

Ill.mo sig. Sindaco
della città di Pinerolo

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELL'AREA RU6.3b DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - ISTANZA PROT. N.52846 DEL 02/01/2020 INERENTE ALLA RICHIESTA D'ATTIVAZIONE PER LA FORMAZIONE E ATTUAZIONE DI UN COMPARTO RELATIVO AL LOTTO DENOMINATO "UMI4" – INTEGRAZIONI A SEGUITO CONFERENZA DI SERVIZI DEL 15 GENNAIO 2021

Premessa

La conferenza di servizi del 02/01/2020 ha richiesto che:

(...) Per il prosieguo dell'iter di attuazione del Comparto in argomento, il proponente/Progettista fornirà documentazione più approfondita con relazioni più specifiche e dettagliate al fine dell'individuazione anche i costi delle opere ancora da realizzare, il gettito degli oneri, ecc., da sottoporre alla commissione consiliare urbanistica e poi all'approvazione del Consiglio Comunale. (...) I dati necessari ai Consiglieri saranno riportati nella Relazione Tecnica. La stessa dovrà riportare i dati numerici necessari alla valutazione da parte di uffici ed amministrazione. (...).

Cronistoria delle fasi di attuazione del P.P.E. dell'area contrassegnata con l'acronimo RU6.3b nel P.R.G.C. della città di Pinerolo:

1. in data 17 gennaio 2007 è stata stipulata una Convenzione Edilizia con rogito notaio Alberto Occelli (Rep. 60338 Atti n. 32347) tra il comune di Pinerolo e la società "LE TORRI s.r.l.", per dare attuazione alle previsioni del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) di iniziativa comunale relativo all'area RU6.3b (ex Beloit) approvato con deliberazione di consiglio comunale n.53 del 27 settembre 2006;
2. in data 19 maggio 2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n 49 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a scomputo oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione residenziale;
3. in data 10 dicembre 2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 138/07 per l'edificazione del fabbricato denominato "UMI1";
4. in data 10 dicembre 2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 141/07 per l'edificazione del fabbricato denominato "UMI2";
5. Con DIA n. 473/2008 è stata certificata l'edificazione del fabbricato denominato "UMI3";
6. in data 16 dicembre 2009 è stato rilasciato Permesso di Costruire n 101 (SUAP – P.U. 74/2009) relativo all'edificazione dell'UMI 5;

7. il Comune di Pinerolo ha approvato il Permesso di Costruire n. 27620/2011 relativo all'edificazione dell'UMI 4 subordinato al versamento degli oneri relativi e a prestazione di garanzia fidejussoria per la rateizzazione;
8. in data 15 ottobre 2013, le "Torri Srl" hanno richiesto l'archiviazione dell'istanza relativa al PdC per l'UMI 4, la restituzione delle somme già versate al Comune di Pinerolo (€ 25.801,26) e della polizza a garanzia di adempimento obbligazioni contrattuali e il comune di Pinerolo ha annullato l'istanza relativa all'edificazione dell'UMI 4;
9. in data 30 aprile 2012 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n 31 per il Completamento delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente PdC 49/2008 scaduto per decorrenza di termini;
10. Nell'anno 2015 le "Le Torri Srl" hanno dichiarato fallimento (num/anno: 360/2015), quali soggetti attuatori della Convenzione edilizia rogito notaio Alberto Occei in data 17/1/207 rep. 60338 atti n. 32347 reg. a Pinerolo il 7/2/2007 al n. 565 serie 1T e dell'accordo procedimentale redatto in data 29/10/2013 ai sensi dell'art. 11 della Legge 7/8/1990 n. 241 nei quali erano previste la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito dell'intervento di cui alla convenzione ed all'accordo procedimentale di cui sopra, non hanno potuto completare le opere a loro carico;
11. in data 29 aprile 2016 sono state collaudate le Opere di Urbanizzazione di cui ai Pdc 49/2008 e 31/2012 fino a quel momento realizzate, con Certificato di Collaudo redatto dall'ing. Maurilio Bocco del 3/5/2016 prot. 24225, nel quale si evidenzia che risultavano ancora da attuare parte delle opere per le quali sussisteva obbligo convenzionale di realizzazione;
12. il Comune di Pinerolo, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della Convenzione Edilizia più volte citata, ha proceduto alla escussione delle Fidejussioni che erano state prestate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione dalla società le "Torri srl", in quanto scaduti i termini concessi per il completamento delle Opere di Urbanizzazione previste;
13. il Comune di Pinerolo, incassate le somme relative alle opere ancora da realizzare, ha completato le Opere di Urbanizzazione mancanti ed è stato emesso il relativo certificato di collaudo;

14. non sono stati realizzati il parcheggio denominato "P2" nel piano particolareggiato e le opere aggiuntive di cui all'accordo procedimentale redatto in data 29/10/2013 ai sensi dell'art. 11 della Legge 7/8/1990 n. 241.
15. Per il completamento del P.P.E. dell'area RU6.3, resta da edificare il Lotto denominato UMI 4, il parcheggio contrassegnato con l'acronimo "P2" e le opere aggiuntive di cui all'accordo procedimentale del 29/10/2013;
16. in data 4 febbraio 2020 la società "Zefiro Immobiliare s.a.s.", con sede a Bibiana (To), in Via Cavour n.41, si è aggiudicata dalla procedura fallimentare, la proprietà del lotto edificabile denominato UMI 4.
17. La società "Zefiro Immobiliare S.r.l.", in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 2 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., non deve assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, in quanto già realizzate o in fase di realizzazione nell'ambito delle obbligazioni della concezione edilizia di cui a rogito notaio Occei Rep. 60338 Atti n. 32347 in quanto sono state escusse le relative somme garantite da polizze fidejussorie.

Dati dimensionali dell'UMI 4 del P.P.E. dell'area Ru6.3b – Ex Beloit

1. Superficie fondiaria del lotto UMI4	
Fg. 40 n.115, 805 della superficie complessiva di	mq. 1.500
2. S.L.P. realizzabile (max ammesso dal P.P.E.)	mq. 1.822
3. n. piani max ammessi	5 piani fuori terra
4. altezza max (cfr. art.15 delle N.T.A.)	m.16,50
5. rapporto di copertura	50% della S.F.
6. parcheggi privati	1mq/3,3 SLP
7. verde privato	25% dell'area libera
8. Opere di Urbanizzazione realizzati a scomputo di oneri di urbanizzazione nell'ambito del P.P.E.	€ 1.424.587,90
9. Quota parte di scomputo afferente alla UMI4	€ 228.631,66

Valutazione preliminare degli oneri concessori dovuti nell'ipotesi di utilizzo dell'intera capacità edificatoria ai sensi del "REGOLAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE" Approvato con delib. C.C. n. 2 del 27/02/2019, Modificato con delibera C.C. n. 57 del 29/10/2019.

1. Capacità edificatoria massima dell'UMI 4	mq.	1.822
2. Volumetria a progetto (ipotizzata con altezza interna di m.2,70)	mc.	5.466
Quota esente relativa alle autorimesse	mq.	546
3. Oneri di urbanizzazione primaria (€/mc.24,05 x mc.5.466)	€	131.457,30
4. Oneri di urbanizzazione secondaria (€/mc.25,11 x mc.5.466)	€	137.251,26
5. Oneri indotti (20,00 €/mc. x mc.5.466)	€	109.320,00
6. Contributo sul costo di costruzione (stimato)	€	98.000,00

Agli oneri di urbanizzazione dovuti deve essere detratta la quota parte scomputabile per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito del P.P.E. della zona RU6.3b pari a € 228.631,66 oltre, eventualmente, il costo di realizzazione del parcheggio contrassegnato con l'acronimo "P2" adiacente al lotto UMI4.

I computi degli oneri concessori sono stimati in via approssimata, dovranno essere ricomputati sull'effettivo progetto municipale che sarà predisposto a seguito individuazione del comparto.

Osasco, 8 febbraio 2021

Architetto Guido Geuna