria di P.R.G.C.
 - Planimetria catastale ed elenco ditte
 - Planimetria di progetto
 - Sezioni tipo e particolari costruttivi
 - Computo metrico estimativo
 - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
 - Relazione illuminotecnica
 - Planimetria illuminazione parcheggio
 - Relazione dimensionamento scarichi
 - Planimetria rete smaltimento acque meteoriche
4. di dare atto che il valore delle opere di urbanizzazione oggetto della presente deliberazione è stato determinato in:
- € 129.036,24 al netto dell'I.V.A. relativamente per quelle ritenute di interesse pubblico di cui al precedente punto 3. lettera a) come da progetto A;

- € 100.831,22 al netto dell'I.V.A. relativamente al parcheggio assoggettato ad uso pubblico di cui al precedente punto 3. lettera b) come da progetto B;
5. di dare atto che i valori delle opere di urbanizzazione di cui sopra, determinati sulla base di computo metrico estimativo applicando i prezzi unitari desunti dal prezzo regionale vigente, sono stati ritenuti congrui dal Settore G.U.T. del Comune.

STABILISCE INOLTRE

col voto unanime dei presenti, palesemente reso, l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 comma 4° D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

*o*o*

➤ Il Responsabile del Procedimento: Arch. Simona Cane

Letto approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Federico Riboldi

Il Segretario Generale
PALMIERI SANTE / INFOCERT SPA