



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. CC / 67 / 2024	Data 11/12/2024
OGGETTO: PRATICA SUAP N°1181/2022 - PE 582/22: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.106/2011 PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA PER REALIZZAZIONE COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE CON ANNESSA AREA DISTRIBUZIONE CARBURANTE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO IN VIA TORINO. RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO E REVOCA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.RO 75 DEL 22.12.2023 PER AUTOTUTELA.	

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **undici** del mese di **dicembre** alle ore 18:00 , nella sala delle adunanze Consiliari, convocato con avvisi scritti tramite posta elettronica certificata e recapitati a norma di Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito, in **SESSIONE STRAORDINARIA** di **PRIMA CONVOCAZIONE** ed in **SEDUTA** resa **PUBBLICA** attraverso la **trasmissione in streaming**, il Consiglio Comunale del quale sono membri i seguenti Signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
OLOCCO STEFANO	Sì	BES ANDREA	Sì
BERTOTTI ANDREA	Giust.	GIOANA CLAUDIO	Giust.
PORTIGLIATTI PIANCERA MARINO	Sì	BIDDOCCU ALBERTO	Sì
CROVELLA LINDA	Giust.	MORETTA MAURO	Sì
MANUSIA JACOPO	Sì	RUFFINO DANIELA	Sì
PITTONI PIERPAOLO	Sì	FAVARON EDOARDO	Sì
GUGLIELMINO PAOLO	Sì	ZANELLA DANIELA	Sì
MORELLO SIMONA	Sì	PORTIGLIATTI BARBOS ALBERTO	Sì
BARONE MARILENA	Sì		
		Totale Presenti	14
		Totale Assenti:	3

Sono altresì presenti i seguenti assessori comunali:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
GIACONE CARLO	Sì	MORISCIANO MAURO	Sì
GROSSI ANTONELLA	Sì	CASTAGNOLI PAOLA	Sì
VERSINO LUCA	Sì		
		Totale Presenti	5
		Totale Assenti:	

Le presenze rilevate si riferiscono all'orario di apertura del Consiglio.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa SACCO DANIELA.

Assume la Presidenza il **Cons. Marilena BARONE** nella sua qualità di **PRESIDENTE** la quale, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a discutere e eventualmente deliberare ai sensi del D.lgs. 267/00 sull'argomento sopraindicato.

Dalle ore 18,06 è presente il **Cons. Crovella Linda**. Dalle ore 18,08 è presente il **Cons. Gioana Claudio**. Dalle ore 18,20 è presente il **Cons. Bertotti Andrea**. Sono presenti n. 17 Consiglieri Comunali, di cui il Cons. Bes in videocollegamento.

Il **Presidente del Consiglio Barone** alle ore 19,25 mette in discussione il **PUNTO N 5 all' ODG** avente per oggetto "PRATICA SUAP N°1181/2022 - PE 582/22: Istanza di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art.5 della L.106/2011 per la riqualificazione di area per realizzazione complesso edilizio commerciale con annessa area distribuzione carburante con opere di urbanizzazione a scomputo in via Torino. Riconoscimento dell'interesse pubblico e revoca deliberazione Consiglio Comunale n.ro 75 del 22.12.2023 per autotutela." cedendo la parola al **Sindaco Olocco** per relazionare l'argomento.

Alle ore 19,26 si allontana il **Cons. Pittoni**. Sono presenti n. 16 Consiglieri Comunali

Il **Sindaco Olocco** precisa che questa sera ci si ritrova a discutere una delibera che richiama un tema già affrontato dal Consiglio Comunale circa un anno fa; nello specifico fa riferimento alle date del 20 novembre del 2023 quando fu richiesta una sospensiva della proposta di delibera e poi successivamente del 22 dicembre 2023 in cui fu negato il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 5 della legge 106 del 2011. Come molti dei Consiglieri presenti ricorderanno, all'epoca, in qualità di Vice Sindaco, già nell'agosto 2022 aveva espresso voto favorevole nella Giunta alla suddetta proposta. Tuttavia, a ragione di circostanze politiche, non venne riconosciuto l'interesse pubblico di un progetto che, a suo avviso, rappresenta un'importante opportunità di riqualificazione per il territorio. Riguardo ai dettagli tecnici, interverranno il Consigliere Guglielmino e l'Arch. Caligaris, Responsabile dell'Area Tecnica ed Edilizia privata.

Alle ore 19,29 si allontana il **Cons. Crovella** e rientra il **Cons. Pittoni**. Sono presenti n. 16 Consiglieri Comunali.

Il Sindaco ricorda che questo progetto è stato ampiamente discusso durante l'ultima campagna elettorale e ha suscitato dibattiti ed opinioni diverse, alcune delle quali condizionate da un clima di preoccupazione e di polemica. E' consapevole che vi siano visioni contrastanti in questo Consiglio (forse è anche giusto così) ma ritiene che sia fondamentale valutare con serenità i benefici che questa iniziativa può portare alla comunità. Non condivide l'idea che l'apertura di una nuova media struttura di vendita possa danneggiare il commercio locale. Ritiene, invece, che una maggiore concorrenza tra le strutture esistenti possa incentivare il miglioramento dei servizi e la convenienza dei prezzi per i consumatori e per tutti i cittadini, senza intaccare il commercio di vicinato. Sulla crisi ormai storica del piccolo commercio che non riguarda solo Giaveno, ma è diffuso sull'intero territorio nazionale, lascerà la parola all'Assessore con la delega al Commercio.

Le analisi economiche e d'impatto, presentate ormai un anno fa dalla società che farà l'investimento, dimostravano che una parte non marginale della spesa dei cittadini giavenesi, se non ricorda male quasi 6 milioni di euro, si riversa nei comuni limitrofi e nelle strutture di vendita fuori Giaveno; riportare questi consumi a Giaveno, vuol dire attirare nuovi cittadini dell'intera Val Sangone e quindi, rappresenta un vantaggio per l'intera comunità.

Riguardo all'interesse pubblico gli preme sottolineare alcuni aspetti chiari: la creazione di nuovi posti auto/moto in pieno centro, un beneficio concreto per il commercio di vicinato e per il mercato del sabato; l'acquisizione di un edificio che potrà essere destinato a finalità sociali, culturali e alle associazioni del territorio, si riferisce alla palazzina di Via Coazze; il trasferimento del terminal dei bus dal centro con un impatto positivo in termini ambientali e di salute pubblica, migliorando la viabilità della Città. Dal punto di vista economico, alcune considerazioni: il valore complessivo delle opere e delle acquisizioni si attesta intorno a € 1.400.000,00, di cui € 173.000,00 di liquidità per il Comune, € 455.000,00 di opere di urbanizzazione a scomputo, quali marciapiedi, la rotatoria su Via Torino, delle asfaltature di interni di Via Torino, € 690.000,00 la stima del valore dell'edificio e del terreno che verranno ceduti al Comune cui si aggiungono € 82.000,00 per la bonifica e la realizzazione del parcheggio.

Negli ultimi mesi, ha avuto la possibilità di interloquire con gli operatori economici che intendono realizzare questo grosso investimento su Giaveno e ha avuto maggiori garanzie: contribuiranno al livello occupazionale su Giaveno e in generale sulla Val Sangone al fine di favorire le distanze casa-lavoro e quindi il benessere per il lavoratore; si sono resi disponibili a contribuire alla crescita e alla promozione delle produzioni locali del territorio per massimizzare lo sviluppo economico delle realtà produttive attraverso la comunicazione e l'esposizione sul punto vendita in negozio; inoltre, ha chiesto e gli è stato comunicato che intendono contribuire allo sviluppo di iniziative culturali e sociali sul territorio, in particolare, legate allo sport nelle scuole; in ultimo, consegneranno la struttura al piano terra della palazzina che potrà ospitare un salone polivalente che oggi manca a Giaveno, dopo aver realizzato dei lavori a carico loro.

Alle ore 19,30 rientra il **Cons. Crovella**. Sono presenti n. 17 Consiglieri Comunali.

Interviene il Cons. Guglielmino precisando che il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare e:

- revocare in autotutela ex art 21 quinquies legge 241/1990 per nuova valutazione dell'interesse pubblico originario;

- pronunciarsi sull'interesse pubblico e approvare il permesso in deroga.

L'accordo di partenariato è ancora vigente. Si sofferma sulle opere di urbanizzazione a scomputo. Tutti interventi già indicati nella delibera n. 75 del 2023.

Interviene il Cons. Portigliatti Barbos e chiede se effettivamente ci sarà la rinuncia al ricorso pendente al Tar da parte dei privati.

Interviene il Cons. Moretta per chiedere una precisazione su un intervento indicato nel rendering delle strutture, non c'è la brochure che fa vedere come verrebbe o verrà la struttura di via Coazze, dove dovrebbe nascere la sala polifunzionale, se non sbaglia l'altra volta c'era e questa volta invece non si vede.

Risponde il Cons. Guglielmino dicendo che c'è l'impegno alla rinuncia da parte dei privati, di abbandonare il ricorso pendente nel caso in cui il Comune avesse approvato il documento di pubblico interesse.

Interviene l'Arch. Caligaris Paolo Responsabile Area Tecnica e Edilizia Privata per relazionare sull'intervento urbanistico, precisando che il documento allegato alla presente proposta è lo stesso della delibera del Consiglio Comunale n. 75/2023.

Interviene il Cons. Moretta per precisare che non c'è polemica in quello che sta chiedendo, ma l'intento è di capire, per mera curiosità, perché manca tutta la parte che riguarda il rendering dei desiderata dell'edificio di Via Coazze.

Il Presidente del Consiglio Barone invita i Consiglieri a passare agli interventi.

Interviene il Cons. Portigliatti Barbos specificando che la sua posizione non è cambiata rispetto a un anno fa, in occasione della delibera n. 75/2023. Ritiene che sia un'opera importante che può favorire la concorrenza al livello della grande distribuzione, è un'opera interessante dal lato della riqualificazione della parte di Giaveno coinvolta, per il trasferimento dell'autorimessa dal centro alla periferia diminuendo l'impatto ambientale, per l'importanza dei parcheggi e in più per la palazzina che verrà riqualificata. Riguardo all'impatto sui negozi di prossimità e sul piccolo commercio, ritiene che la desertificazione delle città è in atto non solo a Giaveno ma in tutta Europa, ma è dovuta alle leggi di mercato. Pone l'attenzione sui negozi di prossimità, in particolare, per quelli in borgata, che hanno una valenza sociale, specialmente per gli anziani. La sua proposta è di utilizzare in parte i proventi di questa operazione, per realizzare dei progetti a supporto di questi negozi di prossimità, perché sono un presidio della comunità. E' curioso di capire cosa dirà oggi chi ha votato contro la volta scorsa.

Alle ore 19.54 si allontana **Cons. Bertotti**. Sono **presenti n. 16** Consiglieri Comunali

Interviene il Cons. Zanella per sottolineare che le piace molto l'idea della riqualificazione della palazzina di via Coazze e di un potenziamento delle attività commerciali, proprio per favorire il risparmio dei giavenesi. Ritiene che l'operazione sia particolarmente favorevole per i lavoratori o le lavoratrici, poiché potrà migliorare notevolmente la qualità di vita, anche in relazione alla presenza di figli e impegni familiari. Grazie.

Alle ore 19,56 rientra il **Cons. Bertotti**. Sono **presenti n. 17** Consiglieri Comunali.

Interviene il Cons. Ruffino che precisa di non avere cambiato la propria posizione in merito, rispetto alla precedente legislatura. Ogni progetto ha luci e ombre e il Sindaco ha parlato delle luci. Ritorna su quanto detto dal Consigliere Portigliatti, riguardo alla desertificazione in atto, purtroppo, le città che sono circondate da strutture commerciali di questa portata subiscono una desertificazione, mentre, il Governo, tramite i fondi PNRR, investe risorse per lottare contro la desertificazione; anche a Giaveno si verificherà quello che è già successo in altri centri urbani. Rileva che Giaveno oggi ha mantenuto le caratteristiche di cittadina, è concepita come un centro commerciale "a cielo aperto"; in passato si è puntato alla valorizzazione del commercio "di prossimità" per salvaguardare l'occupazione di intere famiglie, su cui è stato ottenuto un finanziamento per la riqualificazione del centro storico; è un centro turistico di montagna in cui va incentivato anche l'artigianato. Non era stata autorizzata alcuna struttura.

Alle ore 20,00 esce dalla sala consiliare il **Cons. Zanella**. Sono **presenti n. 16** Consiglieri Comunali.

Il Cons. Ruffino evidenzia che, quando, in passato, si è pensato di spostare il terminal dei bus nel Piano Regolatore, nel 2007 è stato inserito il Bonus edilizio, con una destinazione residenziale per l'insediamento di 18 abitanti. Non crede che un nuovo supermercato possa essere una soluzione, invece, adesso si propone uno scambio che a suo avviso è impari. Si avrà, di nuovo, la cinta muraria che un tempo era costituita dalle torri, oggi, invece, si rischia di avere la cinta muraria dei centri commerciali. Chiede con quali modalità sono stati coinvolti i Commercianti, che parere abbiano dato su questa scelta. Le attività commerciali sono in crisi e molte sono in vendita. Ci sarà meno traffico e meno inquinamento nel centro storico. Evidenzia le criticità sui contratti di lavoro che vengono stipulati per un centro commerciale. Aggiunge che ci sono altri 10.000 mq già destinati, autorizzati per centri commerciali.

Nel programma elettorale è stato detto da parte del proprio gruppo che non erano d'accordo; mentre sono assolutamente favorevoli allo spostamento del deposito.

Interviene il Cons. Favaron che si sofferma sugli aspetti positivi della riqualificazione dell'area, ma rileva che ci sono delle ombre su questo progetto: la minaccia per il commercio giavenese, l'impatto che il nuovo centro commerciale avrà sul centro cittadino di Giaveno, per i piccoli e medi commercianti locali, in una zona strategica, all'ingresso della città, rischiando di deviare l'interesse delle persone lontane dal centro cittadino. Via Torino è una delle principali arterie che conducono al centro e un nuovo polo commerciale in questa zona, renderà sicuramente meno appetibile la visita dei negozi del centro storico perché comunque, le persone una volta che si abituanano a fare acquisti in un polo commerciale situato in una posizione di ingresso alla città preferiranno, comunque, la comodità dei parcheggi ampi, di quei servizi integrati. I Commercianti sono preoccupati per il rischio di compromettere il loro futuro. Grazie.

Alle ore 20,22 si allontana il **Cons. On. Ruffino**. Sono **presenti n. 15** Consiglieri Comunali

Interviene il Cons Biddoccu che sottolinea la necessità di riqualificare l'area, ma per la destinazione al commercio fa presente che c'è già l'area Reguzzoni la ex cartiera di 10.000 mq. I contratti di lavoro al supermercato sono precari. E' risaputo qual è il rischio che calcolano i giavenesi con questa apertura. Grazie.

Alle ore 20,24 rientra il **Cons. On. Ruffino**. Sono **presenti n. 16** Consiglieri Comunali

Interviene il Cons Moretta sottolineando che in realtà si assiste ad una crisi globale, al declino degli ipermercati e soprattutto delle grandi e medie strutture commerciali, si rischia tra 15/20 anni di avere le cattedrali nel deserto. Occorre avere una gestione oculata di un Comune. Ritiene che le visioni a lungo termine e globali siano veramente importanti. Si impegna ad immaginare, tra 20/25 anni, Giaveno come una cittadina smart, con alberi e poche auto, incentivando le auto elettriche, con spazi comuni, quindi come una città "vivibile", ma gli sembra che l'attuale visione non porti in una tale direzione: si sta andando verso una Giaveno sempre più inquinata e anonima, trascurando l'interesse generale dei cittadini. Non gli è piaciuto che Fratelli d'Italia allora abbia fatto una battaglia, raccogliendo delle firme e adesso siede in Giunta e abbia votato a favore, un'incongruenza politica.

Si tratta di creare un muro culturale: l'esempio è il Comune di Avigliana com'è strutturata oggi. Si sposta l'interesse della città, anche culturale, in un altro posto. Avigliana è un esempio classico. Grazie.

Interviene il Cons. Guglielmino che riscontra a quanto detto dalla Cons. Ruffino in merito all'area che è destinata al commercio, precisando che è destinata al commercio "all'ingrosso", dettata appunto dall'approvazione della legge 106 che è stata fatta. Quindi la trasformazione per il commercio al dettaglio dovrebbe comunque comportare un nuovo processo di autorizzazione in deroga con la legge 106.

Osserva che la scorsa volta si è anche votato a favore in Giunta l'accordo di partenariato, e poi successivamente in Consiglio si è votato contro. Personalmente, era favorevole allora e voterà favorevole questa sera.

Interviene l'Assessore Grossi ripercorrendo l'iter procedimentale che dall'agosto 2022 ha portato alla presente proposta deliberativa. Sottolinea che è stata posta in secondo piano la dismissione gratuita a favore del Comune dell'intera area e dell'immobile di Via Coazze, facendo emergere esclusivamente la critica al polo commerciale. Precisa che l'Amministrazione non ha nei suoi progetti la realizzazione esclusiva di un supermercato, ma bisogna valutare i benefici che deriveranno complessivamente per i cittadini di Giaveno. Si dice che l'Amministrazione non ha a cuore i piccoli negozi, alcuni dei quali soffrono di una crisi che non è esclusivamente locale.

Alle ore 20,35 si allontanano il **Presidente Barone** che viene sostituita dal Vice Presidente **Favaron** e il **Cons. Guglielmino**. Sono **presenti n. 14** Consiglieri Comunali.

La crisi del commercio è dovuta a specifici fattori: primo fra tutti il commercio on line. Molto viene fatto per il commercio di vicinato, quando ci sono degli eventi che portano beneficio ai commercianti, quali il Festival delle Luci di Natale, la Fiera del Fungo, la Notte Bianca, il Carnevale, eventi estivi e mercatini. Anche le borgate meritano attenzione: le associazioni di borgata stanno facendo molto organizzando degli eventi.

Un anno fa è stata presentata un'analisi con un report di impatto occupazionale, commerciale e strategico del progetto della struttura che dovrebbe sorgere in Via Torino. Si sofferma sui numeri dei consumi dei Giavenesi perchè 6 milioni di euro per acquisti ad oggi vanno fuori Giaveno. Bisogna ragionare in un'ottica di mercato libero, con effetti positivi sull'occupazione e sul territorio, andando a disincentivare l'e-commerce. Dall'analisi costi/benefici rileva che non ci saranno costi, ma alcuni (non tutti) importanti benefici. Valutata nel suo complesso, ritiene che si tratti di un'operazione positiva per la Città di Giaveno.

Conclude dicendo che il 21 ottobre scorso, nel ruolo che le compete di Assessore al commercio, insieme al Sindaco e all'Assessore Morisciano ha indetto una prima riunione con i commercianti in questa sala e una delle richieste tra i titolari delle attività di vicinato presenti è stata, proprio quella della necessità assoluta di avere un parcheggio in centro a Giaveno. Hanno discusso dell'argomento e garantisce che le persone presenti hanno sottolineato l'importanza di questo progetto. Questa amministrazione rimane assolutamente attenta alla salvaguardia delle piccole attività che rendono Giaveno, come ha ricordato l'onorevole Ruffino, un centro commerciale a cielo aperto. A questo proposito informa che nei giorni scorsi è stata inviata alla Regione Piemonte la candidatura per diventare Distretto Urbano del Commercio, una modalità di valorizzazione territoriale innovativa che permetterà di accedere a finanziamenti dedicati a promuovere proprio il commercio locale e anche le zone periferiche. Grazie.

Alle ore 20,37 rientrano il **Presidente Barone** e il **Cons. Guglielmino**. Sono **presenti n. 16** Consiglieri Comunali.

Interviene il Vice Sindaco Giacone che si sofferma sul suo radicamento come politico, nella veste di Consigliere, Assessore e Sindaco, nel corso di 30 anni nel Comune di Giaveno, in maggioranza.

Alle ore 20,50 si allontana il **Cons. Portigliatti Barbos**. Sono **presenti n. 15** Consiglieri Comunali.

Alle ore 20,51 rientra il **Cons. Portigliatti Barbos**. Sono **presenti n. 16** Consiglieri Comunali.

Il Vice Sindaco sottolinea che i benefici di questa operazione sono stati ben esposti dall'Assessore Grossi. Risponde al Cons. Favaron ribadendo che il centro storico è stato invero valorizzato dall'Amministrazione, soffermandosi sugli interventi realizzati, quali il piano colore, la ZTL, due fontane grazie ad un contributo, i lavori in corso su palazzo Molines, l'istituzione del Museo Alessandri.

Ha rilevato i dati del commercio da quando c'è la Coop, dal 2019 al 2024, per le attività di vendita di generi alimentari, le cessazioni sono state 17 e non sono dovute solo alla crisi dell'attività, ma le nuove aperture sono state 18; funziona bene il mercato infrasettimanale, la vendita dei prodotti locali; non ha chiuso né un macellaio né un panettiere. Ricollegandosi all'intervento dell'Ass.re Grossi sul discorso della vendita online a Giaveno ci sono 65 operatori che fanno vendite online, non lo sapeva e andrà così a curiosare per capire quali prodotti vendono online. Grazie

Terminati gli interventi, vengono quindi rese le dichiarazioni di voto dei seguenti Consiglieri Comunali: **Cons. Favaron** (Contrario); **Cons. Moretta** (Contrario); **Cons. Portigliatti Barbos** (Favorevole); **Vice Sindaco Giacone** (Favorevole); **Sindaco Olocco** (Favorevole)

A seguire

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il parere tecnico espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 – favorevole;

Visto il verbale della III° Commissione Consiliare del 5 Dicembre 2024 - parere favorevole;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 art. 42 circa le competenze del Consiglio;

Con votazione espressa in forma palese per i Consiglieri presenti in sala e tramite video collegamento per appello nominale per il Consigliere Bes Andrea:

Presenti e Votanti n. 16 Consiglieri Comunali
Assente il Cons. Zanella

- **Astenuti** n. /
- **Favorevoli** n. **12** (Sindaco Olocco, Cons. Barone, Pittoni, Crovella, Morello, Bes, Gioana, Guglielmino, Bertotti, Portigliatti Piancera, Manusia, Portigliatti Barbos)
- **Contrari** n. **4** (Conss. Ruffino, Moretta, Biddoccu, Favaron)

DELIBERA

Di approvare la seguente proposta di deliberazione avente per oggetto: **“PRATICA SUAP N°1181/2022 - PE 582/22: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL’ART.5 DELLA L.106/2011 PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA PER REALIZZAZIONE COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE CON ANNESSA AREA DISTRIBUZIONE CARBURANTE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO IN VIA TORINO. RICONOSCIMENTO DELL’INTERESSE PUBBLICO E REVOCA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.RO 75 DEL 22.12.2023 PER AUTOTUTELA.”**

Successivamente

Con votazione espressa in forma palese per i Consiglieri presenti in sala e tramite video collegamento per appello nominale per il Cons. Bes Andrea:

Presenti e Votanti n. 16 Consiglieri Comunali
Assente il Cons. Zanella

- **Astenuti** n. /
- **Favorevoli** n. **12** (Sindaco Olocco, Cons. Barone, Pittoni, Crovella, Morello, Bes, Gioana, Guglielmino, Bertotti, Portigliatti Piancera, Manusia, Portigliatti Barbos)
- **Contrari** n. **4** (Conss. Ruffino, Moretta, Biddoccu, Favaron)

IL CONSIGLIO COMUNALE
DICHIARA

La presente deliberazione IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi e per gli effetti dell’art. 134, comma 4° D.Lgs 18/08/2000 n. 267 T.U.E.L.

Il Presidente del Consiglio Barone cede la parola al **Segretario Comunale Dott.ssa Sacco Daniela** per dare lettura della votazione

La deliberazione viene approvata

Gli interventi integrali risultano dalla registrazione audio/video consultabile sul Sito Istituzionale della Città di Giaveno.

La documentazione integrale degli interventi è stata attuata per il tramite di opportuni mezzi di registrazione audio e audio-video. I relativi file sono idoneamente conservati e depositati presso la Segreteria. La registrazione audio è allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, alla quale si fa integrale rinvio ai sensi degli artt. 42 e 43 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
n. 69 del 25/11/2024

Su proposta del Sindaco Stefano Olocco.

Premessa.

Con deliberazione della Giunta Comunale n°104 del 12/08/2022 è stato approvato un accordo di partenariato tra il Comune di Giaveno e le Società ORCHIDEA S.r.l., ROCCA IMMOBILIARE S.r.l. e CAVOURESE S.p.A.) finalizzato a:

- Dismissione, previa bonifica del sito di via Coazze e conseguente cessione a titolo gratuito al Comune di Giaveno mediante trasferimento del servizio di trasporto pubblico (in attuazione delle previsioni del P.R.G.C. vigente) di proprietà della Soc. Cavourese S.p.A. al fine di rimuovere dal centro cittadino il terminal di deposito dei mezzi pubblici esistente;
- Realizzazione di un nuovo intervento commerciale, in sostituzione del "bonus edilizio" riconosciuto dal P.R.G.C. sull'area di via Coazze (classificata con la sigla R 2.17), nell'area di via Torino (classificata con la sigla ITT 1.15.2) mediante ricorso alle deroghe previste dall'art.5 commi 9-14 della L.106/2011;
- Trasferimento del terminal dei mezzi pubblici in altra area sita in via Torino (classificata con la sigla ITT 2.34.2) con oneri a carico dei privati;
- L'assunzione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione necessarie.

Secondo le condizioni fissate sul suddetto accordo, la Soc. ORCHIDEA S.r.l. di Torino, C.F.: 11516200018, in rappresentanza dei partners coinvolti presentava in data 07/12/2022, istanza edilizia rubricata al n.582/2022 volta all'ottenimento di rilascio del permesso di costruire in deroga relativo alle opere di: "RIQUALIFICAZIONE AREA PER REALIZZAZIONE COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE E TERZIARIO CON ANNESSA AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI AI SENSI DELL'ART.5 C.13 DELLA L.106/2011 IN DEROGA AL P.R.G.C. VIGENTE E CON OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO" da realizzarsi in via Torino a Giaveno.

Preso atto che i progetti di cui alla legge n.106/2011 richiedono, per l'avvio del procedimento volto all'ottenimento del titolo edilizio previsto dall'art.14 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., la pronuncia del Consiglio Comunale in merito al riconoscimento delle fattispecie formalizzate dall'art.5 della legge 106/2011 ed alla approvazione delle deroghe richieste, a seguito di una complessa istruttoria tecnica, il Consiglio Comunale, chiamato ad esprimersi sulla valutazione suddetta, nella seduta del 22 dicembre 2023, con atto n°75 del 22/12/2023, ha deciso di respingere la proposta di riconoscimento dell'interesse pubblico e le deroghe richieste relativamente all'istanza presentata.

In ragione di tale mancata approvazione, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Giaveno provvedeva a rigettare l'istanza in oggetto mediante l'adozione del provvedimento di diniego del procedimento amministrativo sopracitato (atto pr. n.414/24 del 05/01/2024), con inoltro dell'atto al competente SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive).

Conseguentemente il SUAP, con prot.133 del 08/01/2024, provvedeva a comunicare il definitivo diniego dell'istanza presentata dalla Soc. Orchidea S.r.l. e, per adempimento, la Città Metropolitana di Torino revocava gli atti già emanati (nulla osta tecnici) prodromici alla

realizzazione delle opere di viabilità oggetto di separati procedimenti e degli accessi all'area del distributore di carburante, disponendo la sospensione dei lavori nel frattempo già avviati per la rilocalizzazione del nuovo terminal bus sull'area di corso Torino da parte della Soc. Cavourese oggetto di separato e disgiunto Permesso di costruire.

Avverso i provvedimenti adottati dal Comune e dalla Città Metropolitana di Torino, le Società Orchidea S.r.l. e la Rocca Immobiliare S.r.l., proponevano ricorso avanti il T.A.R. Piemonte, lamentando vari profili di legittimità (R.G.n.174/2024).

Gli stessi ricorrenti, in data 16/07/2024, inoltravano al Comune un'istanza volta alla attivazione dell'accordo di partenariato di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n°104/2022, in considerazione del fatto che il Comune di Giaveno, nonostante il diniego opposto alla richiesta di rilascio del permesso di costruire in deroga, non ha esercitato il recesso dall'accordo di partenariato, con la conseguenza che il rapporto di partenariato tra la parte pubblica e le Società è tuttora in essere.

A fronte di tale rinnovata istanza, il Comune, nella ponderazione di reciprocità di interesse pubblico, con deliberazione della Giunta Comunale n.107 del 14/11/2024, si stabiliva:

1. di approvare la proposta di attivazione dell'accordo di partenariato relativo al trasferimento dell'attività "Cavourese" nei termini e condizioni indicate nel documento allegato alla deliberazione G.C. 104/2022, secondo quanto ribadito dai proponenti, Società Orchidea S.r.l. e Rocca Immobiliare S.r.l. con nota del 25/10.2024;
2. di proporre al Consiglio Comunale, previa espressa condivisione dell'accordo di partenariato approvato con deliberazione di Giunta n.104/2022, la revoca della precedente deliberazione consiliare n.75/2023 con conseguente revoca degli atti di diniego delle istanze delle Società, in ragione della rinnovata valutazione dell'accogliibilità della domanda di permesso di costruire in deroga proposta dalle Soc. Orchidea S.r.l. e Rocca Immobiliare S.r.l., considerata la rilevanza degli impegni assunti ai sensi dell'art.11 della legge 241/1990 e per le ragioni di interesse pubblico in essa evidenziate, con approvazione della proposta già oggetto della precedente deliberazione consiliare n.75/2023 da intendersi integralmente richiamata;
3. di dare atto e riconoscere che la riattivazione della suddetta proposta rappresenta l'instaurazione delle condizioni preliminari per lo sviluppo di accordi integrativi diretti a conseguire senza pregiudizio tra le parti il determinato e concreto risultato di interesse pubblico per il Comune di Giaveno in quanto consentirà di riqualificare un importante spazio urbano rimosse le soluzioni di degrado esistente.

Visto l'art.21quinquies della Legge n.241/1990 e s.m.i., con cui è disposto che "Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge. La revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti".

Considerato che la proposta di intervento prevede, da un lato, la trasformazione dell'area di via Torino classificata con la sigla ITT 1.15.2 destinata a servizi dal P.R.G.C. in un'area commerciale e, da un altro lato, la cessione in proprietà al Comune dell'area di via Coazze, oggi utilizzata come deposito e terminal pullman di linea per il trasporto pubblico. L'operazione immobiliare in progetto consente:

- di allontanare dal centro città deposito e terminal pullman di linea per il trasporto pubblico
- di destinare tale area a nuove finalità pubbliche e sociali a fronte dell'impegno dei proponenti di realizzare le opere di trasformazione necessarie a scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dal permesso di costruire in deroga
- di riqualificare l'area adiacente al Cimitero capoluogo demolendo gli immobili esistenti ed abbandonati.

A ciò si aggiunge che la richiesta di modifica della destinazione d'uso dell'area di via Torino è compatibile con l'attuale destinazione d'uso dell'area stessa.

Preso atto di quanto sopra e verificata la possibilità di esperire una forma di autotutela amministrativa finalizzata alla revoca, ai sensi dell'art.21 quinquies c.1 della legge 241/1990, del provvedimento amministrativo precedentemente adottato (la deliberazione consiliare n°75/2023), trattandosi di una *"nuova valutazione dell'interesse pubblico originario"*.

Verificato che sussistono i presupposti che legittimano la revoca, ex art.21 quinquies della Legge 241/1990 e s.m.i., della precedente deliberazione Consiliare n.75 del 22/12/2023, in quanto le suddette considerazioni consentono al Consiglio Comunale di riconoscere nell'intervento, complessivamente inteso, l'idoneità a soddisfare un pubblico interesse a norma dell'art.5 c.13 della legge 106/2011, con l'accoglimento la proposta della Giunta Comunale n.107/2024.

Dato atto che l'atto di revoca compete al medesimo organo che ha precedentemente emanato l'atto, nello specifico, il Consiglio Comunale.

Ritenuto, quindi, opportuno che il Consiglio Comunale revochi in autotutela la propria precedente deliberazione n.75 del 22/12/2023 in ragione della nuova valutazione dell'interesse pubblico originario sotteso al precitato provvedimento amministrativo.

Si propone che il Consiglio Comunale

DELIBERI

- 1. DI RICHIAMARE** la sopra esposta premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2. DI REVOCARE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 quinquies della Legge 241/1990 e s.m.i., la precedente deliberazione Consiliare n.75 del 22/12/2023 con la quale il Consiglio Comunale ha deciso di respingere la proposta di riconoscimento dell'interesse pubblico e le deroghe richieste relativamente alla "PRATICA SUAP N°1181/2022 - PE 582/22: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.106/2011 PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA PER REALIZZAZIONE COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE CON ANNESSA AREA DISTRIBUZIONE CARBURANTE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO IN VIA TORINO", ripristinando la situazione precedentemente in essere, da cui conseguirà la revoca degli atti di diniego delle istanze delle società, in ragione della rinnovata valutazione della accoglibilità della domanda di permesso di costruire in deroga proposta dalle Soc. Orchidea S.r.l. e Rocca Immobiliare S.r.l., con approvazione della proposta già oggetto della precedente deliberazione C.C. n. 75/2023 da intendersi integralmente richiamata.
- 3. DI DARE ATTO** che la presente revoca determina la inidoneità del provvedimento revocato a produrre ulteriori effetti.

Successivamente,

in relazione alla richiesta di permesso di costruire in deroga rubricata al n°582/2022, già esaminata, considerato che, nel frattempo, non sono emersi elementi di novità o sopravvenute normative rilevanti nel merito, ferma restando l'istruttoria tecnica già esperita dai competenti uffici comunali, ma tenuto conto della rinnovata valutazione dell'interesse pubblico secondo cui:

La Città di Giaveno è dotata di Variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con D.G.R. 28.11.2011 n°28-2935 subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali delle modificazioni specificatamente riportate negli allegati alla suddetta D.G.R., pubblicata sul BUR n°49 del 07.12.2011 e recepite dal Comune di Giaveno con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 26.01.2012 e successive correzioni e varianti seguenti:

- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 8 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°55 del 20.12.2012 (Modifica 1)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°13 del 16.03.2015 (Modifica 2),
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 13.07.2016 (Modifica 3)
- Variante parziale n.1 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 07/02/2018 I.E.
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, 12 comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i. comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 15.06.2020 (Modifica 4)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 28.12.2020 (Modifica 5)
- Variante parziale n.2 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°18 del 30/04/2021, pubblicata sul B.U.R. del 17/06/2021 n°24.
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 06/12/2021 (Modifica 6)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 16/03/2022 (Modifica 7)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 17/10/2022 (Modifica 8)
- Variante parziale n.3 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Adozione progetto preliminare con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°21 del 22/04/2024

La Società ORCHIDEA S.r.l., C.F./P.IVA 11516200018, REA n°1517819, con sede in Roma V.le Bruno Buozzi n°99, nella persona del suo legale rappresentante, signor MULA Vincenzo C.F. MLUVCN66D07Z112E, nato a Goppingen (Germania) il 07/04/1966, residente a Celle Enomondo (AT) Via S. Carlo n°2, in qualità di avente titolo esclusivo (come da autodichiarazione del 03/11/2022 agli atti pr.28980 del 07/11/2022 e come da accordo di partenariato sottoscritto tra le parti interessate ed approvato dal Comune di Giaveno con DGC 104 del 12/08/2022) ad intervenire sugli immobili siti in Giaveno:

- via Torino e distinti in mappa del C.T. come segue:

Foglio n°101, Particella 912-935-397-938-940: di proprietà della Soc. ROCCA IMMOBILIARE S.r.l.

Foglio n°101, Particella 1034 e 1035: di proprietà della Soc. ORCHIDEA S.r.l.

- via Coazze distinti in mappa al Catasto Terreni come segue:

Foglio n°94, Particella 49 e 337: di proprietà della Soc. ROCCA IMMOBILIARE S.r.l.

ha presentato richiesta (pratica edilizia n°582/2022) di permesso di costruire in deroga ai sensi della legge 106/2011 art.5 ("Decreto Sviluppo") a firma dell'Arch. Gian Attilio Sogno (C.F. SGN GTT76L15B885D) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n°9231 con studio in Torino, corso Galileo Ferraris n°18 (Studio Associato LAB IDeAS).

La proposta progettuale, conformata alla deliberazione di G.C. n.104/2022 del 12/08/2022: "Presenza d'atto proposta di partenariato relativa al trasferimento dell'attività Cavourese", prevede:

- **la cessione** al Comune di Giaveno dell'originaria proprietà **degli immobili** "Soc. Cavourese S.p.A." di **via Coazze**, già trasferiti alla Soc. Rocca Immobiliare S.r.l., con opere di urbanizzazione **NON** a scomputo

- la realizzazione mediante Permesso di costruire in deroga ex art.5 L.106/2011 nell'area ITT 1.15.2, previa demolizione dei manufatti esistenti, di un complesso commerciale composto da:

Unità 1: una media struttura alimentare e mista classificata come **M-SAM3** da 1.800 mq di superficie di vendita e 2.860 mq di SLP

Unità 2: un **esercizio di vicinato** da 248 mq di vendita e 354 mq di SLP

Unità 3: una media struttura extra alimentare classificata come **M-SE2** da 510 mq di superficie di vendita e 600 mq di SLP

la costruzione di **un distributore di carburanti**.

- la realizzazione di una rotatoria su via Torino all'intersezione con la viabilità campestre esistente e opere di viabilità esterne all'ambito **con cessione di aree e opere di urbanizzazione a scomputo**.

Dal momento che in tali aree l'intervento in progetto **NON RISULTA ASSENTIBILE** nel rispetto della pianificazione urbanistica comunale vigente, il progetto è stato presentato ai sensi delle disposizioni di cui **all'art.5 comma 13 della L.12 luglio 2011 n°106** "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n°70 (cd. Decreto Sviluppo): Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia".

La proposta formulata ai sensi dell'**art.5 comma 13 della L.12 luglio 2011 n°106**

Viene, quindi, fatto ricorso al permesso in deroga, cioè ad uno strumento da utilizzarsi in regime straordinario per sostenere iniziative di trasformazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo di adeguare con flessibilità e in tempi congrui le prescrizioni rigide del P.R.G.C. qualora si presentino iniziative concrete con reali condizioni di fattibilità.

Il permesso di costruire in deroga consente all'A.C. di esercitare un potere ampiamente discrezionale al fine di perseguire un interesse pubblico ritenuto preminente, potere che si concretizza nella disapplicazione di una norma a una fattispecie concreta, che pure presenta tutti gli elementi per essere assoggettata alla disciplina da essa dettata e che si concreta in una vera decisione urbanistica.

Preso atto che l'art.14 del D.P.R.380/01 disciplina il rilascio del Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

Considerato che, nei termini generali, nel procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici il Consiglio Comunale è chiamato ad operare una comparazione tra:

- l'interesse pubblico al rispetto della pianificazione urbanistica vigente;
- l'interesse del privato ad attuare la costruzione in deroga.

L'interesse pubblico si concretizza se:

- corrisponde con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e valutazione calibrata delle specificità locali e dei benefici che ricadono sul territorio;
- produce benefici anche in termini di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento.

Il progetto presentato dalla società proponente si articola:

- nella cessione al Comune di Giaveno dell'originaria proprietà degli immobili "Soc. Cavourese S.p.A." di via Coazze, già trasferiti alla Soc. Rocca Immobiliare S.r.l., con opere di urbanizzazione non a scomuto.
- nella realizzazione nell'area ITT 1.15.2, previa demolizione dei manufatti esistenti, di un complesso commerciale composto da:
 - Unità 1: una media struttura alimentare e mista classificata come M-SAM3 da 1.800 mq di superficie di vendita e 2.860 mq di SLP
 - Unità 2: un esercizio di vicinato da 248 mq di vendita e 354 mq di SLP
 - Unità 3: una media struttura extra alimentare classificata come M-SE2 da 510 mq di superficie di vendita e 600 mq di SLPla costruzione di un distributore di carburanti.
- nella realizzazione di una rotatoria su via Torino all'intersezione con la viabilità campestre esistente e opere di viabilità esterne all'ambito con cessione di aree e opere di urbanizzazione a scomuto.

Rilevato che la suddetta richiesta propone il ricorso alle deroghe rispetto alle norme del vigente P.R.G.C. di Giaveno inerenti i seguenti aspetti:

- diversa destinazione d'uso delle costruzioni (da attività a servizi ad attività commerciale di vendita al dettaglio);
- limite massimo di altezza degli edifici in m.8,50 (il P.R.G.C. prevede per l'area in questione un'altezza massima di m 7.50);
- limite massimo di altezza di sterri e riporti in m 1,50 (la strumentazione urbanistica prevede un'altezza massima di m 1,00).

In relazione alla vicinanza del sito di intervento al Cimitero del Capoluogo, si rileva che l'area oggetto di intervento è esterna alla fascia di rispetto prevista dal vigente P.R.G.C. a seguito delle riduzioni delle distanze operate negli anni 1999 al fine di consentire l'ampliamento la bonifica dell'area esistente destinata alla raccolta differenziata, e successivamente nel 2004 a seguito della redazione del Piano regolatore Cimiteriale. Nonostante l'abrogazione dell'art.89 c.4 della LR 3/2013, stabilita dall'art.11 LR 10/2024, come indicato anche dalla sentenza TAR Piemonte n°1028 del 2018 è da ritenersi efficace la deroga alla fascia cimiteriale prevista nel 2004 dal P.R.G.C., che per l'area in questione a è di 50 m, poiché disposta sulla base di una deroga adottata ai sensi dell'art.338 R.D. 1265/1934 recepito dal vigente art. 27 della LUR 56/1977.

Richiamata la relazione istruttoria a firma del responsabile dell'Area Tecnica allegata alla presente, ove viene effettuata una dettagliata descrizione dell'intervento e dell'iter procedimentale.

Vista la brochure di presentazione dell'intervento proposto pervenuta in data 05/10/2023 pr.26543 che sintetizza la proposta contenuta nel fascicolo edilizio in premessa citato.

Ritenuto, a seguito della rinnovata valutazione dell'interesse pubblico, di poter accogliere favorevolmente l'istanza di rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, presentata dalla società Orchidea S.r.l., contenuta nella proposta presentata, in ragione dell'interesse pubblico reale e concreto generato dall'intervento edilizio, per le seguenti motivate ragioni:

- a) La riqualificazione di un'area abbandonata adiacente all'impianto cimiteriale del capoluogo, attraverso la demolizione degli edifici esistenti, abbandonati ed in stato di degrado;
- b) L'allontanamento dal centro abitato principale della stazione terminal dei bus destinati al trasporto pubblico, con evidenti vantaggi di natura ambientale;
- c) L'acquisizione gratuita a patrimonio comunale dell'originaria proprietà degli immobili "Cavourese" di via Coazze, resa disponibile a seguito del trasferimento del terminal bus e la sua trasformazione in finalità pubbliche;
- d) I profili d'interesse pubblico connessi all'operazione quali i risvolti occupazionali durante il cantiere e dopo, gli introiti economici derivanti dal contributo di costruzione e dal contributo straordinario sugli oneri di cui alla lett. d-ter del 4° comma dell'articolo 16 TU edilizia.

Richiamati:

- i principi di economicità, efficacia dell'azione amministrativa di cui all'articolo 1 comma 1 della legge 7 agosto 1990 numero 241 e smi;
- l'articolo 42, comma 2, del decreto legislativo 267/2000 (TUEL) e smi che attribuisce all'organo consiliare, tra l'altro, le decisioni in merito a: piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie (lettera b);
- l'articolo 14 decreto del D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e smi, che disciplina il rilascio del "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici".

Stabilito che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art. 49 co.1 del D.lgs. 267/2000, e quindi di non richiedere il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Si propone che il Consiglio Comunale

DELIBERI

- 1. DI RICHIAMARE** la sopra esposta premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2. DI DARE ATTO** che il Consiglio condivide l'accordo di partenariato approvato con deliberazione di Giunta n.104/2022 e che il progetto di "riqualificazione di area per realizzazione complesso edilizio commerciale e terziario con annessa area distribuzione carburante con opere di urbanizzazione a scomputo in via Torino" riguarda un intervento che rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 5 della Legge 12 luglio 2011 n°106 "Conversione in legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011 n°70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in

materia di governo del territorio”, in ordine al quale viene riconosciuto l’interesse pubblico dell’Amministrazione Comunale adeguatamente illustrato nell’allegata brochure di presentazione pervenuta in data 05/10/2023 pr.26543 che sintetizza la proposta contenuta nel fascicolo edilizio in premessa citato.

3. **DI RICONOSCERE** dalla suddetta proposta in termini complessivi e generali, l’interesse pubblico sotteso per l’approvazione delle deroghe, in quanto l’intervento prevede:
 - La riqualificazione di un’area abbandonata adiacente all’impianto cimiteriale del capoluogo, attraverso la demolizione degli edifici esistenti, abbandonati ed in stato di degrado;
 - L’allontanamento dal centro abitato principale della stazione terminal dei bus destinati al trasporto pubblico, con evidenti vantaggi di natura ambientale;
 - L’acquisizione gratuita a patrimonio comunale dell’originaria proprietà degli immobili “Cavourese” di via Coazze, resa disponibile a seguito del trasferimento del terminal bus e la sua trasformazione in finalità pubbliche attraverso adeguate opere di urbanizzazione non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione derivanti dal PdC in deroga;
 - Risvolti occupazionali durante il cantiere e dopo, gli introiti economici derivanti dal contributo di costruzione e dal contributo straordinario sugli oneri di cui alla lett. d-ter del 4° comma dell’articolo 16 TU edilizia.

4. **DI RICONTRARE** che la collocazione dell’area oggetto dell’istanza di permesso di costruire di cui al punto 2) della presente deliberazione in prossimità della zona cimiteriale non osta al rilascio del permesso di costruire in deroga, in base ai disposti del vigente P.R.G.C., dell’art. 89 della L.R. n° 3 del 2013 Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia anche sulla scorta di quanto emerso dalla sentenza TAR Piemonte n° 1028 del 2018.

5. **DI APPROVARE** la proposta di realizzazione dell’intervento con destinazione d’uso commerciale, prevista dal citato progetto edilizio nell’area meglio descritta in premessa, rispetto alle destinazioni ammissibili ai sensi del vigente P.R.G.C. rinvenendo la destinazione del commercio al dettaglio compatibile con la norma generale relativa alle aree ITT e comunque assentibile come necessaria conseguenza della scelta, autonomamente operata, di ricomprendere l’area all’interno dell’estensione dell’addensamento A3.

6. **DI APPROVARE**, per le motivazioni esposte in premessa e qui richiamate, la deroga ai sensi dell’articolo 14 del D.P.R. n°380/2001 e della sopra richiamata Legge n°106/2011, in particolare:
 - diversa destinazione d’uso delle costruzioni (da attività a servizi ad attività commerciale di vendita al dettaglio);
 - limite massimo di altezza degli edifici in m 8.50 (il PRGC prevede per l’area in questione un’altezza massima di m 7.50);
 - limite massimo di altezza di sterri e riporti in m 1.50 (la strumentazione urbanistica prevede un’altezza massima di m 1,00).

7. **DI DARE ATTO** che l’istanza di permesso di costruire in deroga dovrà conformarsi alle prescrizioni, pareri, rilievi formulati dagli uffici comunali competenti e dagli Enti territoriali interessati al procedimento e che, qualora questi risultino totalmente e completamente

soddisfatti, con successivo provvedimento dirigenziale, verrà rilasciato Permesso di Costruire convenzionato.

8. **DI DARE ATTO** che l'istanza per la realizzazione dell'intervento edilizio richiesto al punto 2) della presente deliberazione, si dovrà provvedere al pagamento:
 - del relativo contributo di costruzione, da valutarsi in conformità ai disposti del vigente Regolamento Comunale di disciplina del Contributo di Costruzione, al momento del rilascio del titolo edilizio;
 - dell'"extraonere" a titolo di contributo di riqualificazione, in conformità a quanto previsto nella deliberazione della Giunta Regionale n°22-2974 del 29.02.2016 trattandosi di intervento in deroga, qualora dovuto a seguito dei conteggi definitivi effettuati dagli uffici comunali competenti.
9. **DI DARE ATTO** che la proposta progettuale in esame, non avendo terminato il procedimento istruttorio, non consente di quantificare esattamente gli effetti diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio comunale, aspetti che dovranno essere puntualmente specificati nella necessaria convenzione urbanistico-edilizia.
10. **DI DARE ATTO** che la suddetta convenzione dovrà essere stipulata entro 180 giorni dalla data di avvenuta esecutività della presente deliberazione, disponendo, decorso il termine suddetto, l'inefficacia del provvedimento assunto.
11. **DI DEMANDARE** alla Giunta Comunale l'approvazione dello schema di convenzione urbanistico edilizia, che dovrà essere stipulata preliminarmente al rilascio del Permesso di costruire, in conformità al modello vigente ed approvato dal Consiglio Comunale, conferendo alla stessa facoltà di apportare, in conformità alle norme a quel momento vigenti, le necessarie variazioni e stabilendo in particolare che le modalità ed i tempi di cessione delle aree/fabbricati di via Coazze siano conformi alle previsioni dell'accordo di partenariato approvato con deliberazione di Giunta n.104/2022 e quindi, tra l'altro, prevedano la cessione contestuale alla sottoscrizione della convenzione in forma pubblica con messa in disponibilità dei beni bonificati entro 5 mesi dal rilascio del PDC in deroga.
12. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione verrà trasmessa alla Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizie, come richiesto dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale 9 maggio 2012 n. 7/UOL.
13. **DI INDIVIDUARE** a norma dell'art. 8 della Legge 241/1990 e s.m.i. Responsabile del Procedimento l'Arch. Paolo Caligaris, Responsabile dell'Area Tecnica.
14. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Tecnica dell'attuazione delle incombenze attuative della presente deliberazione, in particolare della revoca degli atti di diniego e ripristino degli endoprocedimenti già acquisiti.
15. **DI DARE ATTO** che dalla presente non scaturiscono oneri di spesa per il Comune.

Successivamente:

considerata l'urgenza di provvedere a quanto in oggetto,

Si propone altresì che il Consiglio Comunale

dichiari il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000, al fine di poter provvedere tempestivamente agli adempimenti procedurali conseguenti all'adozione della presente deliberazione, come sopra specificati.

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
FIRMATO DIGITALMENTE
BARONE MARILENA

IL SEGRETARIO GENERALE
FIRMATO DIGITALMENTE
SACCO DANIELA



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

PROPOSTA CONSIGLIO COMUNALE

(NUM 69 DEL 25/11/2024)

Oggetto:

PRATICA SUAP N°1181/2022 - PE 582/22: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.106/2011 PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA PER REALIZZAZIONE COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE CON ANNESSA AREA DISTRIBUZIONE CARBURANTE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO IN VIA TORINO. RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO E REVOCA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.RO 75 DEL 22.12.2023 PER AUTOTUTELA.

**PARERE DI REGOLARITA'
TECNICA**

Visto l'art. 49 e 147 bis D.LGS. 267/2000

Vista la proposta di deliberazione allegata,

Al fine del controllo preventivo in merito alla regolarità tecnica e alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa

Si esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**

GIAVENO, li 02/12/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

CALIGARIS PAOLO
firmato digitalmente

COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art. 5 L106/2011

Nuovo insediamento commerciale e distributore carburanti nell'area di via Torino



OB|A
Studio di Architettura



Wolf tank DGM s.r.l. **WOLFTANK**
ITALY



PREMESSA

A seguito della richiesta inviata al Comune di Giaveno Prot. 20466 del 5/08/2022 e della delibera di **GC n. 104/2022 del 12/08/2022** "Presenza d'atto proposta di partenariato relativa al trasferimento dell'attività Cavourese" viene qui presentato il progetto di Permesso di Costruire del nuovo complesso a destinazione commerciale in Via Torino SP 187 sull'area di PRGC ITT 1.15.2.

In particolare, gli impegni assunti sono:

1. Cessione al Comune di Giaveno dell'originaria proprietà degli immobili "Cavourese" di Via Coazze, già trasferiti alla soc. Rocca Immobiliare srl.
2. Realizzazione del nuovo Terminal nell'area di Via Torino ITT 2.34.2.
3. Realizzazione mediante Permesso di costruire in deroga ex art.5 legge 106/2011 nell'area ITT 1.15.2 di una media struttura di vendita, un distributore carburanti e un esercizio di vicinato.

Al fine di dare attuazione agli impegni presi con il comune di Giaveno nella comunicazione del 5/08/2022 si precisa che in data 4/11/2022 è stato presentato PDC relativo alla realizzazione del Nuovo terminal Pullman in Via Torino, autorizzazione che è stata ottenuta con PAU 143 del 03/08/2023 PDC 583-2022 del 20/07/2023.

In particolare, detto progetto del nuovo terminal, separato dal presente PDC da un punto di vista autorizzativo ma di fatto legato negli impegni relativi ad ottenere il rilascio degli immobili siti in Via Coazze, immobili previsti in cessione al Comune di Giaveno, prevede la costruzione sull'Ambito IT.34.2 di PRGC la costruzione di una nuova autostazione che consente lo spostamento di quella esistente in Via Coazze.

Nel complesso degli elaborati del presente progetto vi sono:

1. Elaborati per il complesso Commerciale in ambito ITT1.15.2
2. Elaborati relativi ai parcheggi pubblici assoggettati in ambito ITT 1.15.2
3. Elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali rotatoria e viabilità su Via Torino.
4. Elaborati relativi ad individuare gli immobili in Via Coazze oggetto di cessione e le relative opere da eseguirsi per renderli un parcheggio pubblico.

APPLICABILITA' DELLA PROCEDURA DEROGATORIA DI CUI ALLA LEGGE 106/2011

Il presente progetto per la realizzazione di un complesso commerciale in Ambito ITT 1.15.2. è richiesto come indicato in premessa "**in deroga**" ai sensi del comma **13 dell'art 5 legge 106/2011**.

"13. Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:

a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;"

In particolare, il presente progetto è da considerarsi compatibile e complementare nella destinazione d'uso in quanto le destinazioni d'uso previste (commerciale e distributore di carburante) sono compatibili e complementari con quelle previste dal PRGC.

In riferimento alla destinazione d'uso commerciale, le aree oggetto d'intervento si collocano entro i 200 mt dall'addensamento A3 esistente e le superfici rientrano nelle superfici massime consentite dalla tabella normativa per il comune di Giaveno.

DEROGHE

Le deroghe richieste dal presente progetto sono individuabili in:

1. Destinazione d'uso - Possibilità di esercitare commercio al dettaglio
2. Altezze massime - Richiesta altezza pari a 8,50 m rispetto all'altezza massima prevista da normativa pari a 7,50 m
3. Sterri e riporti - Richiesto riempimento massimo fino a 1,50 m in deroga di 0,50 m rispetto alla normativa in vigore

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art. 5 L106/2011

Area via Torino



OB|A
Studio di Architettura



Wolf tank DGM s.r.l. **WOLFTANK**
ITALY



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Giaveno (TO) e risulta delimitata a sud da via Torino (SP187), a ovest da un'area agricola edificata destinata ad attività floro-vivaistica, ad est da un'area edificata destinata prevalentemente a residenza con presenza di alcune attività commerciali e a nord da un'area a destinazione agricola.

Essa è identificata dalle zone urbanistiche individuate con gli acronimi "ITT 1.15.2" e "ITT 2.34.2" normate dall'art. 104 delle NdA del P.R.G.C. quali aree per "attrezzature per il trasporto esistenti ed in progetto", secondo le indicazioni puntuali delle schede normative di zona.

STATO DI FATTO

L'area oggetto di analisi si estende per una superficie pari a mq 22.847,00, suddivisa in due porzioni distinte: l'area a Nord di Via Torino con superficie circa pari a mq 22.131,00, all'interno della quale si svilupperà il progetto di insediamento commerciale e l'area a Sud di Via Torino con superficie circa pari a mq 716,00, che verrà interamente ceduta al Comune di Giaveno.

Il lotto è attualmente occupato da alcune serre, bassi fabbricati e tettoie aperte e/o chiuse in cattivo stato di manutenzione. Alcune strutture vengono ad oggi utilizzate per l'occasionale parcheggio degli autobus. La restante parte della proprietà risulta inutilizzata, incolta e ricoperta da una folta vegetazione spontanea.

PROGETTO

Il progetto che si intende realizzare prevede la demolizione integrale del costruito presente sul lotto di intervento, e il successivo intervento di nuova costruzione di un complesso immobiliare a destinazione commerciale e di un impianto di distribuzione carburanti. Il lotto di intervento sarà quindi caratterizzato da due porzioni ad accesso distinto, occupate l'una dal nuovo insediamento commerciale (ad ovest), l'altra dall'impianto di distribuzione carburanti (ad est).

L'accesso carrabile al lotto commerciale avverrà tramite la nuova rotatoria prevista su Via Torino, a sud-ovest del lotto di intervento. La rotatoria permetterà l'accesso all'area tanto ai mezzi leggeri quanto ai mezzi pesanti che usufruiscono dell'area carico e scarico posizionata sul retro del fabbricato.

L'intervento commerciale si completa di un nuovo piazzale parcheggio, progettato nel rispetto della normativa di settore, destinata alla clientela e a tutti i soggetti coinvolti nel corretto funzionamento delle attività.

EDIFICIO COMMERCIALE

L'edificio commerciale è strutturato su un unico piano fuori terra, rispettando tutti i parametri del Regolamento Edilizio vigente.

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata mediante travi e pilastri prefabbricati in c.a.p. mentre i sottoplinti di fondazione saranno realizzati in c.a. gettato in opera.

Internamente il fabbricato sarà suddiviso in 3 distinte unità commerciali: M-SAM3, Esercizio di vicinato e M-SE2.

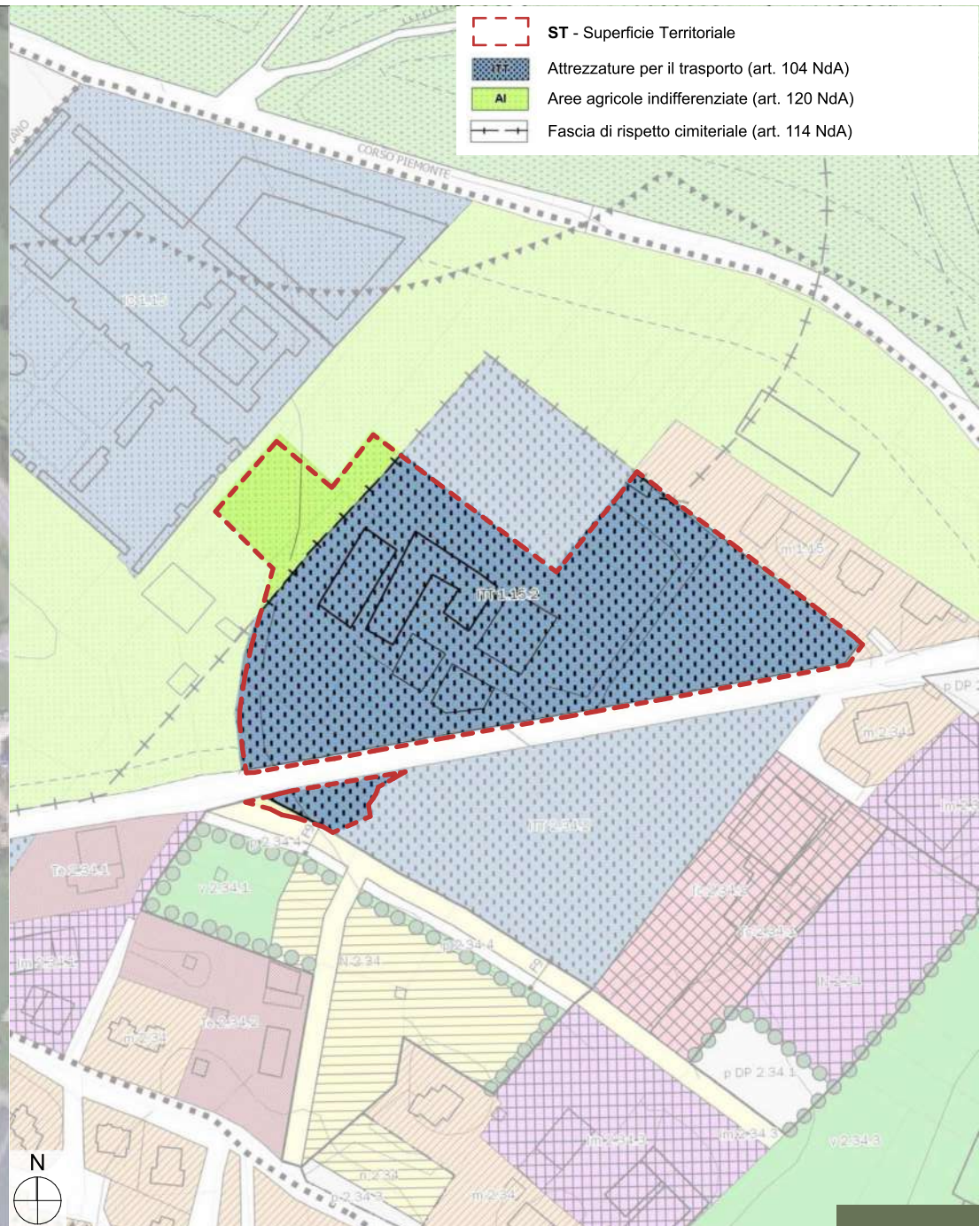
Per quanto riguarda la parte impiantistica, l'estradosso della copertura ospiterà gli impianti per la produzione di energia rinnovabile, mentre la porzione nord-est del fabbricato, in quanto piana e ribassata, ospiterà le unità esterne degli impianti termici.

DISTRIBUTORE CARBURANTI

Al confine est dell'area oggetto di intervento è prevista la realizzazione di un nuovo impianto carburanti con erogazione dei prodotti benzina, gasolio e metano in forma compressa.

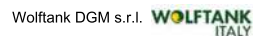
Il progetto del nuovo impianto di distribuzione prevede la realizzazione di 3 isole di erogazione protette da 1 pensilina metallica avente una superficie complessiva di circa 230 mq e un'altezza pari a 5m.

All'interno dell'area sarà inoltre previsto un chiosco prefabbricato di circa 30 mq adibito al ricovero del personale addetto alla gestione dell'impianto.



progettazione

in collaborazione con

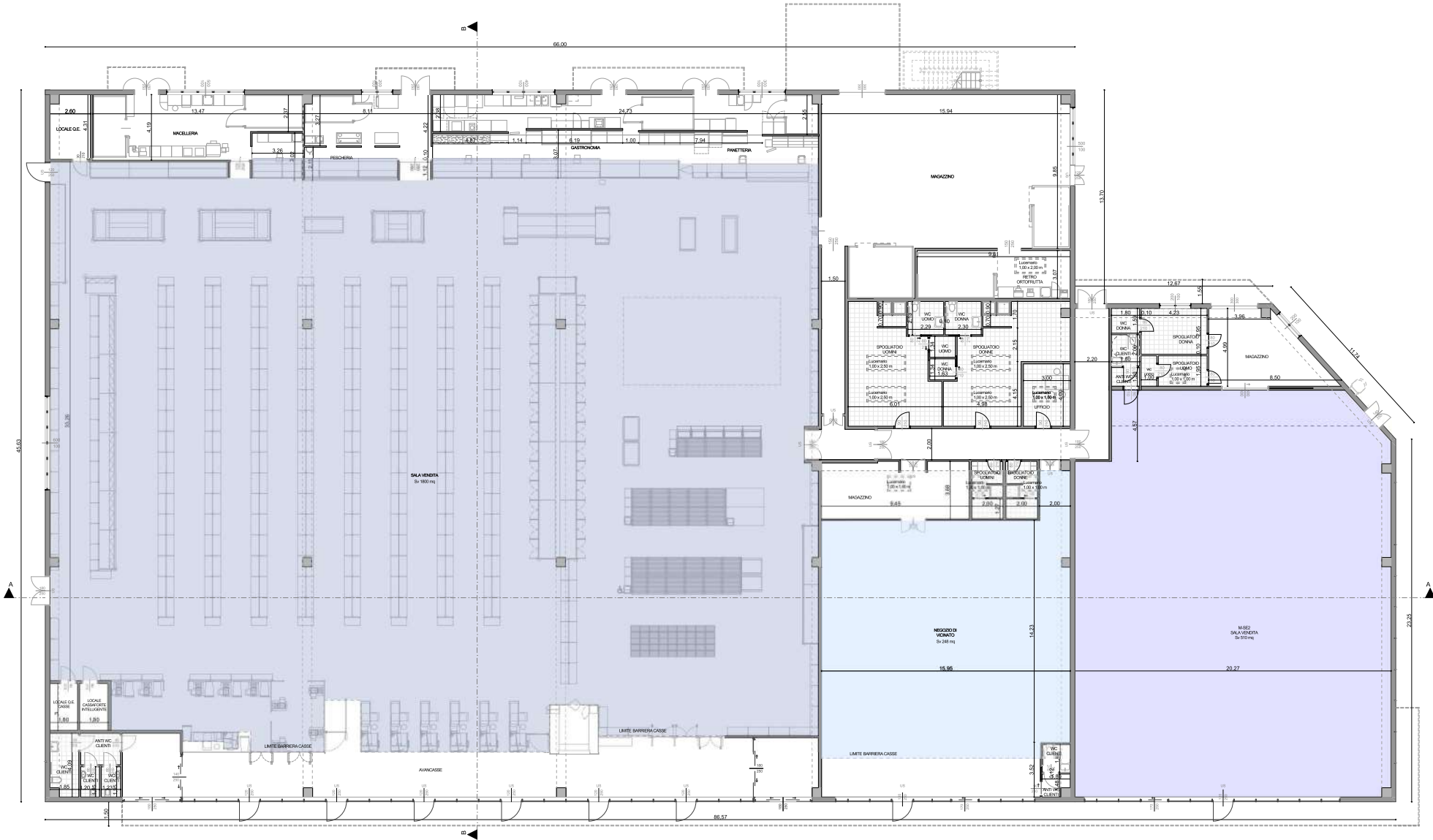


COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art 5 L106/2011
Inquadramento territoriale stato di fatto

2014.34 GIAVENO





PIANTA PIANO TERRA

progettazione

in collaborazione con



OB|A
Studio di Architettura



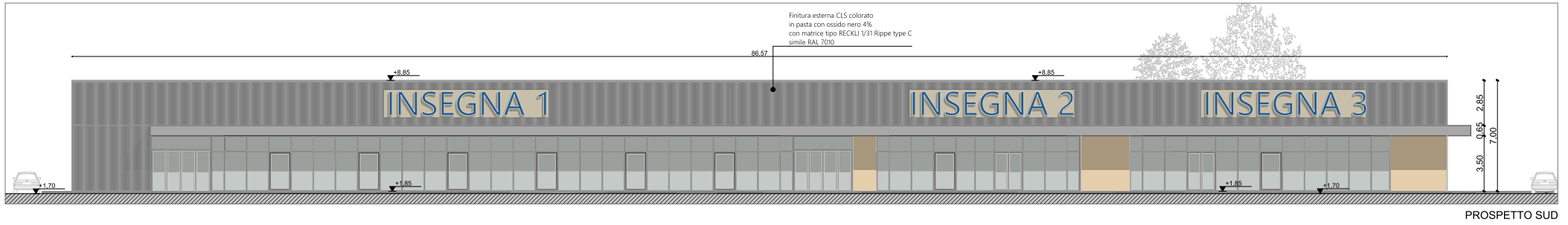
Wolfank DGM s.r.l. WOLFANK ITALY



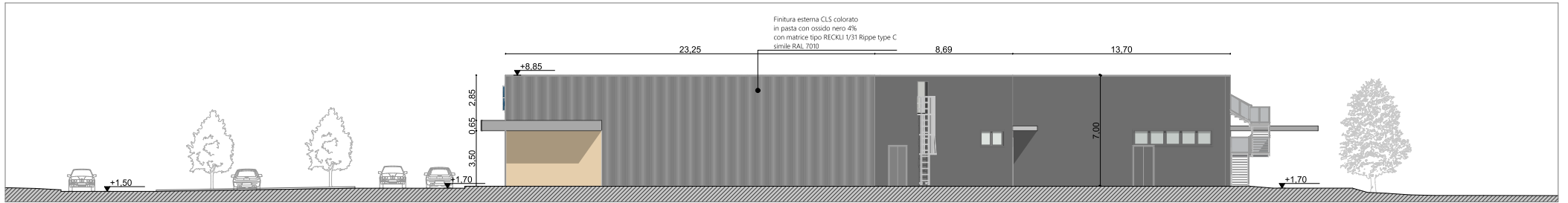
COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art 5 L106/2011
Edificio A - Pianta piano terra

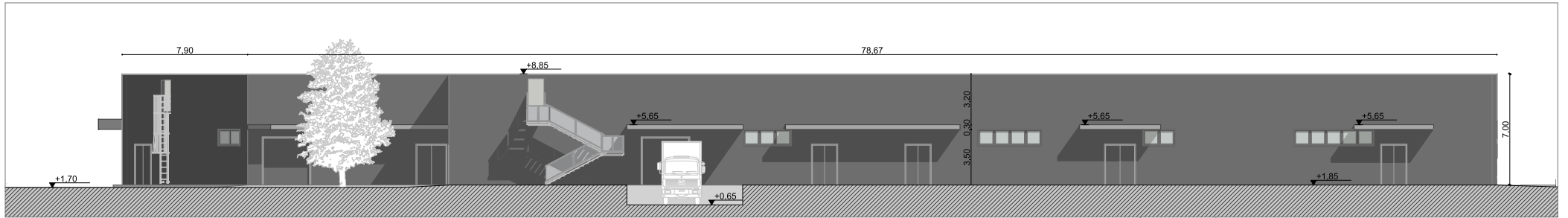
2014_34 GIAVENO



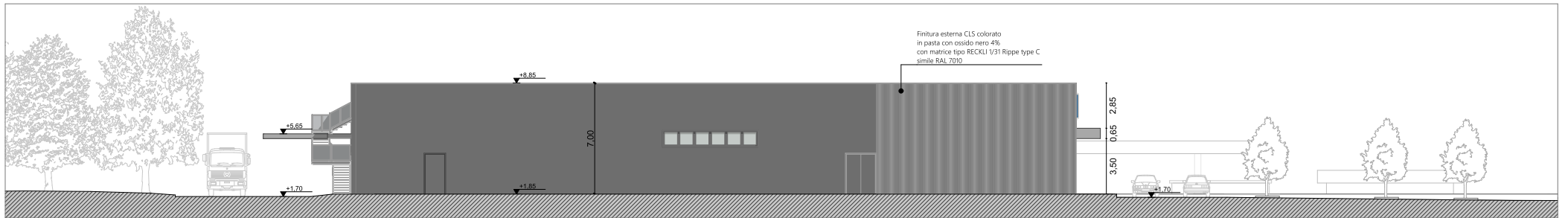
PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST

progettazione

in collaborazione con



OB|A
Studio di Architettura



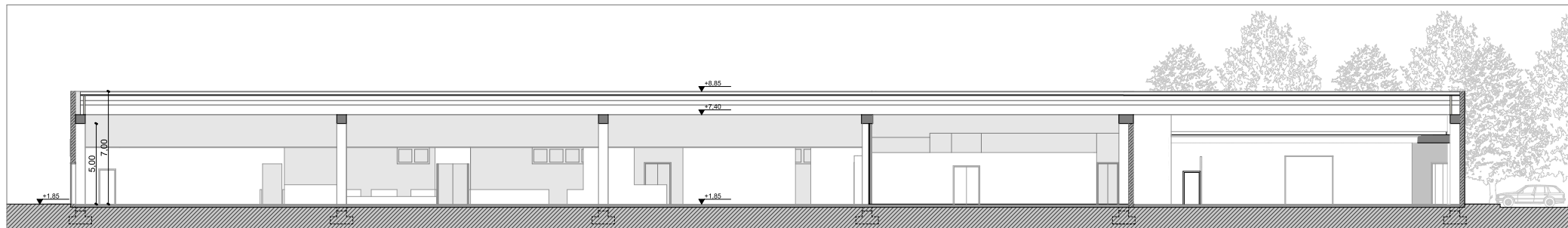
Wolf tank DGM s.r.l. WOLF TANK ITALY



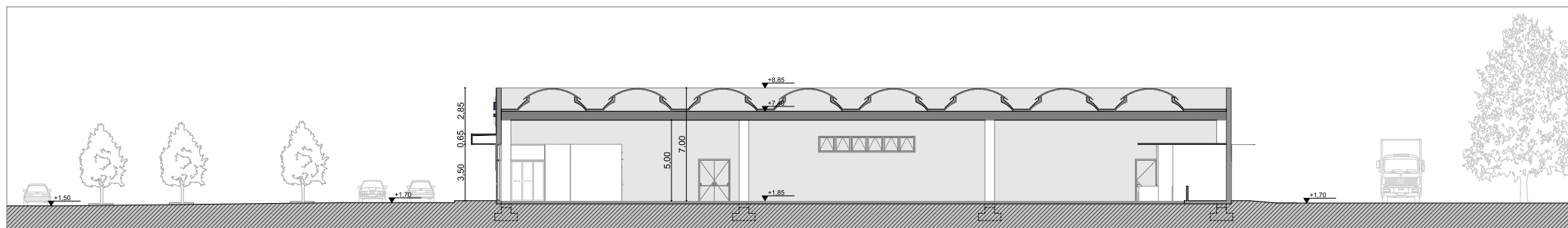
COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art 5 L106/2011
Edificio A - Prospetti

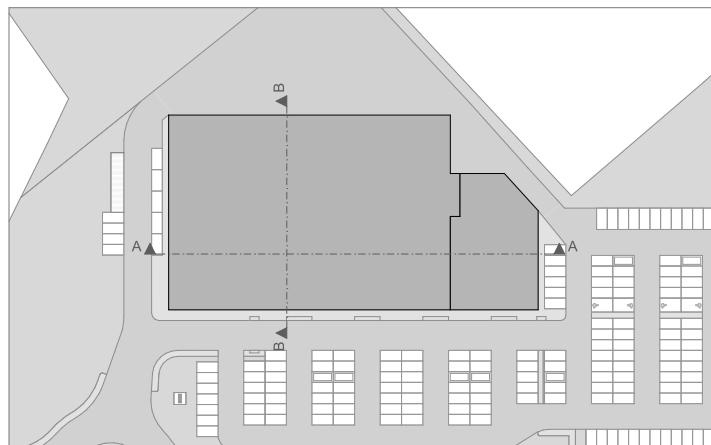
2014_34 GIAVENO

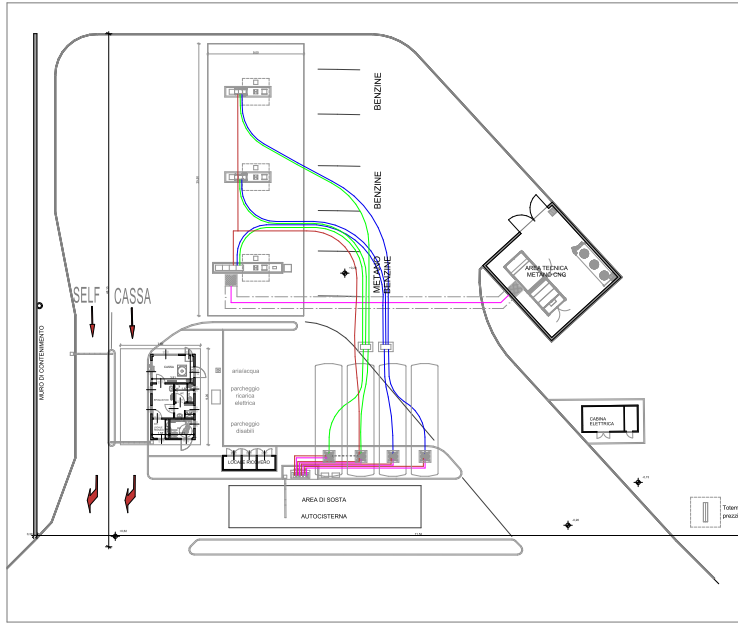


SEZIONE LONGITUDINALE A-A

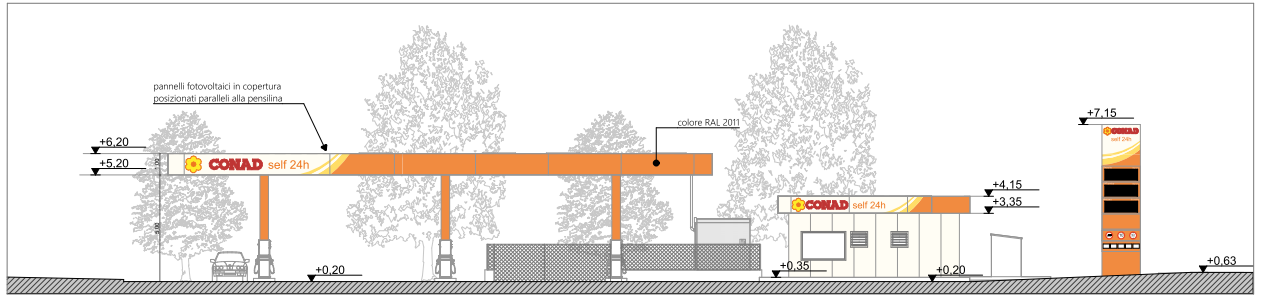


SEZIONE TRASVERSALE B-B

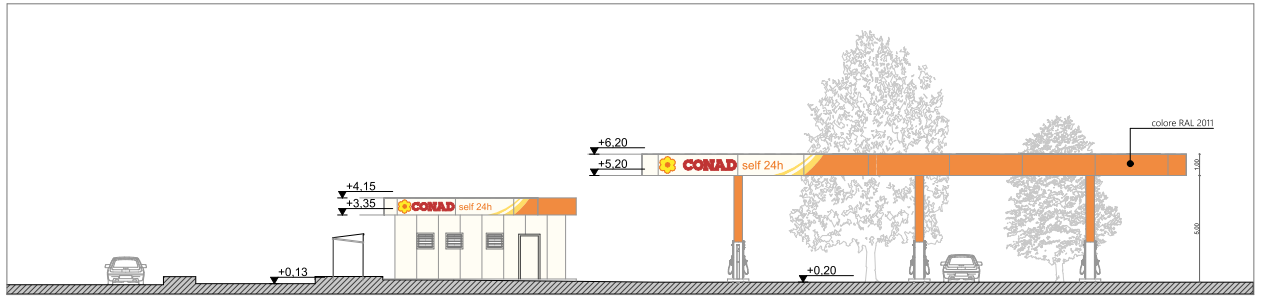




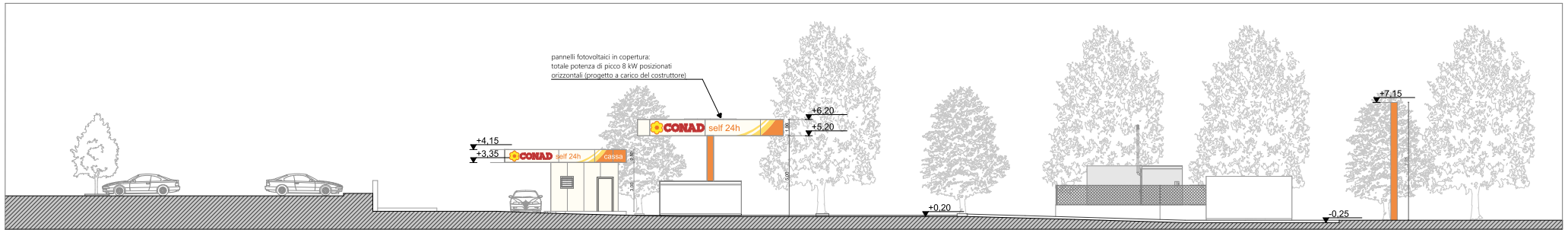
PIANTA PIANO TERRA



PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



progettazione

in collaborazione con



OB|A
Studio di Architettura



Wolf tank DGM s.r.l. WOLFTANK ITALY



COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art 5 L106/2011

Viste render

2014_34 GIAVENO



progettazione

in collaborazione con

LAB IDEAS
ARCHITETTURA

OB|A
Studio di Architettura



Wolf tank DGM s.r.l. **WOLFTANK**
ITALY


samep mondo engineering

COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art 5 L106/2011

Viste render

2014_34 GIAVENO



progettazione

in collaborazione con



OB|A
Studio di Architettura



Wolfank DGM s.r.l. WOLFTANK
ITALY

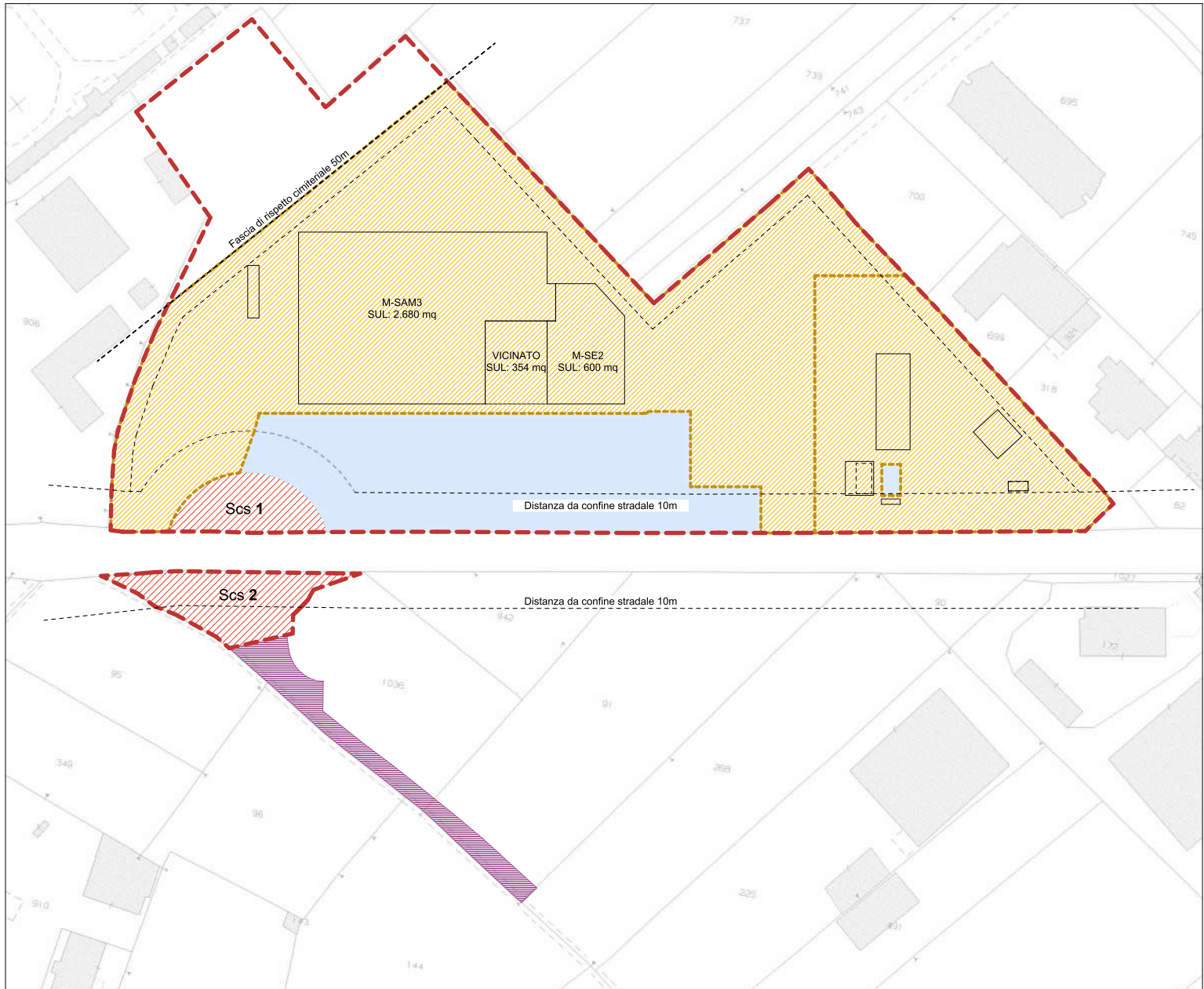


COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art 5 L106/2011

Viste render

2014_34 GIAVENO



- ST Superficie territoriale**
22.847,00 mq
di cui
22.131,00 mq area di intervento (a nord di Via Torino)
716,00 mq area in cessione (a sud di Via Torino)
- Ingombro edifici in progetto**
- Scs Area in cessione al Comune di Giaveno**
1.211,00 mq
di cui
Scs 1 = 495,00 mq (a nord di Via Torino)
Scs 2 = 716,00 mq (a sud di Via Torino)
- SF Superficie fondiaria**
15.463,00 mq
di cui
11.781,30 mq SF area parco commerciale
3.681,70 mq SF area distributore
- Ppb parcheggio pubblico (Aree assoggettate)**
3.731,50 mq
- Distanze da confine, da strada**
Fascia di rispetto cimiteriale
- Area in cessione per viabilità relativa alla pratica edilizia Cavourese S.p.a. di cui all'Autorizzazione Unica 143 del 03/08/2023**

PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI Area ITT 1.15.2 e 2.34.2			
SIGLA	PARAMETRO	VAL. PROGETTO	VAL. MASSIMO
S.U.L.	superficie utile lorda (mq)	3667	4638,90
			(15.463*0,30)
S.F.	superficie fondiaria	15463	
	superficie fondiaria parco commerciale (mq)	11781,30	
	superficie fondiaria distributore (mq)	3681,70	
S.C.	superficie coperta (mq)	4117,40	9277,80
			(15.463*0,60)
H	Altezza massima (mt)	8,50	7,50
			8,50 con deroga
Vpp	Area verde/permeabile (mq) (art.78 N.T.A.)	7442	5155,10
			min (22847 - 1.211,10 - 3.718,40 - 2441,20)/3
Vpr	Verde privato (mq) (art. 91 N.T.A.)	4987,70	4638,90
			(15.463*0,30)

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art. 5 L106/2011

Area Cavourese via Coazze in cessione



OB|A
Studio di Architettura



Wolf tank DGM s.r.l. **WOLFTANK**
ITALY



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

Il presente Progetto Preliminare riguarda le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo inerenti il progetto di PdC in deroga P.E. n° 582/22 in Ambito ITT 1.15.2 di P.R.G.C. a cura del proponente Soc. ORCHIDEA s.r.l. sull'area oggetto di intervento localizzata in Via Coazze n.23, nel Comune di Giaveno (TO) cap.10094.

Le opere di sistemazione dell'area in progetto inizieranno a seguito della dismissione e liberazione dei locali e degli immobili da parte della Soc.Cavourese secondo i termini previsti dal PdC in deroga suddetto.

STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento è localizzata nel centro urbano della Città di Giaveno (TO), precisamente al civico n.23 di Via Coazze.

Il lotto in progetto è attualmente la sede del deposito autobus della Soc. Cavourese spa, e presenta fronte strada un fabbricato principale a due piani fuori terra, adibito ad uffici della medesima società; è presente un cancello carraio di accesso al cortile interno, il quale presenta un grande piazzale in parte coperto da un fabbricato in cls prefabbricato che funge da tettoia per il deposito dei mezzi. Adiacente al fabbricato principale sopraccitato è presente un corpo di fabbrica laterale ad un piano fuori terra definito "Fabbricato secondario", adibito ad officina meccanica per la manutenzione degli automezzi, alla quale si accede mediante rampa asfaltata, essendo a quota inferiore rispetto al piazzale.

Sul retro del fabbricato principale è presente inoltre un distributore per rifornimento di carburante dei pullman, con cisterna interrata.

PROGETTO

Il presente Progetto Preliminare riguarda le opere inerenti il piazzale interno al lotto ad uso deposito dei pullman, il quale verrà convertito in Parcheggio Pubblico attraverso la completa demolizione del fabbricato secondario adibito ad Officina, della rampa di accesso al medesimo fabbricato e del muretto di contenimento laterale.

L'attuale distributore con inerente cisterna del gasolio interrata sarà oggetto di bonifica e sarà interamente a carico del proponente, pertanto non farà parte delle OO.UU.

Il progetto prevede l'ampliamento del piazzale esistente al fine di ospitare 67 posti auto, due dei quali ad uso disabili, andando a creare un nuovo muro in c.a. di contenimento del piazzale, al fine di compensare i dislivelli presenti.

Tra il piazzale e il Fabbricato principale verrà creata una piazzetta in autobloccanti di cls, e una limitrofa aiuola inclinata la quale ospiterà una siepe con arbusti e la piantumazione di n°3 alberi a medio fusto.

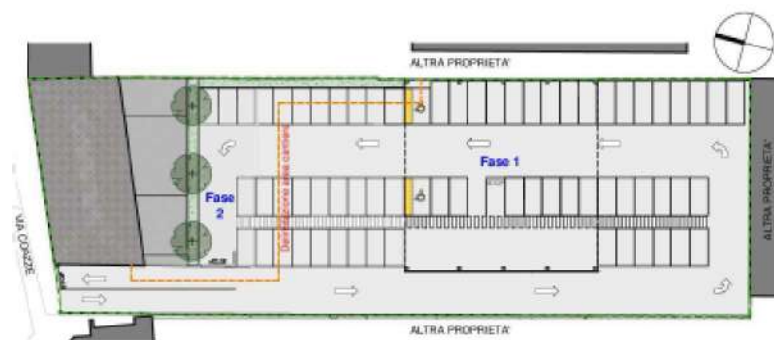
Verrà inoltre creata un'aiuola laterale lungo il muro perimetrale verso il lotto a Est.

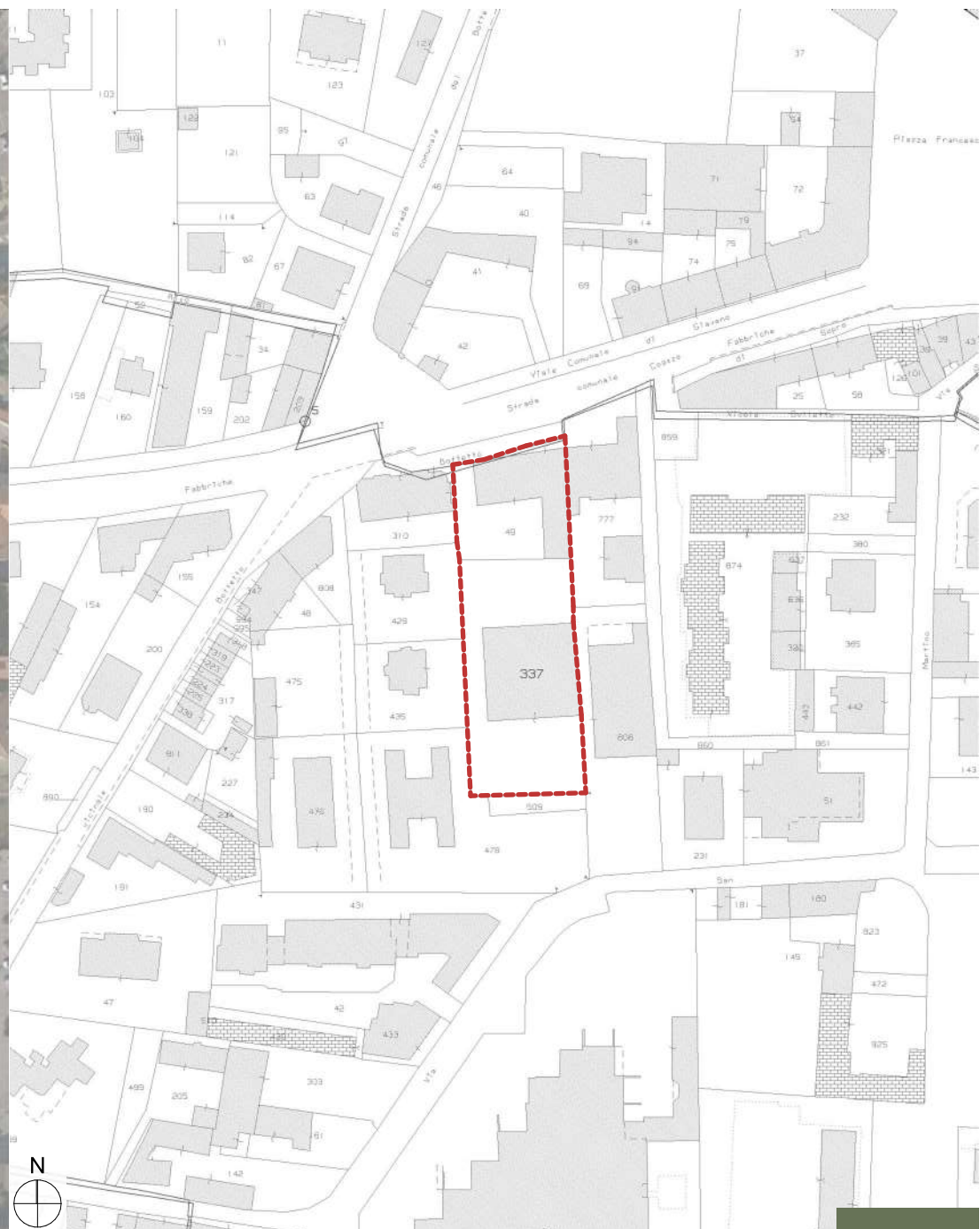
Per quanto riguarda i sottoservizi, verrà creato un nuovo tratto di Fognatura Bianca per consentire il corretto smaltimento delle acque piovane, la quale verrà collegata alla rete fognaria esistente. L'attuale illuminazione verrà implementata con nuovi fari a led.

All'ingresso su Via Coazze verrà rimosso l'attuale cancello in ferro.

Le opere in progetto saranno realizzate su richiesta dell'Amministrazione Comunale, qualora fosse ritenuto necessario, in due fasi distinte:

- FASE 1: Realizzazione della delimitazione degli stalli a Parcheggio del piazzale esistente e del capannone.
- FASE 2: Demolizione del Fabbricato ad uso officina, muretto di contenimento e creazione della nuova piazzetta in autobloccanti, nuovo muro in c.a. per contenimento ampliamento piazzale esistente e realizzazione aiuole verdi.





progettazione

in collaborazione con



OBJA
Studio di Architettura



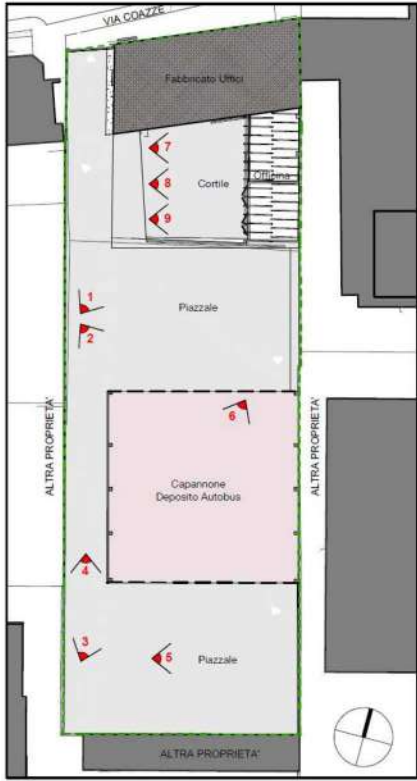
Wolfank DGM s.r.l. **WOLFANK**
ITALY



COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art 5 L106/2011
Inquadramento territoriale stato di fatto

2014.34 GIAVENO



PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art. 5 L106/2011

Opere di viabilità



OB|A
Studio di Architettura



Wolf tank DGM s.r.l. **WOLFTANK**
ITALY



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI PROGETTO

Il progetto delle Opere di Urbanizzazione riguarda la tratta della SP187 compresa tra P.le Operatori di Pace e C.so Piemonte, in particolare dalla progressiva chilometrica 4+743 alla progressiva chilometrica 5+188 all'interno del Centro Abitato di Giaveno e prevede, in sintesi:

- TRATTA 1: sistemazione della SP187 nella tratta compresa tra P.le Operatori di Pace e la nuova rotonda (dal km 5+051 al km 5+188), per mezzo di allargamento della sezione stradale, rifacimento della fermata bus esistente e realizzazione di un marciapiede sul lato nord della strada;
- TRATTA 2: realizzazione di una nuova rotonda in corrispondenza dell'intersezione tra la SP187, il nuovo insediamento commerciale e la nuova strada (Via Torino). In particolare l'area relativa alla costruzione della nuova rotonda si sviluppa dalla progressiva chilometrica 4+970 al km 5+051;
- TRATTA 3: sistemazione della SP187 nel tratto compreso tra il km 4+743 e il km 4+970, ossia tra la nuova rotonda e il nuovo distributore carburanti (all'altezza del civico n. 81 della Strada Provinciale), per mezzo dell'allargamento della sezione stradale esistente e della realizzazione di una nuova fermata bus in linea in sostituzione di quella esistente a valle;
- TRATTA 4: realizzazione di una nuova strada quale Via Torino, in sostituzione alla strada sterrata esistente che verrà dismessa, lungo la quale verrà realizzato il nuovo deposito bus di Giaveno (non oggetto del presente progetto).

Tale progetto comprende le seguenti categorie di lavorazioni:

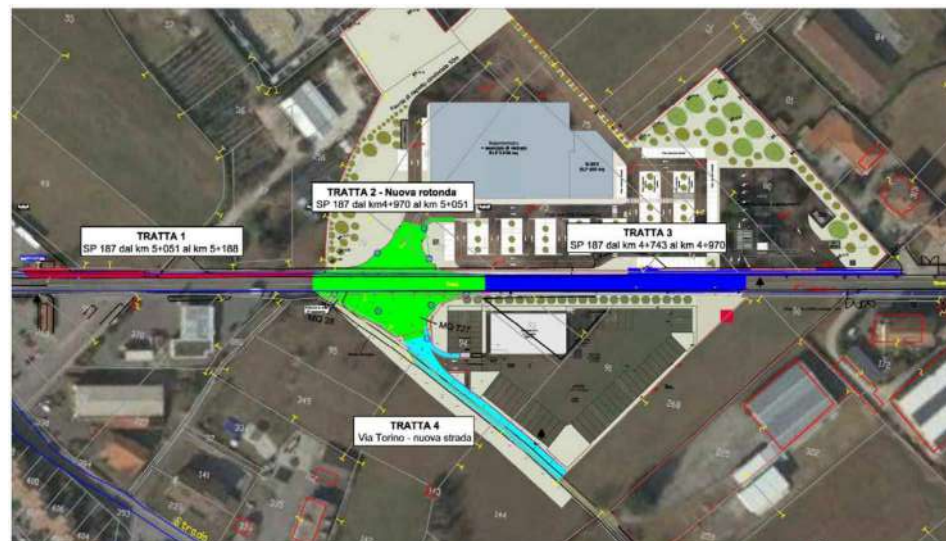
- la sistemazione e riorganizzazione della viabilità;
- la realizzazione della rete di raccolta e smaltimento delle acque superficiali;
- la realizzazione della rete di illuminazione pubblica della rotonda;
- le opere di segnaletica stradale.

PROGETTO

Il Progetto Preliminare/Definitivo oggetto del presente documento riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire nell'ambito del Permesso di Costruire in Deroga relativo al "Progetto per la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione d'uso commerciale/terziario e distributore carburanti" sito in Giaveno (TO) lungo la SP187, dal km 4+743 al km 5+188.

Tali opere, hanno lo scopo di:

- consentire un agevole accesso ed egresso al/dal nuovo Deposito Autobus;
- consentire un agevole accesso ed egresso al/dal parcheggio assoggettato ad uso pubblico del nuovo insediamento commerciale;
- migliorare le condizioni di sicurezza di viabilità dell'intera area interessata, sia per gli automobilisti che per i pedoni;
- apportare un miglioramento della fruibilità degli spazi;
- apportare elementi di decoro e riqualificazione urbana;
- comportare il minor impatto possibile sulla viabilità esistente.





progettazione

in collaborazione con



COMUNE DI GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art 5 L106/2011
Planimetria generale di progetto

2014_34 GIAVENO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA art. 5 L106/2011

Situazione patrimoniale a seguito dell'intervento

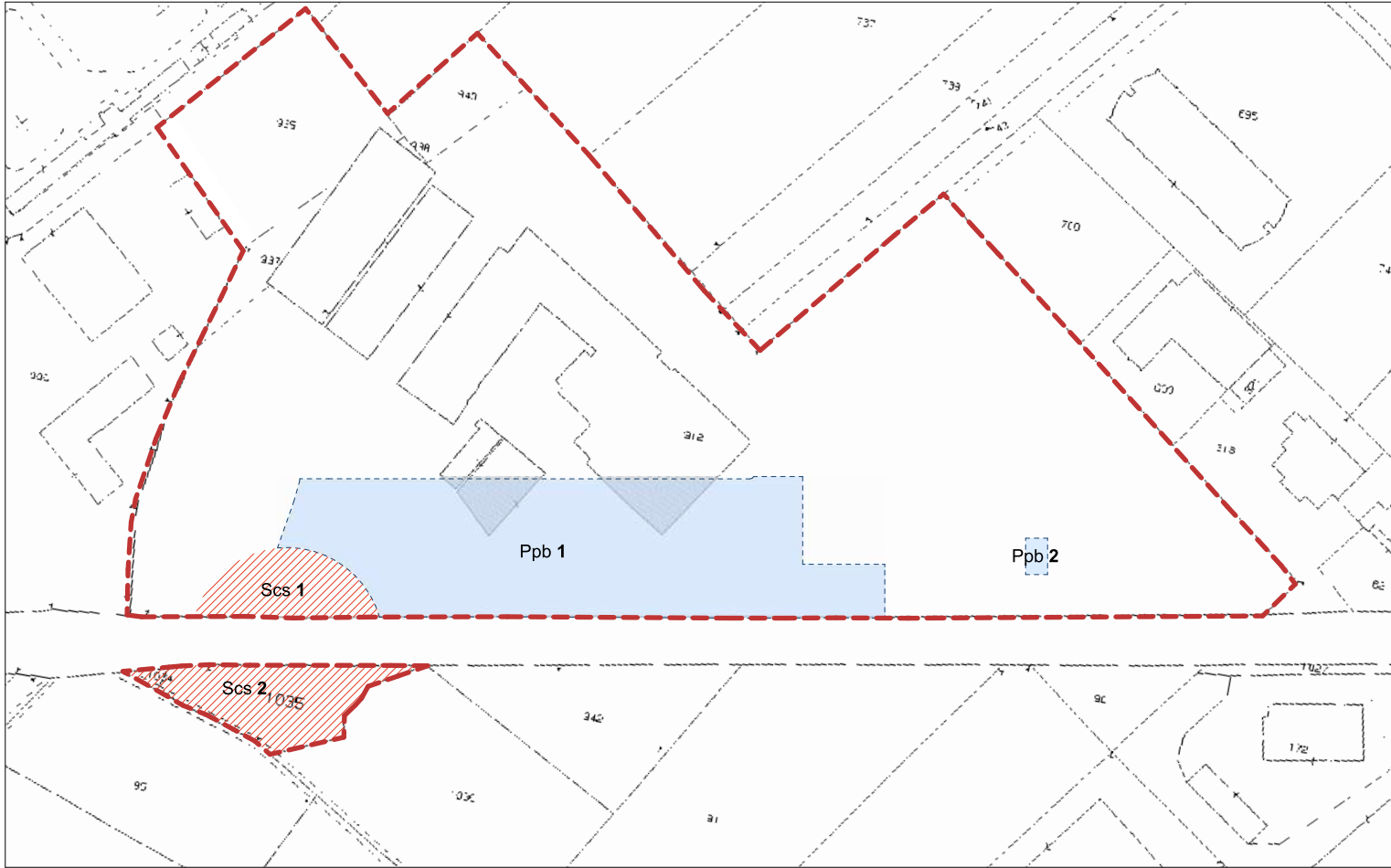


OB|A
Studio di Architettura





Wolf tank DGM s.r.l. **WOLFTANK**
ITALY




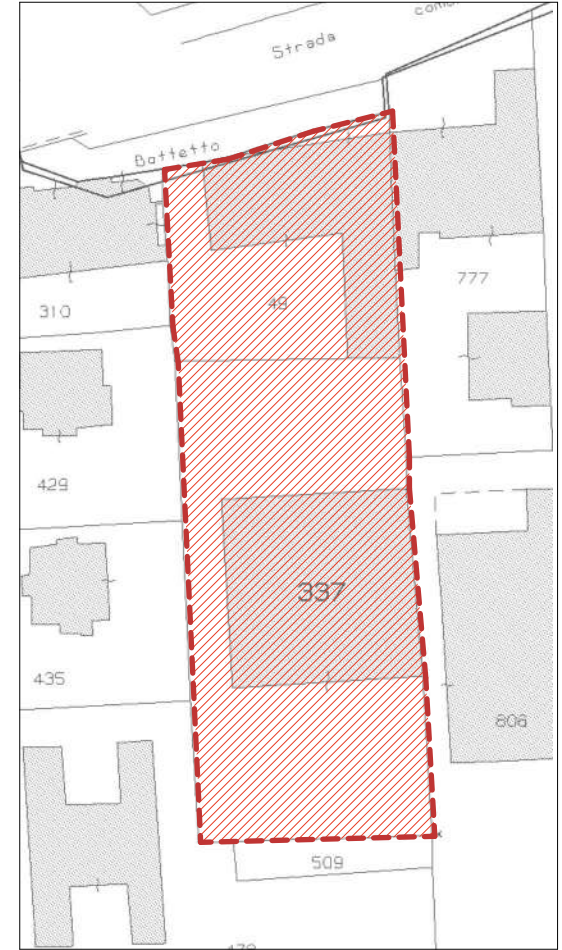


AREA COMMERCIALE VIA TORINO

-  **ST Superficie territoriale**
Foglio 101
Particelle 912, 935, 937, 938, 940, 1034, 1035


-  **Ppb parcheggio pubblico (Aree assoggettate)**
Ppb 1: Foglio 101 - porzione particella 912
Ppb 2: Foglio 101 - porzione particella 912

-  **Scs Area in cessione al Comune di Giaveno**
Scs 1: Foglio 101 - porzione particella 912
Scs 2: Foglio 101 - particelle 1034, 1035



AREA CAVOURESE VIA COAZZE

-  **ST Superficie territoriale**
Foglio 101
Particella 49 sub 1-2
Particella 337 sub 1

-  **Scs Area in cessione al Comune di Giaveno**
Foglio 101
Particella 49 sub 1-2
Particella 337 sub 1



CITTA' DI GIAVENO

Area Tecnica Servizio Urbanistica Edilizia Privata e Patrimonio

Pratica SUAP n°1181/2022

Pratica edilizia PE 582/22

Oggetto: **PRATICA SUAP N°1181/2022 - PE 582/22: ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART.5 DELLA L.106/2011 PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA PER REALIZZAZIONE COMPLESSO EDILIZIO COMMERCIALE CON ANNESSA AREA DISTRIBUZIONE CARBURANTE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO IN VIA TORINO A GIAVENO.**

ISTRUTTORIA TECNICA N°2 DEL 05/10/2023.

Legenda colori:

in rosso evidenziata in giallo = criticità da integrare o rivedere

in azzurro = informazioni importanti

Premesso che la Città di Giaveno è dotata di Variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con D.G.R. 28.11.2011 n°28-2935 subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali delle modificazioni specificatamente riportate negli allegati alla suddetta D.G.R., pubblicata sul BUR n°49 del 07.12.2011 e recepite dal Comune di Giaveno con deliberazione del Consiglio Comunale n°7 del 26.01.2012 e successive correzioni e varianti seguenti:

- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 8 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°55 del 20.12.2012 (Modifica 1)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°13 del 16.03.2015 (Modifica 2),
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°38 del 13.07.2016 (Modifica 3)
- Variante parziale n.1 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 07/02/2018 I.E.
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, 12 comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 15.06.2020 (Modifica 4)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 28.12.2020 (Modifica 5)
- Variante parziale n.2 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS con deliberazione del Consiglio Comunale n°18 del 30/04/2021, pubblicata sul B.U.R. del 17/06/2021 n°24.
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.70 del 06/12/2021 (Modifica 6)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 16/03/2022 (Modifica 7)
- correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17, comma 12°, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.54 del 17/10/2022 (Modifica 8).

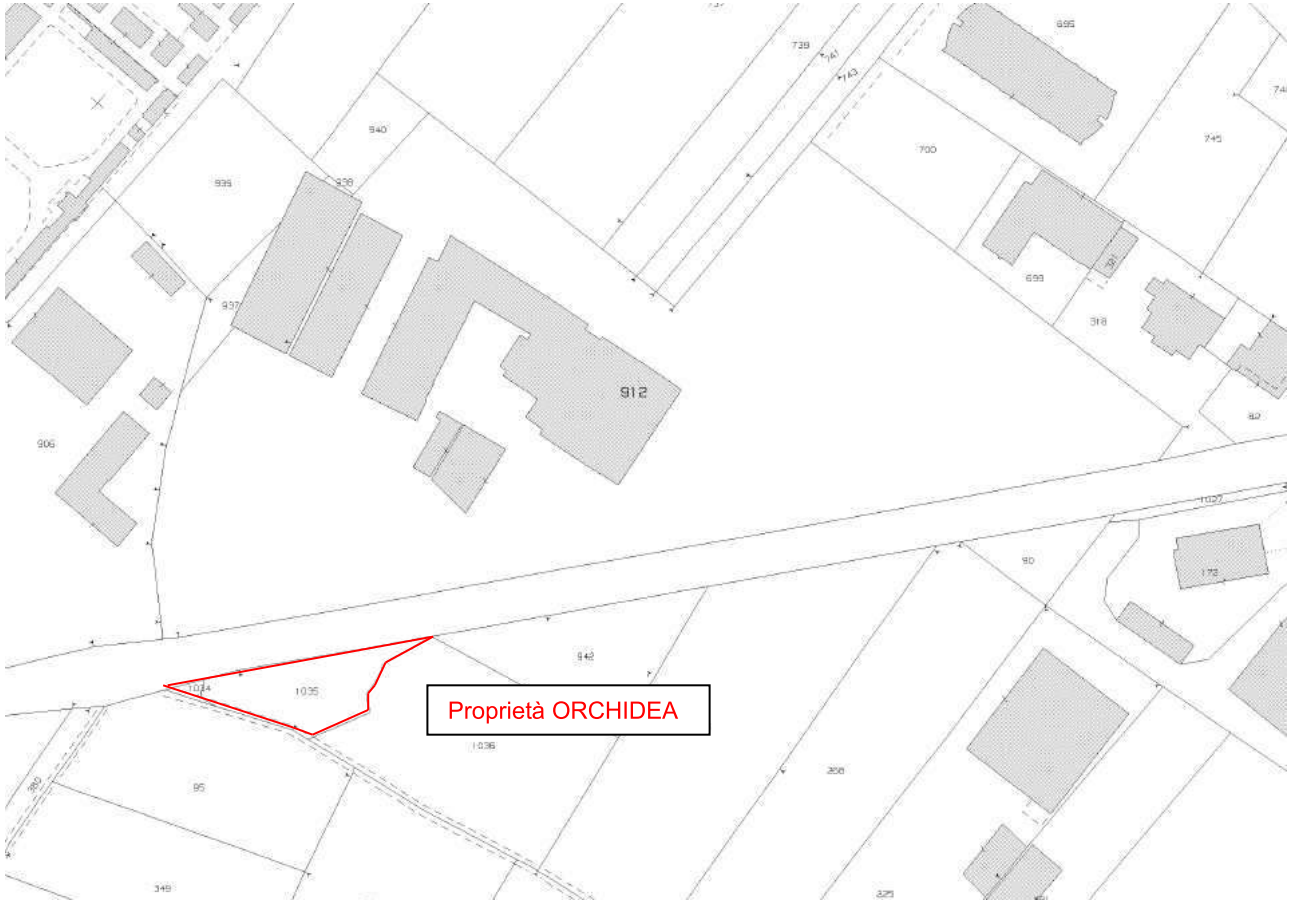
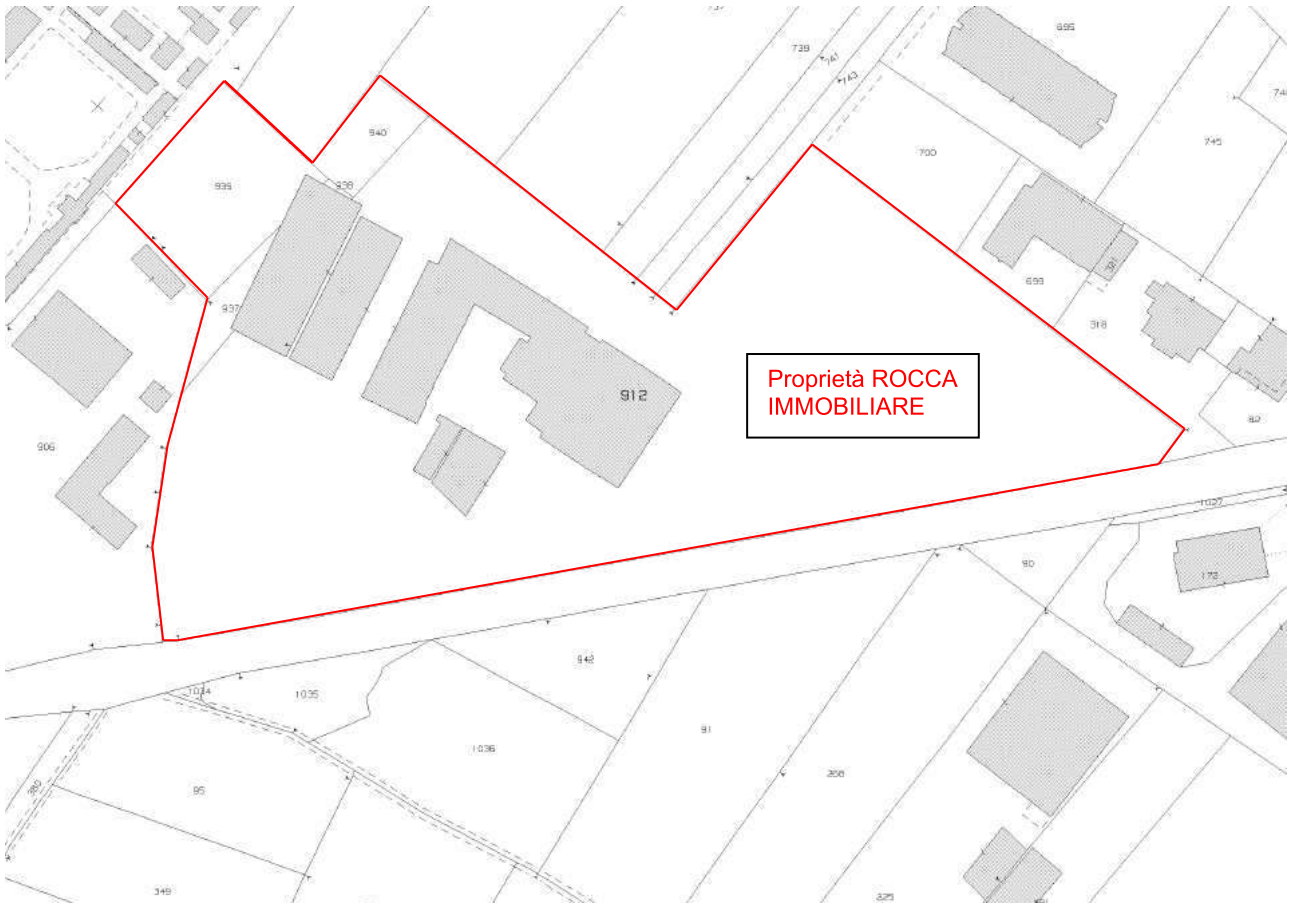
La Società ORCHIDEA Srl, C.F./P.IVA 11516200018, REA n°1517819, con sede in Roma v.le Bruno Buozzi n°99, nella persona del suo legale rappresentante, signor MULA Vincenzo C.F. MLUVCN66D07Z112E, nato a Goppingen (Germania) il 07/04/1966, residente a Celle Enomondo (AT) via S. Carlo n°2, in qualità di avente titolo esclusivo (come da autodichiarazione del 03/11/2022 agli atti pr.28980 del 07/11/2022 e come da accordo di partenariato sottoscritto tra le parti interessate ed approvato dal Comune di Giaveno con DGC 104 del 12/08/2022) ad intervenire sugli immobili siti in Giaveno:

- via Torino e distinti in mappa del C.T. come segue:

Foglio n°101, Particella 912-935-397-938-940: di proprietà della Soc. ROCCA IMMOBILIARE Srl

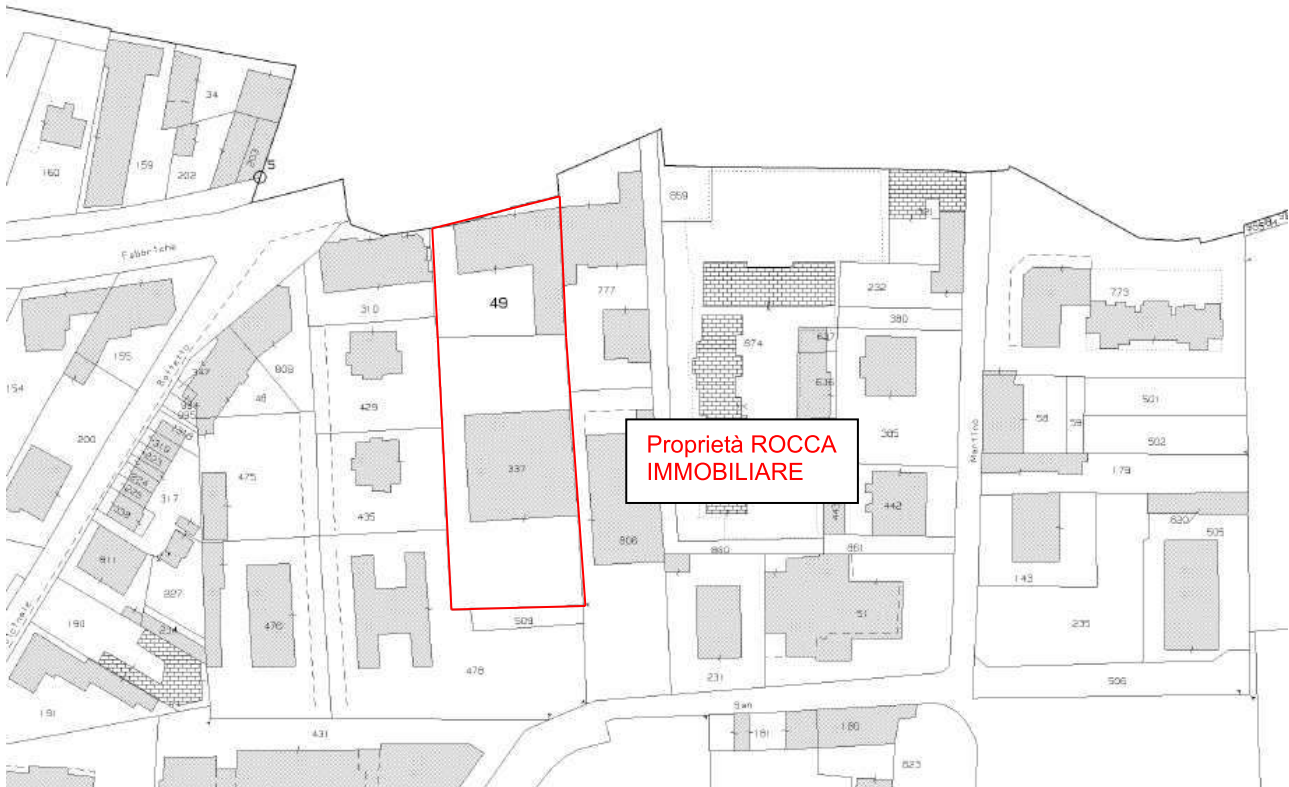
Foglio n°101, Particella 1034 e 1035: di proprietà della Soc. ORCHIDEA Srl

come meglio individuati nelle planimetrie catastali fuori scala sottoriportate:



Estratti fuori scala

- via Coazze distinti in mappa al Catasto Terreni come segue:
Foglio n°94, Particella 49 e 337: di proprietà della Soc. ROCCA IMMOBILIARE Srl



Estratto fuori scala

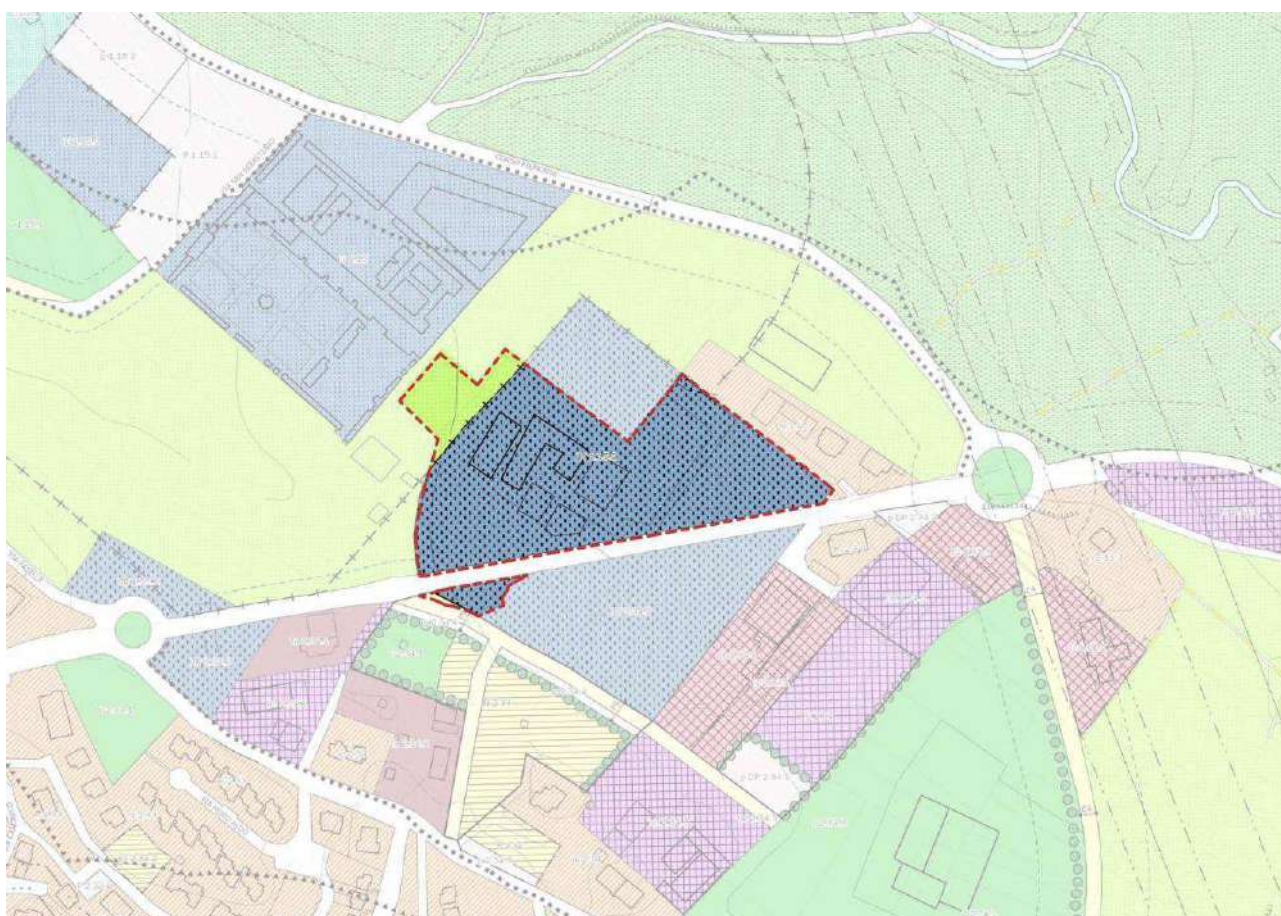
ha presentato richiesta (pratica edilizia n°582/2022) di permesso di costruire inderoga ai sensi della legge 106/2011 art.5 ("Decreto Sviluppo") a firma dell'arch. Gian Attilio Sogno (C.F.SGNGTT76L15B885D) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n°9231 con studio in Torino, corso Galileo Ferraris n°18 (Studio Associato LAB IDeAS) in collaborazione con altri specialisti come specificati nell'elenco sottoriportato:

ORCHIDEA SRL		
ELENCO ELABORATI PERMESSO DI COSTRUIRE - Giaveno, Via Torino		
ELENCO PROFESSIONISTI INCARICATI		
NOMINATIVO PROFESSIONISTA	STUDIO PROFESSIONALE	AMBITO DI COMPETENZA
Professionista procuratore		
SOGNO Gian Attilio	LABIDEAS	Progetto architettonico Professionista incaricato, in qualità di procuratore, alla presentazione della pratica edilizia
Altri professionisti incaricati per attività specialistiche		
BATTAGLIOTTI Oscar	OBA	Collaborazione alla progettazione architettonica Progetto opere di urbanizzazione - Parcheggio pubblico in ambito 1.15.2. di PRGC Progetto opere di urbanizzazione - Riqualificazione parcheggio in ambito p.2.17.4 e R2.17 di PRGC
MONDO Piero	SAMEP	Progetto viabilità e opere di urbanizzazione
TAIETTA Paola	WOLFTANK ITALY	Progetto architettonico, impianti e VVF distributore carburanti
SERRA Luca	ARECOM	Autorizzazione commerciale
MALVERTI Roby	STUDIO RB	Progetto impianto meccanico e fotovoltaico M-SAM3
NERI Angelo	TSD	Progetto preliminare impianto meccanico M-SE2 e Legge 10
AMADUCCI Letiziano	-	Progetto impianto elettrico M-SAM3
CAVAZZONI Giancarlo	CAVAZZONI ASSOCIATI	Progetto impianto elettrico M-SE2
CAMPANTICO Pietro	GENOVESE & ASSOCIATI	Studio geologico e geotecnico
BOSSIA Matteo	-	Studio acustico
VINCI Cosimo	-	Progetto sottoservizi
BARBERIS Alberto Maria	-	Elaborati tecnici di copertura
LAZZAROTTO Claudia	FIGRECO ENG.	Progetto VVF edificio commerciale

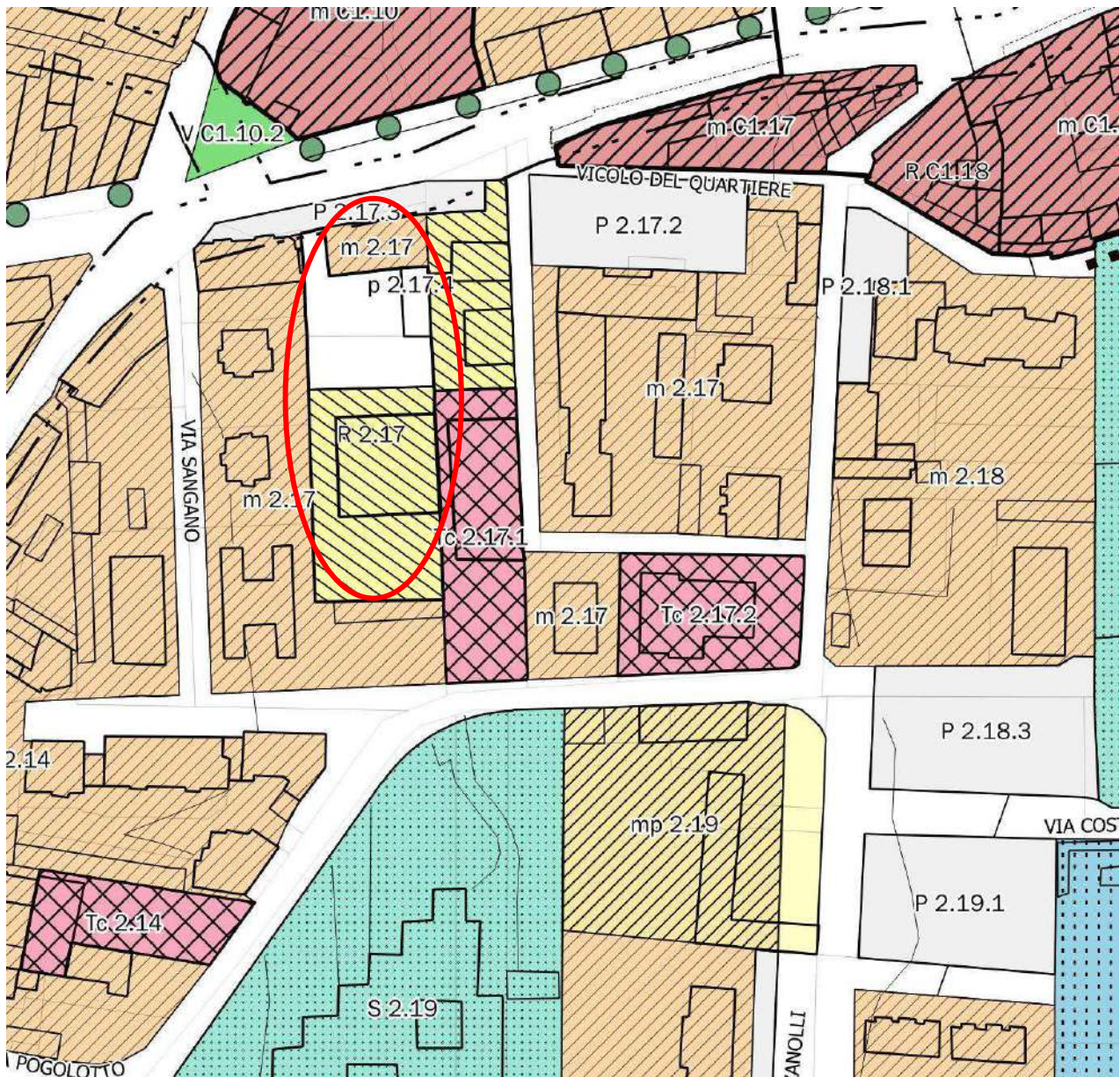
La proposta progettuale, in riferimento a quanto stabilito nella delibera di GC n.104/2022 del 12/08/2022: "Presenza d'atto proposta di partenariato relativa al trasferimento dell'attività Cavourese", prevede:

- la **cessione gratuita** al Comune di Giaveno dell'originaria proprietà degli **immobili** "Soc. Cavourese S.p.A." di **via Coazze**, già trasferiti alla soc. Rocca Immobiliare Srl, con opere di urbanizzazione **NON** a scomputo
- la realizzazione mediante Permesso di costruire in deroga ex art.5 L.106/2011 nell'area ITT 1.15.2, previa demolizione dei manufatti esistenti, di un complesso commerciale composto da:
 - Unità 1: una media struttura alimentare e mista classificata come **M-SAM3** da 1.800 mq di superficie di vendita e 2.860 mq di SLP
 - Unità 2: un **esercizio di vicinato** da 248 mq di vendita e 354 mq di SLP
 - Unità 3: una media struttura extra alimentare classificata come **M-SE2** da 510 mq di superficie di vendita e 600 mq di SLPla costruzione di un **distributore di carburanti**.
- la realizzazione di una rotatoria su via Torino all'intersezione con la viabilità campestre esistente e opere di viabilità esterne all'ambito **con cessione di aree e opere di urbanizzazione a scomputo**.

L'individuazione urbanistica delle aree oggetto di intervento è la seguente:



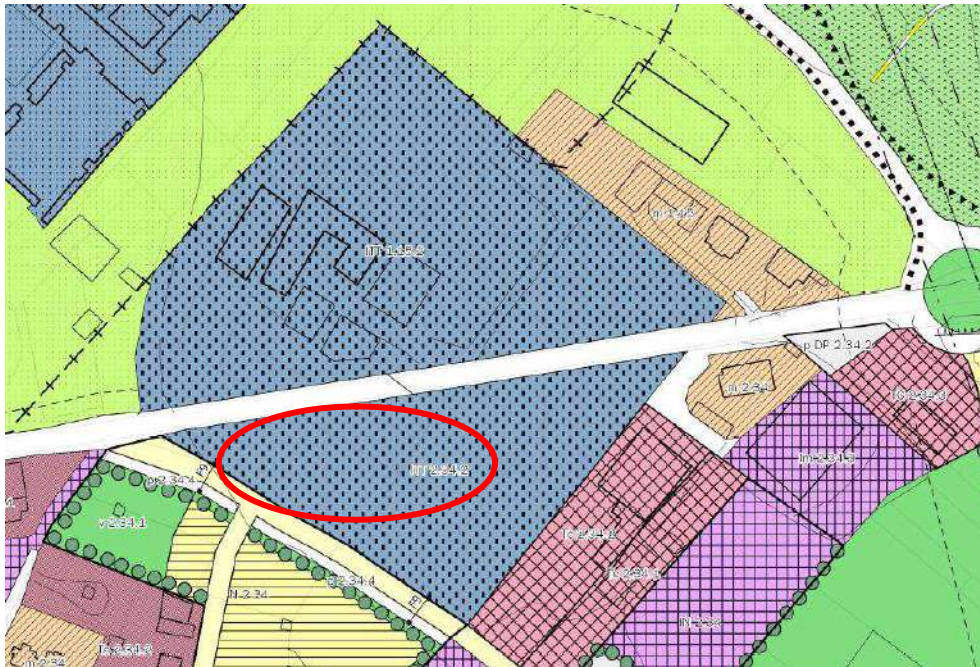
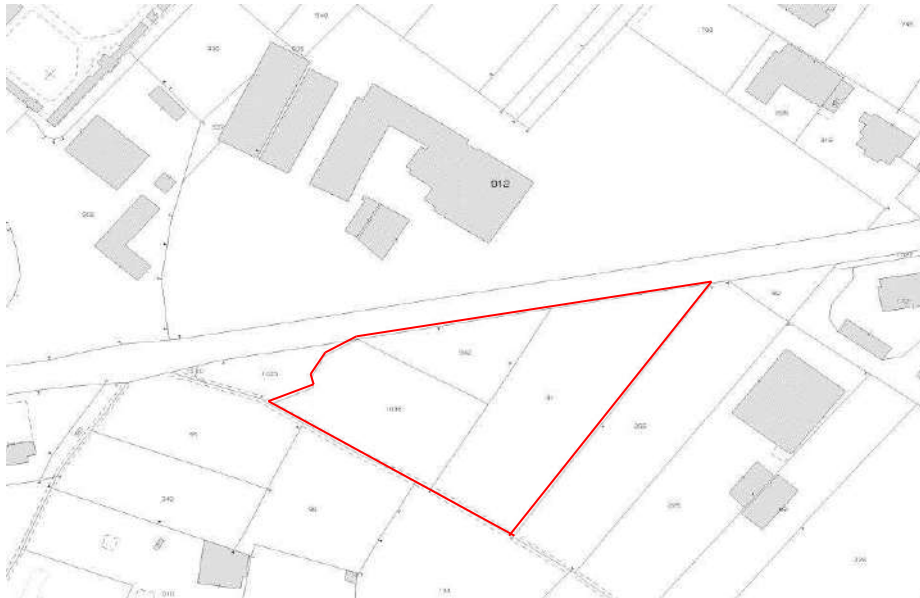
Aree Via Torino
(Tavola P2G Estratto fuori scala)




Area di via Coazze:
(Tavola P2f Estratto fuori scala)

Con separato procedimento, in conformità alle previsioni del PRGC vigente, la Soc. Cavourese S.p.A. è stata autorizzata alla realizzazione del nuovo terminal autobus nell'area di via Torino ITT 2.34.2. (PdIC n°583/2023 del 20/07/2023 e PAU 143 del 03/08/2023). Il progetto del nuovo terminal, separato dal presente procedimento solo da un punto di vista amministrativo, deriva dagli impegni assunti nell'accordo di partenariato sopracitato e finalizzati ad ottenere il rilascio degli immobili siti in via Coazze, previsti in cessione al Comune di Giaveno, per consentire lo spostamento dell'autostazione dei pulmann da via Coazze a via Torino, prevedendo, nella fase iniziale, la realizzazione del solo parcheggio della futura autostazione, che dovrà essere completata con la costruzione degli edifici necessari al corretto funzionamento della stessa. **(fare precisazione sulle fasi realizzative).**

L'intervento autorizzato riguarda l'area individuata con la sigla ITT 2.34.2 del vigente PRGC su mappali individuati al CT al Fg.101 n°91-942-1036.



Per l'area ITT 1.15.2 il P.R.G.C. disciplina gli interventi all'art.104 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. (Doc P.6.3), " Attrezzature per il trasporto esistenti ed in progetto" che così dispone:

Città di Giaveno		Norme tecniche d'attuazione del PRGC	
Attrezzature per il trasporto esistenti ed in progetto		Art. 104	
CODICE AREA		ITT	
SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC			

1. Sono aree con edificazione consolidata, o libere situate ai margini del tessuto urbano, già destinate o da destinarsi ad attrezzature per il trasporto pubblico su gomma, comprendenti il deposito di autobus, officine per riparazione e manutenzione, capolinea e parcheggi attrezzati, ed infrastrutture annesse (magazzini, spogliatoi, servizi igienici per il pubblico e per il personale).
2. In tali aree il P.R.G.C. conferma o individua tale attività, e propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso la riqualificazione delle aree e delle attrezzature, anche con idonei accorgimenti contro l'inquinamento acustico e dell'aria e l'impatto visivo.
3. Si individuano sul territorio comunale:
 - A) Aree con edificazione consolidata di non recente impianto destinate a deposito ed officina:
ITT 2.8 : (via Coazze)

Sono le sedi storiche di ditte di trasporto, ancora oggi funzionali al servizio da erogare. Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di tipo a e b, (Rsa - Rsb), ed ampliamento nel limite del 50% del rapporto di copertura fondiario, con un indice massimo di utilizzazione (Uf) comunque non superiore a 0,5 mq/mq di SUL, ed altezza non superiore a quella esistente.
Fatti salvi gli eventuali interventi necessari per rientrare nei limiti previsti dal Piano di Classificazione acustica comunale, interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati ad uno studio generale sull'area, che preveda la sistemazione delle aree esterne con la creazione di zone permeabili e barriere verdi con siepi ed alberature ad alto fusto.
 - B) Aree situate ai bordi dell'abitato poste lungo la S.P. 187 per Torino.
Le aree **ITT 1.15.2 (Mod.7)** e ITT 2.34.2 del sono destinate ad attrezzature funzionali alle ditte erogatrici del servizio di trasporto pubblico.
La superficie coperta delle costruzioni non potrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiario non potrà essere superiore a 0,3 mq/mq di SUL, e l'altezza non dovrà essere superiore a m 7,50. Il progetto dei fabbricati e degli impianti dovrà avere caratteristiche compositive tali da armonizzarsi con il contesto circostante. Lungo i fronti prospettanti la S.P. dovrà essere realizzata una cortina alberata con interposta siepe continua, con alberi di specie tali da realizzare una quinta vegetale di mitigazione dell'impatto visivo ed acustico.
 - C) Aree poste lungo la S.P. 187 per Torino destinate alla sosta ed alla mobilità:
Le aree ITT 1.15.1 e ITT 2.34.1 sono destinate al terminal delle linee interurbane ed urbane ed al parcheggio di interscambio automobile - autobus.
La destinazione propria è a parcheggio pubblico ed attrezzature funzionali; è ammessa la realizzazione di attrezzature di servizio (servizi igienici, chioschi, pensiline, biglietterie ecc.) per un rapporto di copertura massima del 25% dell'area. Le strutture non dovranno avere comunque un'altezza superiore a m 4,50.
Lungo i fronti prospettanti la S.P. dovrà essere realizzata una cortina alberata con interposta siepe continua, con alberi di specie tali da realizzare una quinta vegetale di mitigazione dell'impatto visivo ed acustico.
4. Tali interventi sono consentiti con le limitazioni di cui all'Art.70 delle presenti norme - "Prescrizioni geologico - tecniche per la realizzazione dei nuovi interventi previsti nei settori omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso (circolare P.R.G. n. 7/LAP 8/5/96)" secondo la classe di rischio propria in cui ciascuna area ricade.

Per l'area R2.17 di via Coazze, all'articolo n°97.8: Tessuto edilizio residenziale recente: Ambiti di ristrutturazione edilizia, in cui la destinazione d'uso propria è residenziale: attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari, che così dispone:

Tessuto edilizio residenziale recente: Ambiti di ristrutturazione edilizia		Art. 97.8
CODICE AREA		R 2.17
UBICAZIONE : L'immobile è ubicato in via Coazze (Distretto D2 - Tav di PRGC 2f)		
Superficie territoriale	mq 2.660	
Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile	mq 878	
Densita' abitativa	50 mq/ ab.	
Abitanti teorici previsti	N. 18	
DESTINAZIONE D' USO		
<p>La destinazione d' uso propria è residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 50% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza</p>		

Dal momento che in tali aree urbanistiche, l'intervento in progetto **NON RISULTA ASSENTIBILE** nel rispetto della pianificazione urbanistica comunale vigente, il progetto è stato presentato ai sensi delle disposizioni di cui **all'art.5 comma 13 della L.12 luglio 2011 n°106** "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n°70 (cd. Decreto Sviluppo): Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", in vigore dal 14 maggio 2011 per effetto del Decreto Legge, che così stabilisce:

"13. Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:

a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;"

La soc. Orchidea S.r.l. aveva già presentato nel 2016 un progetto sulla medesima area ITT al fine di ottenere un permesso di costruire in deroga a norma dell'art.5 c.9 della L.106/2011 per la realizzazione di una media struttura di vendita e di un ristorante.

L'istanza era stata respinta del Comune con DCC n°48/2017 e la legittimità di tale deliberazione era stata sancita dalla sentenza del TAR Piemonte n°1028/2018.

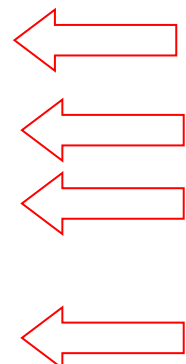
La proposta attuale, in parte riprende la precedente richiesta ma viene articolata in modo più ampio e con riferimento ad un disposto normativo diverso.

A tale proposito, vista la complessità della materia trattata, sulla proposta preliminare presentata nel 2020, è stato richiesto, da parte del Comune, un parere legale al Prof. Avv. Paolo Scaparone di Torino, il quale ha fatto pervenire il suo parere in data 23.02.2021 pr.4472.

In sintesi, l'esperto legale consultato ha sottolineato i seguenti aspetti fondamentali, finalizzati a valutare se la proposta avesse i requisiti per ottenere il parere favorevole del Consiglio Comunale prescritto per il rilascio del PdC in deroga.

Con riferimento alla precedente sentenza TAR 1028/2018, che aveva giudicato legittimo il rigetto dell'istanza del 2016, viene evidenziato che:

La citata sentenza del TAR Piemonte ha escluso che: - a) la collocazione dell'area interessata nel raggio di 200 metri dal perimetro cimiteriale osti al rilascio del permesso di costruire in deroga; - b) la natura privata e speculativa dell'intervento progettato impedisca l'individuazione di un interesse pubblico nell'intervento stesso. La stessa sentenza ha stabilito che: - c) la corrispondenza dell'intervento proposto ad un interesse pubblico legittimante la concessione del titolo edilizio in deroga a norma dell'art. 5 co. 9 l. n. 106/2011 va rinvenuta nell'idoneità dell'intervento stesso "a razionalizzare il patrimonio edilizio esistente e a riqualificare aree urbane degradate"; - d) la qualificazione di un'area



comunale come degradata è rimessa alla discrezionalità del consiglio comunale perché non esiste né a livello normativo né a livello tecnico-scientifico una definizione di degrado o di area degradata.

Sull'applicabilità della normativa, viene evidenziato che:

1. – La norma – è utile precisarlo – contempla due **distinte ipotesi di applicazione** di siffatto strumento agli **interventi privati**.

Nella **prima ipotesi**, regolata dai **co. 9 e 11**, il rilascio del permesso di costruire in deroga è ammesso per l'esecuzione di interventi finalizzati agli specifici scopi, e quindi alla cura di interessi pubblici tipizzati, *“di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente” o “di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate ...”*.

Nella **seconda ipotesi**, disciplinata dal **co. 13**, il rilascio di tale permesso per interventi privati è, per così dire, generalizzato nel senso che la norma – secondo cui *“è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ... anche per il mutamento di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari”* – non lo vincola al perseguimento di uno specifico predeterminato fine o interesse pubblico.

L'organo consiliare può consentire la deroga per altre e diverse finalità di interesse pubblico che lo stesso organo può individuare e definire.

Tutto si traduce, per quanto rileva, in un diverso margine di valutazione del Consiglio comunale circa l'interesse pubblico che legittima la deroga agli strumenti urbanistici. Segnatamente, nel primo caso all'organo consiliare spetta la valutazione circa l'effettiva rispondenza dell'intervento edificatorio privato alle finalità normativamente individuate dall'art. 5 co. 9 l. n. 106/2011, cioè l'incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente o la promozione della riqualificazione di aree degradate, mentre nel secondo caso

2. – Quanto alla **prima ipotesi**, va ricordato che il TAR Piemonte, in un'altra pronuncia (II, 2.5.2019 n. 538), ha ribadito che *“il presupposto essenziale in presenza del quale il Comune può rilasciare un permesso di costruire in deroga al vigente PRGC è che l'area oggetto del progetto edificatorio sia ritenuta “degradata” dalla stessa amministrazione comunale, e come tale bisognosa di un intervento di riqualificazione a beneficio dell'intera comunità cittadina, a prescindere dalla circostanza che tale degrado venga desunto dalla presenza di edifici non residenziali dismessi o in via di dismissione, ovvero dall'esistenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti o di funzioni eterogenee; profili che nel contesto della norma servono solo ad esemplificare alcuni dei possibili motivi di degrado di un'area, non ad individuare presupposti essenziali e cumulativi”*. In tale decisione il TAR Piemonte chiarisce che gli elementi individuati dall'art. 5 co. 9 l. n. 106/2011, ossia l'esistenza di *“tessuti edilizi disorganici e incompiuti”* o di *“edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione”*, costituiscono indici del degrado di un'area urbana con la conseguenza che l'organo consiliare può desumere la natura degradata di un'area dalla accertata presenza di uno o più di tali elementi.

Va, altresì, evidenziato che, secondo la giurisprudenza, **“i fini” dell’art. 5 co. 9** l. n. 106/2011 sono due: l’incentivazione della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente oppure la riqualificazione di aree urbane degradate (Cons. St., IV, 11.4.2014 n. 1767). I due fini, ovviamente, non devono necessariamente coesistere, ma è fuor di dubbio che un intervento edilizio che persegua sia il fine della razionalizzazione del patrimonio esistente sia il fine della riqualificazione di un’area degradata può agevolmente definirsi d’interesse pubblico.

3. — Quanto alla **seconda ipotesi** di permesso di costruire in deroga, il **co. 13** dell’art. 5, diversamente dal co. 9, non contiene elementi per la definizione dell’interesse pubblico da perseguire, ma pone alla concessione della deroga solo il limite relativo alla modificazione della destinazione d’uso. Tale limite è identificato nella compatibilità e nella complementarietà tra la destinazione d’uso ammessa dagli strumenti urbanistici e la destinazione d’uso dell’immobile che si vuole ottenere con il permesso di costruire in deroga. Al riguardo, per quanto d’interesse, la giurisprudenza ha riconosciuto in più occasioni la compatibilità tra la (precedente) destinazione industriale e la (nuova) destinazione commerciale in ragione del fatto che entrambi gli usi hanno scopi e finalità produttive (Cons. St., VI, 17.3.2017 n. 1219; IV, 15.2.2021 n. 1342).

Fermo il giudizio di compatibilità e complementarietà tra la vecchia destinazione d’uso e la nuova destinazione d’uso dell’immobile, l’idoneità dello specifico intervento proposto alla soddisfazione d’un interesse pubblico è rimessa alla discrezionalità dell’amministrazione comunale. Una tale ampia discrezionalità, tuttavia, va esercitata tenendo conto dell’indicazione della Regione Piemonte – contenuta nella circolare del Presidente della Giunta 9.5.2012 n. 7/UOL – secondo la quale l’interesse pubblico perseguito dall’intervento privato deve essere *“di natura e qualità prevalenti rispetto agli interessi [sempre pubblici] già riconosciuti negli atti di pianificazione territoriale”* e da identificarsi con le destinazioni d’uso ammesse dal PRG.

IV. – La proposta di intervento proveniente dalle società Cavourese spa e Orchidea srl prevede, da un lato, la trasformazione dell’area *“ITT 1.16.2”* – mai utilizzata come *terminal* dei pullman della Cavourese spa e, oggi, in stato di totale abbandono – in un’area ospitante una media struttura di vendita con annesso locale di ristorazione e, da un altro lato, la cessione in proprietà al Comune dell’area posta in centro città ancora oggi utilizzata dalla Cavourese spa come deposito e *terminal* dei pullman di linea impiegati per il servizio di trasporto pubblico. L’operazione immobiliare progettata consente: - **i)** di riqualificare l’area comunale adiacente all’impianto cimiteriale demolendo gli edifici esistenti e abbandonati perché mai utilizzati; - **ii)** di allontanare dal centro della città di Giaveno il *terminal* dei bus destinati al trasporto pubblico; - **iii)** di destinare tale area del centro città a finalità pubbliche in ragione sia della sua acquisizione da

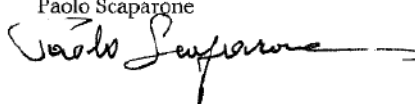
parte del Comune a titolo gratuito sia dell'impegno delle società proponenti a compiere interventi di trasformazione dell'area stessa a scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dal permesso di costruire in deroga. **Tali considerazioni inducono a riconoscere nell'intervento complessivamente inteso l'idoneità a soddisfare un interesse pubblico a norma dell'art. 5 co. 13 l. n. 106/2011.** Se a ciò si aggiunge che la richiesta di modificazione della destinazione d'uso dell'area normativa "ITT 1.16.2" è compatibile con l'attuale destinazione d'uso dell'area stessa, **si può fondatamente concludere che l'istanza di rilascio del permesso di costruire in deroga contenuta nella proposta presentata dalle società Cavourese e Orchidea può essere positivamente valutata dal Consiglio comunale a norma dell'art. 5 co. 13 l. n. 106/2011.**



V. – L'assentibilità della proposta a norma del co. 13 dell'art. 5 l. n. 106/2011, esonera dall'approfondimento dell'assentibilità della proposta a norma del co. 9 della medesima disposizione legislativa. Ciò, tra l'altro, esclude il problema della potenziale contraddizione con la precedente deliberazione del Consiglio comunale che aveva espresso parere negativo alla prima istanza delle società per difetto del presupposto dell'area degradata previsto dall'art. 5 co. 9 l. n. 106/2011.



Con i miei migliori saluti

Paolo Scaparone


Tenuto conto di quanto evidenziato nel parere legale, **si procede nell'istruttoria tecnica.**

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA ALLA DATA DEL 28/09/2023:

PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:

L'art.14 del D.P.R.380/01 che disciplina il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici così stabilisce:

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n.42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. (comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020)

2. omissis.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. (comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014, poi dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020)

- la rilevanza **dell'interesse pubblico** nella complessiva operazione costituisce, dunque, un elemento essenziale dell'istituto previsto dall'articolo 5 comma 11 della L.106/2011, elemento che giustifica la deroga sulla base di una scelta politica di opportunità rimessa al Consiglio Comunale. E' evidente, peraltro, che tale interesse pubblico deve essere bilanciato, in termini di proporzionalità del sacrificio imposto a fronte della concessione della deroga, come sostiene anche il TAR Piemonte Seconda Sezione nella sentenza 28.11.2013 n°1287.

- in relazione all'interesse pubblico collegato ai permessi di costruire in deroga al P.R.G.C., è anche intervenuta la citata Legge 164/2014 di conversione del D.L. n°133/2014 con l'introduzione della nuova lettera d-ter al comma 4 dell'art.16 del T.U.E. diretto a prevedere l'obbligo del pagamento di un **contributo straordinario** qualora l'intervento edilizio consegua ad un permesso in deroga che comporti un maggior valore delle aree o degli immobili. In base a questo criterio, tale maggior valore, da calcolarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune ed il proponente e monetizzato da quest'ultimo al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario che vale a qualificare ulteriormente l'interesse pubblico.

La Regione Piemonte, con D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016, come modificata con D.G.R. 29 marzo 2019, n. 55-8666, ha integrato l'allegato "0" delle tabelle parametriche regionali vigenti, definite con la D.C.R. n°179-4170 del 26.05.1977 e s.m.i., introducendo il punto 4 Contributo straordinario, nel quale sono stati individuati i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del suddetto contributo straordinario, rendendo così omogenea su tutto il territorio regionale l'applicazione di tale contributo previsto alla lettera d-ter), comma 4 art.16 del D.P.R.380/01 e s.m.i. con l'obiettivo di costituire elemento disincentivante all'occupazione di aree libere ed incentivante al riuso di aree già compromesse. Con lo stesso atto deliberativo ha stabilito che i valori riferiti alle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare al contributo straordinario siano determinati dai Comuni con specifica nuova deliberazione entro 90 giorni dall'approvazione della D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016.

Il Comune di Giaveno, con deliberazione del Consiglio Comunale n°39 del 13.07.2016 e sue s.m.i., ha provveduto ad ottemperare ai disposti regionali suddetti.

Il riconoscimento della rispondenza del progetto in questione alle fattispecie formalizzate dall'art. 5 della legge 106/2011 è demandato al Consiglio Comunale.

Per consentire il rilascio del permesso di costruire in deroga, cioè di un provvedimento eccezionale, assunto per soddisfare specifici interessi pubblici sulla base di valutazioni contingenti e dotate di eccezionalità atte a giustificare l'inosservanza delle disposizioni contenute negli atti di programmazione, **il Consiglio Comunale è, quindi, chiamato a procedere considerando i seguenti elementi valutativi:**

- 1) **Accertare che il progetto risponda ad un interesse pubblico riscontrabile nelle seguenti operazioni:**
 - a. **La riqualificazione di un'area abbandonata adiacente all'impianto cimiteriale principale, attraverso la demolizione degli edifici esistenti, abbandonati ed in stato di degrado;**
 - b. **L'allontanamento dal centro abitato principale della stazione terminal dei bus destinati al trasporto pubblico, con evidenti vantaggi di natura ambientale;**
 - c. **L'acquisizione gratuita a patrimonio comunale dell'originaria proprietà degli immobili "Cavourese" di via Coazze, resa disponibile a seguito del trasferimento del terminal bus e la sua trasformazione in finalità pubbliche attraverso opere di urbanizzazione NON a scapito degli oneri di urbanizzazione derivanti dal PdC in deroga;**
- 2) **Considerare il diritto della privata proprietà a proporre un diverso utilizzo dell'area;**
- 3) **Rispettare il principio fondamentale della libertà di iniziativa economica e, quindi, di apertura di nuovi esercizi commerciali (L.27/2012);**
- 4) **Considerare e valutare, inoltre, anche gli altri profili d'interesse pubblico connessi all'operazione: ad esempio, i risvolti occupazionali durante il cantiere e dopo, gli introiti economici derivanti dal contributo di costruzione e dal contributo straordinario sugli oneri di cui alla lett. d-ter del 4° comma dell'articolo 16 TU edilizia.**

Secondo quanto sopra enunciato, sarà, pertanto, **necessario, un pronunciamento da parte del Consiglio Comunale, fatte salve specifiche osservazioni/precisazioni da richiedere ai proponenti.**

La richiesta di PdCC in oggetto risulta pervenuta al Comune di Giaveno tramite il SUAP in data 06/11/2022 e registrata al protocollo comunale al n°28981 del 07/11/2022.

Vista la documentazione pervenuta e preso atto che la documentazione pervenuta non era sufficiente all'esame della proposta presentata, questo ufficio, nelle more del perfezionamento del procedimento unico necessario, in ottemperanza ai principi di proporzionalità, di conservazione degli atti, di non aggravamento ed economia generale del procedimento, ha dato avvio all'istruttoria tecnica del materiale comunque pervenuto ed ha provveduto a comunicare, in data 28/11/2022 con protocollo n°31569, l'elenco della documentazione mancante e le criticità riscontrate nell'esame preliminare.

In data 11/08/2023 con protocollo n°21667 è pervenuta tramite SUAP molteplice documentazione sulla quale è stata effettuata una prima preistruttoria (Istruttoria n°1) conclusa in data 06/09/20232 e condivisa con i progettisti nello stesso giorno.

In data 26/09/2023 e 28/09/2023 è pervenuta tramite SUAP altra documentazione elencata nel documento sottoriportato:

<p style="text-align: center;">ORCHIDEA SRL ELENCO ELABORATI PERMESSO DI COSTRUIRE - Giaveno, Via Torino</p>						
<p style="text-align: center;">PROGETTO ARCHITETTONICO DEFINITIVO</p>						
NUMERO ELENCO COMPLETO	CODICE GRUPPO ELABORATI	TITOLO	SCALA	COMPETENZA	DATA EMISSIONE	INTEGRAZIONE 09/2023
Elenco Elaborati (EE)						
0						
0.0	EE	ELENCO ELABORATI	-	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
0.1	EE	ELENCO PROFESSIONISTI	-	LABIDEAS		21-09-2023
Inquadramento (INQ)						
1						
1.1	INQ	ESTRATTI PLANIMETRICI.SOVRAPPOSIZIONE PRGC, CATASTO, ORTOFOTO E RILIEVO	VARIE	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
1.2	INQ	RILIEVO FOTOGRAFICO	-	LABIDEAS	08-08-2023	
Stato di fatto (SDF)						
2						
2.1	SDF	RILIEVO TOPOGRAFICO	1:500	LABIDEAS	08-08-2023	
2.2	SDF	STATO DI LEGITTIMITA'	1:1000	LABIDEAS	08-08-2023	
2.3	SDF	RELAZIONE DI LEGITTIMITA'	-	LABIDEAS	08-08-2023	
2.4	SDF	TAVOLA PATRIMONIALE	1:500	LABIDEAS		21-09-2023
Confronto stato di fatto e progetto (CONF)						
3						
3.1	CONF	PLANIMETRIA CON RECINZIONI	1:500	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
3.2/a	CONF	SEZIONI CON RECINZIONI - STATO DI FATTO	1:200	LABIDEAS	08-08-2023	
3.2/b	CONF	SEZIONI CON RECINZIONI - PROGETTO	1:200	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
3.3	CONF	SEZIONI TERRITORIALI - STERRI E RIPORTI	1:500	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
Elaborati di progetto (PR)						
4						
4.1/a	PR	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:500	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
4.1/b	PR	PLANIMETRIA CON INDICAZIONE COLONNINE RICARICA ELETTRICA	1:500	LABIDEAS	08-08-2023	
EDIFICIO COMMERCIALE (EDIFICIO A)						
4.2	PR	PIANTA PIANO TERRA EDIFICIO A	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	
4.3	PR	PIANTA PIANO COPERTURA EDIFICIO A	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
4.4	PR	SEZIONI EDIFICIO A	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
4.5	PR	PROSPETTO EDIFICIO A	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
DISTRIBUTORE CARBURANTI						

Architettonico

Elaborati specialistici allegati al progetto architettonico	DISTRIBUTORE CARBURANTI						
	4.6	PR	PIANTA PIANO TERRA DISTRIBUTORE CARBURANTI	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	
	4.7	PR	PIANTA PIANO COPERTURA DISTRIBUTORE CARBURANTI	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	
	4.8	PR	SEZIONI DISTRIBUTORE	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	
	4.9	PR	PROSPETTI DISTRIBUTORE	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	
	4.10	PR	DISTRIBUTORE - PARTICOLARE METANO	1:100	LABIDEAS	08-08-2023	
	4.11	PR	VISTE TRIDIMENSIONALI	-	LABIDEAS	08-08-2023	
	Elaborati Verifiche (VE)						
	5						
	5.1	VE	PARAMETRI URBANISTICI	1:500	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
	5.2	VE	VERIFICHE URBANISTICHE, STANDARD E PARCHEGGI	1:500	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
	5.3	VE	VERIFICHE URBANISTICHE VERDE	1:1000	LABIDEAS	08-08-2023	
	Elaborati Pratica ASL (ASL)						
	6						
	6.1	ASL	RELAZIONE IGIENICO-EDILIZIA EDIFICIO A	-	LABIDEAS	08-08-2023	
	6.2	ASL	RELAZIONE IGIENICO-EDILIZIA DISTRIBUTORE CARBURANTI	-	LABIDEAS	08-08-2023	
	6.3	ASL	RELAZIONE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	-	LABIDEAS	08-08-2023	
	6.4	ASL	DICHIARAZIONE CONFORMITA' BARRIERE ARCHITETTONICHE	-	LABIDEAS		21-09-2023
	Allegati al PdC (ALL)						
	7						
	7.1	ALL	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	-	LABIDEAS	08-08-2023	21-09-2023
	7.2	ALL	DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE	-	LABIDEAS	08-08-2023	
	7.3	ALL	DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI VALORIZZAZIONE	-	LABIDEAS	08-08-2023	
	7.4	ALL	DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE	-	LABIDEAS	08-08-2023	
	7.5	ALL	DICHIARAZIONE DI ESCLUSIONE DAL PROCEDIMENTO DI VIA	-	LABIDEAS/ARECOM		21-09-2023
	Elaborati Impianto Termico (IT)						
	8						
	M-SAM3 + ES DI VICINATO						
	8.1	IT	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO	1:100	STUDIO RB		21-09-2023
	8.2	IT	IMPIANTO DI VENTILAZIONI ED ESTRAZIONI LOCALIZZATE	1:100	STUDIO RB		21-09-2023
	8.3	IT	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	1:100	STUDIO RB		21-09-2023
	8.4	IT	IMPIANTI IN COPERTURA	1:100	STUDIO RB		21-09-2023
	8.5	IT	RELAZIONE TECNICA IMPIANTI MECCANICI E FOTOVOLTAICO	-	STUDIO RB		21-09-2023
	LEGGE 10						
	8.6	IT	RELAZIONE PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO (EX LEGGE 10)	-	TSD		21-09-2023
M-SE2							
8.7	IT	PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	1:100	TSD		21-09-2023	
Elaborati Impianto Elettrico (IE)							
9							
M-SAM3 + ES DI VICINATO							
9.E00	IE	STRUTTURA EDILE ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE	1:100	AMADUCCI		21-09-2023	
9.E01	IE	PIANTA ILLUMINAZIONE	1:100	AMADUCCI		21-09-2023	
9.E02	IE	PIANTA FORZA MOTRICE	1:100	AMADUCCI		21-09-2023	
9.E03	IE	PIANTA CANALIZZAZIONI E LUCI DI SICUREZZA	1:100	AMADUCCI		21-09-2023	
9.E04	IE	PIANTA ILLUMINAZIONE ESTERNA	1:100	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QBC	IE	QUADRO BANCHI E CELLE	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QC	IE	QUADRO CASSE	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QCDZ	IE	QUADRO CONDIZIONAMENTO	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QGBT	IE	QUADRO GENERALE BASSA TENSIONE	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QGEN	IE	QUADRO GENERALE	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QIE	IE	QUADRO ILLUMINAZIONE AREA ESTERNA	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QLAV	IE	QUADRO LAVORAZIONI	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QMT	IE	QUADRO MEDIA TENSIONE	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QPET	IE	QUADRO NEGOZIO DI VICINATO	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.QUPS	IE	QUADRO UPS	-	AMADUCCI		21-09-2023	
9.REL	IE	RELAZIONE	-	AMADUCCI		21-09-2023	
M-SE2							
9.1	IE	PLANIMETRIA IMPIANTI ELETTRICI	1:100	CAVAZZONI ASSOCIATI		21-09-2023	
9.2	IE	RELAZIONE TECNICA	-	CAVAZZONI ASSOCIATI		21-09-2023	
Elaborati Tecnici di Copertura (ETC)							
10							
10.1	ETC	RELAZIONE TECNICA	-	BARBERIS		21-09-2023	
10.2	ETC	PIANTA PIANO COPERTURA	1:100	BARBERIS		21-09-2023	
Elaborati Sottoservizi (STS)							
11							
11.1	STS	RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA	-	VINCI		21-09-2023	
11.2	STS	PLANIMETRIA RETI FOGNARIE	-	VINCI		21-09-2023	
11.3	STS	NULLAOSTA SMAT	-	VINCI		21-09-2023	
11.4	STS	PLANIMETRIA RETE SOTTOSERVIZI	1:1000	LABIDEAS		21-09-2023	
Elaborati Studi Geologici (GEO)							
12							
12	GEO	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA	-	GENOVESE&ASS		21-09-2023	

Elaborati Studi Acustici (AC)					
13					
13.1	AC	RELAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO	-	BOSIA	
13.2	AC	RELAZIONE PREVISIONALE REQUISITI ACUSTICI PASSIVI L. 26.10.95 N°447	-	BOSIA	
Dichiarazione Banda Larga (BL)					
	BL	DICHIARAZIONE BANDA LARGA - art 135bis DPR 380/2001	-	LABIDEAS	21-09-2023
Elaborati VVF (VVF)					
	VVF	APPROVAZIONE PROGETTO VVF - EDIFICIO COMMERCIALE	-	PI GRECO ENG.	21-09-2023
Elaborati Impianto Elettrico (IE)					
	IE	PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO	-	WOLFTANK	21-09-2023
Allegati al PdC (ALL)					
	ALL	PERIZIA GIURATA	-	WOLFTANK	21-09-2023
Piano di Prevenzione e Gestione (PPG)					
	PPG	ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE	-	WOLFTANK	21-09-2023
	PPG	VISURA CAMERALE RICHIEDENTE	-	WOLFTANK	21-09-2023
	PPG	C.I. RICHIEDENTE	-	WOLFTANK	21-09-2023
	PPG	C.I. TECNICO PROGETTISTA	-	WOLFTANK	21-09-2023
Tav. 08	PPG	PLANIMETRIA IMPIANTO FOGNARIO - STATO DI PROGETTO	1:200	WOLFTANK	21-09-2023
	PPG	RELAZIONE TECNICA EX ART. 9	-	WOLFTANK	21-09-2023
	PPG	ANNULLAMENTO MDB	-	WOLFTANK	21-09-2023
	PPG	INQUADRAMENTO CTR	-	WOLFTANK	21-09-2023
	PPG	DISCIPLINARE DELLE OPERAZIONI DI PREVENZIONE E GESTIONE	-	WOLFTANK	21-09-2023
	PPG	RELAZIONE TECNICA LR PIEMONTE	-	WOLFTANK	21-09-2023
Richiesta Autorizzazione Accessi (RAA)					
	RAA	ISTANZA DI RICHIESTA AUTORIZZAZIONE	-	WOLFTANK	21-09-2023
	RAA	INQUADRAMENTO SU STRADARIO 1:5000	1:5000	WOLFTANK	21-09-2023
	RAA	INQUADRAMENTO SU STRADARIO 1:20000	1:20000	WOLFTANK	21-09-2023
Tav. 01	RAA	STATO DI FATTO	1:500	WOLFTANK	21-09-2023
Tav. 02	RAA	STATO DI PROGETTO	1:200	WOLFTANK	21-09-2023
Tav. 03	RAA	STATO DI CONFRONTO	1:200	WOLFTANK	21-09-2023
Tav. 04	RAA	SEZIONI	1:100	WOLFTANK	21-09-2023
	RAA	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-	WOLFTANK	21-09-2023
	RAA	RICEVUTA PAGAMENTO DIRITTI DI ISTRUTTORIA	-	WOLFTANK	21-09-2023
	RAA	C.I. TECNICO PROGETTISTA	-	WOLFTANK	21-09-2023
	RAA	C.I. RICHIEDENTE	-	WOLFTANK	21-09-2023
Elaborati VVF (VVF)					
	VVF	PROTOCOLLO PRESENTAZIONE PROGETTO VVF	-	WOLFTANK	21-09-2023
Elaborati Viabilità e Opere di Urbanizzazione (OOUU)					
	EI. 01	ELENCO ELABORATI	-	SAMEP	08-08-2023
	EI. 02	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-	SAMEP	08-08-2023
	EI. 03	ELENCO PREZZI UNITARI	-	SAMEP	08-08-2023
	EI. 04	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	-	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.1	PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO ATTUALE	1:500	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.2	SOVRAPPOSIZIONI TRA LO STATO ATTUALE E LO STATO DI PROGETTO	1:500	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.3.1	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:500	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.3.2	SOVRAPPOSIZIONI PLANIMETRIA DI PROGETTO E PLANIMETRIA CATASTALE	1:500	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.4	PLANIMETRIA, SEZIONI E DETTAGLI COSTRUTTIVI TRATTA 1 - SP187	VARIE	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.5	PLANIMETRIA, SEZIONI E DETTAGLI COSTRUTTIVI TRATTA 2 - SP187	VARIE	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.6	PLANIMETRIA, SEZIONI E DETTAGLI COSTRUTTIVI TRATTA 3 - SP187	VARIE	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.7	PLANIMETRIA, SEZIONI E DETTAGLI COSTRUTTIVI TRATTA 4 - SP187	VARIE	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.8	PLANIMETRIA E PARTICOLARI SOTTOSERVIZI: RACCOLTA ACQUE METEORICHE	VARIE	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.9	PLANIMETRIA E PARTICOLARI SOTTOSERVIZI: RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	VARIE	SAMEP	08-08-2023
	EI. 05.10	PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE	1:500	SAMEP	08-08-2023
	EI. 06	VERIFICA IDRAULICA DELLA NUOVA RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE SUPERFICIALI	-	SAMEP	08-08-2023
	EI. 07	VERIFICA ILLUMINOTECNICA DEL NUOVO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	-	SAMEP	08-08-2023
	-	STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITA'	-	SAMEP	08-08-2023

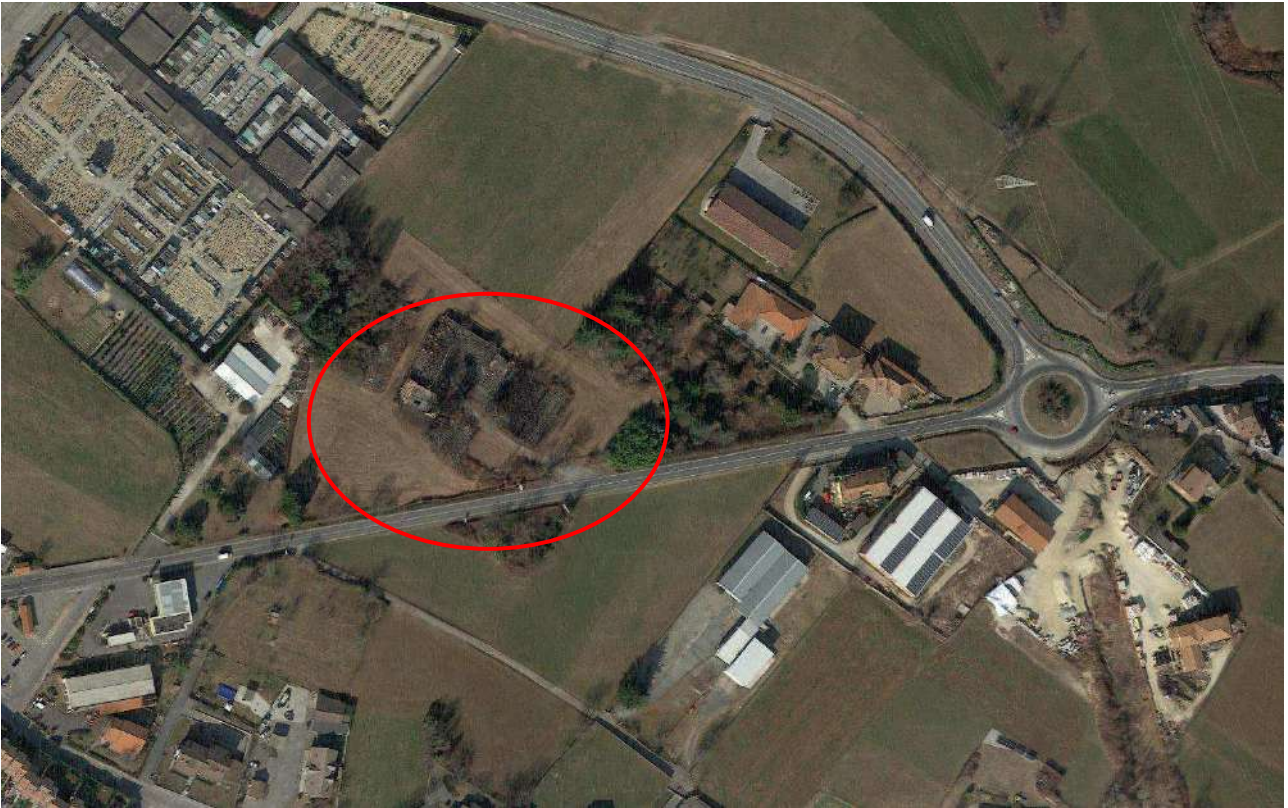
- parcheggi Via Torino e Via Coazze	Elaborati Opere di Urbanizzazione (OOUU) - Parcheggio pubblico in ambito 1.15.2 DI P.R.G.C.						
		01	Relazione tecnica-illustrativa	-	OBA	08-08-2023	
		02	Computo metrico estimativo	-	OBA	08-08-2023	
		03	Prime indicazioni di sicurezza	-	OBA	08-08-2023	
		Tav. 01	Estratti cartografici	VARIE	OBA	08-08-2023	21-09-2023
		Tav. 02	Planimetria generale - Stato di fatto - Stato di progetto	VARIE	OBA	08-08-2023	21-09-2023
		Tav. 03	Planimetria - Sezioni - Stato di progetto	VARIE	OBA	08-08-2023	21-09-2023
		Tav. 04	Dettagli costruttivi	VARIE	OBA	08-08-2023	21-09-2023
		Tav. 05	Sottoservizi	VARIE	OBA	08-08-2023	21-09-2023
		Elaborati Opere di Urbanizzazione (OOUU) - Progetto di riqualificazione parcheggio in ambito p.2.17.4 e R2.17 di P.R.G.C.					
		01	Relazione tecnica-illustrativa	-	OBA	08-08-2023	
		02	Computo metrico estimativo	-	OBA	08-08-2023	
		03	Prime indicazioni di sicurezza	-	OBA	08-08-2023	
Oouu		Tav. 01	Estratti - Rilievo fotografico - Stato di fatto	VARIE	OBA	08-08-2023	
		Tav. 02	Planimetria - Sezioni - Stato di fatto	1:200	OBA	08-08-2023	
		Tav. 03	Planimetria - Sezioni - Stato di progetto	VARIE	OBA	08-08-2023	
		Tav. 04	Sottoservizi - Segnaletica - Stato di progetto	1:200	OBA	08-08-2023	
		-	Consistenza immobili in ambito p.2.17.4 e R2.17 di PRGC oggetto di cessione Progetto PDC in deroga P.E. 582/22 in Ambito ITT 1.15.2	-	OBA	08-08-2023	
	-	Dichiarazione di conformità edilizia immobili in Via Coazze 23, Giaveno	-	OBA	08-08-2023		
Autorizzazione commerciale	Elaborati Autorizzazione Commerciale (COM)						
	UNITA' 1 M-SAM3						
	0.0	COM	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	-	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	21-09-2023
	0.1	COM	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	VARIE	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.2	COM	PLANIMETRIA GENERALE	1:500	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.3	COM	PLANIMETRIA QUOTATA	1:200	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.4	COM	DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	1:200	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.5	COM	PARCHEGGI E AREE DI SOSTA	1:500	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.6	COM	VERIFICA ESTENSIONE ADDENSAMENTO A3	1:1000	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	UNITA' 2 ES VIC						
	0.1	COM	PLANIMETRIA GENERALE	1:500	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.2	COM	PLANIMETRIA QUOTATA	1:200	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	UNITA' 3 M-SE2						
	0.0	COM	RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA	-	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	21-09-2023
	0.1	COM	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	VARIE	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.2	COM	PLANIMETRIA GENERALE	1:500	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.3	COM	PLANIMETRIA QUOTATA	1:200	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.4	COM	DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	1:200	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
	0.5	COM	PARCHEGGI E AREE DI SOSTA	1:500	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023	
0.6	COM	VERIFICA ESTENSIONE ADDENSAMENTO A3	1:1000	LABIDEAS/ARECOM	08-08-2023		

DESCRIZIONE DEI LUOGHI:

L'area in proprietà risulta delimitata da una recinzione il cui accesso principale è individuato da un cancello carraio posto sulla via Torino al civico 75.

Nell'area sono presenti alcune serre, bassi fabbricati e tettoie aperte e/o chiuse (in cattivo stato di manutenzione e derivanti dall'attività agricola preesistente), ora utilizzate occasionalmente per il parcheggio degli autobus di linea appartenenti alla ditta Cavourese.

La restante parte della proprietà risulta inutilizzata, incolta e ricoperta da vegetazione.



Gli edifici esistenti sono descritti nelle Tav. 2.1 e 2.2 - STATO DI FATTO.

Essi si sviluppano nella porzione centrale dell'area come da rappresentazione grafica:



La proposta progettuale prevede la totale demolizione dei manufatti esistenti.

VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO:

Tale verifica risulta fondamentale nel rispetto delle esclusioni di applicabilità del disposto di deroga della L.106/2011 (sono, infatti, esclusi gli edifici abusivi).

Le verifiche sono illustrate negli elaborati 2.1 - 2.2, compresa l'attestazione di conformità con riferimento alle pratiche edilizie presenti in archivio edilizio.

La dichiarazione dello stato legittimo prevista dall'art.9 bis del TUE è contenuta nella relazione 2.3

La verifica e la dichiarazione dello stato legittimo prevista dall'art.9 bis del TUE relativa agli immobili di via Coazze, previsti in cessione gratuita al Comune è contenuta nel doc. PRE.

TITOLO DI PROPRIETÀ:

Immobili di **via Torino** e distinti in mappa del C.T. come segue:

Foglio n°101, Particella 912-935-397-938-940: di proprietà della Soc. ROCCA IMMOBILIARE Srl

Foglio n°101, Particella 1034 e 1035: di proprietà della Soc. ORCHIDEA Srl

Immobili di **via Coazze** distinti in mappa al Catasto Terreni come segue:

Foglio n°94, Particella 49 e 337: di proprietà della Soc. ROCCA IMMOBILIARE Srl

E' stata prodotta autodichiarazione del 03/11/2022 agli atti pr.28980 del 07/11/2022.

Fare riferimento anche all'Accordo di partenariato sottoscritto tra le parti interessate ed approvato dal Comune di Giaveno con DGC 104 del 12/08/2022.

Per il rilascio del PdC dovrà essere prodotto idoneo titolo di proprietà di tutte le aree oggetto di intervento.

AUTORIZZAZIONE AD INTERVENIRE SULLE PROPRIETÀ DI TERZI:

(con riferimento intervento su area ITT 15.2 e Tratto 4 di viabilità) Vedere Accordo di partenariato sottoscritto tra le parti interessate ed approvato dal Comune di Giaveno con DGC 104 del 12/08/2022.

ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'area di via Torino il P.R.G.C. disciplina gli interventi alla lettera B, punto 3, e punto 4 dell'art. 104 delle Norme tecniche di attuazione del PRGC, all'interno della Parte Terza P6.3 Sistema delle Infrastrutture e dei servizi, Capo II : Infrastrutture per la mobilità:

In particolare si tratta di:

Aree situate ai bordi dell'abitato poste lungo la S.P. 187 per Torino.

Le aree **ITT 1.15.2 (Mod.7)** e ITT 2.34.2 del sono destinate ad attrezzature funzionali alle ditte erogatrici del servizio di trasporto pubblico.

La superficie coperta delle costruzioni non potrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiario non potrà essere superiore a 0,3 mq/mq di SUL, e l'altezza non dovrà essere superiore a m 7,50. Il progetto dei fabbricati e degli impianti dovrà avere caratteristiche compositive tali da armonizzarsi con il contesto circostante. Lungo i fronti prospettanti la S.P. dovrà essere realizzata una cortina alberata con interposta siepe continua, con alberi di specie tali da realizzare una quinta vegetale di mitigazione dell'impatto visivo ed acustico.

Per l'area di via Coazze si fa rimando al capitolo Opere di Urbanizzazione a scomputo.

APPLICABILITÀ DELLA NORMATIVA:

Si richiama quanto riportato in premessa ed in particolare il parere legale sopracitato.

La proposta progettuale risponde sotto diversi profili a quanto disposto dall'art.5 della L.106/2011 in quanto:

- riqualifica un ambito urbano abbandonato e, pertanto, destinato ad un maggior degrado, in quanto le previsioni urbanistiche vigenti limitano le destinazioni d'uso ammissibili ad una funzione specifica;
- rispetta i parametri e contenuti normativi relativi a distanze e rapporto di copertura, nonché la dotazione edificabile prevista dal parametro 0.3 mq/mq, senza utilizzo di alcuna premialità;
- richiede **deroga alla destinazione d'uso** (purchè con funzione compatibile o complementare) in quanto il PRGC per l'area ITT non prevede il commercio al dettaglio neppure come destinazione non prevalente. La complementarietà della destinazione commercio al dettaglio, per l'area in questione, con riferimento all'ambito di intervento ed al contesto urbano, è riscontrabile per le seguenti motivazioni:

- richiamo alla DCR 191/2012 art.24 c.1 ove, nel definire la modalità con cui, in sede di pianificazione urbanistica debba essere normata la destinazione del commercio al dettaglio, dispone che "Tale destinazione deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e ad commercio all'ingrosso". Tale disposizione, seppur contenuta nella disciplina di programmazione commerciale urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, rappresenta un criterio di lettura del concetto di complementarietà da applicarsi nelle fattispecie attuative delle disposizioni dell'art.5 della L.106/2011. Infatti la norma regionale prevede che il commercio al dettaglio debba essere integrato o alla residenza o alle attività produttive o al terziario privato, nel cui ambito può essere ricompresa la destinazione ora impressa dal vigente PRGC all'area in questione.

Inoltre, in base alla perimetrazione dell'addensamento A3, approvato con DCC 3/2016 e s.m.i., l'urbanistica commerciale consente di ricomprendere il lotto interessato nell'ambito dell'estensione dell'addensamento nei limiti consentiti dalla norma vigente, come dimostrato nella documentazione depositata.

Altre deroghe richieste:

Altezze massime – Richiesta altezza pari a 8,50 m rispetto all'altezza massima prevista da normativa pari a 7,50 m

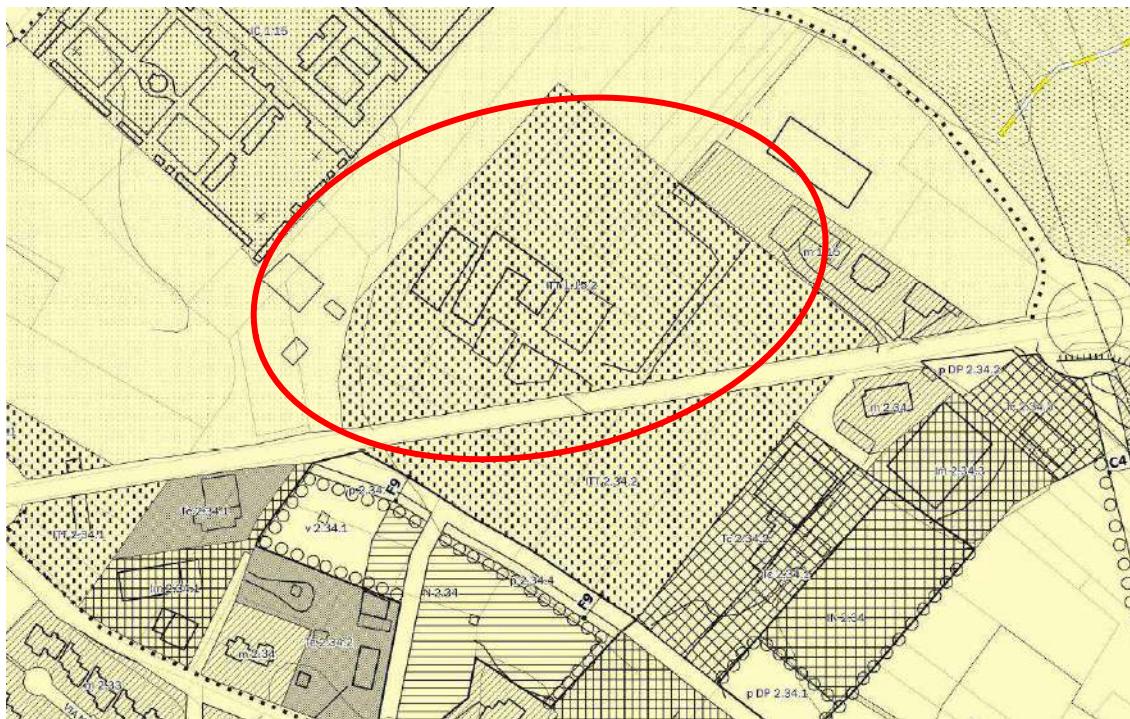
Sterri e riporti – Richiesto riempimento massimo fino a 1,50 m in deroga di 0,50 m rispetto alla normativa in vigore

VINCOLI GEOMORFOLOGICI

L'area è compresa in un'area classificata nella carta di sintesi geomorfologica identificata come classe IIa – pericolosità geomorfologica moderata - e più precisamente in area di classe "IIa1" settori collinari a medio-basso acclività.

L'area risulta idonea all'utilizzazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

- il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente;
- rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale";
- rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008, punto C (opere di fondazione) e, per IIa1, punto G (stabilità dei pendii).



E' stata prodotta relazione geologica e sismica e di compatibilità con l'elaborato G9 del PRGC a firma del geologo Pietro Campantico, le cui conclusioni sono le seguenti:

11. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Le indagini condotte hanno consentito di ricostruire nel dettaglio l'assetto geologico, morfologico e idrogeologico dell'area di previsto intervento, evidenziandone altresì le dinamiche morfoevolutive e le principali problematiche connesse alla realizzazione delle opere in progetto e alle sue incidenze sugli areali circostanti.

Il modello concettuale geotecnico del sottosuolo ha inoltre consentito di individuare alcune soluzioni fondazionali e di valutare la capacità portante ammissibile del terreno e la compatibilità con l'assetto idrogeologico del territorio.

L'esame condotto nei capitoli precedenti permette quindi di esprimere un giudizio positivo circa la fattibilità geologico geotecnica e la compatibilità degli interventi in progetto con quanto previsto nell'elaborato G9 Carta di Sintesi del PRGC e con il PAI, fatti salvi i risultati e le prescrizioni riportate nella presente.

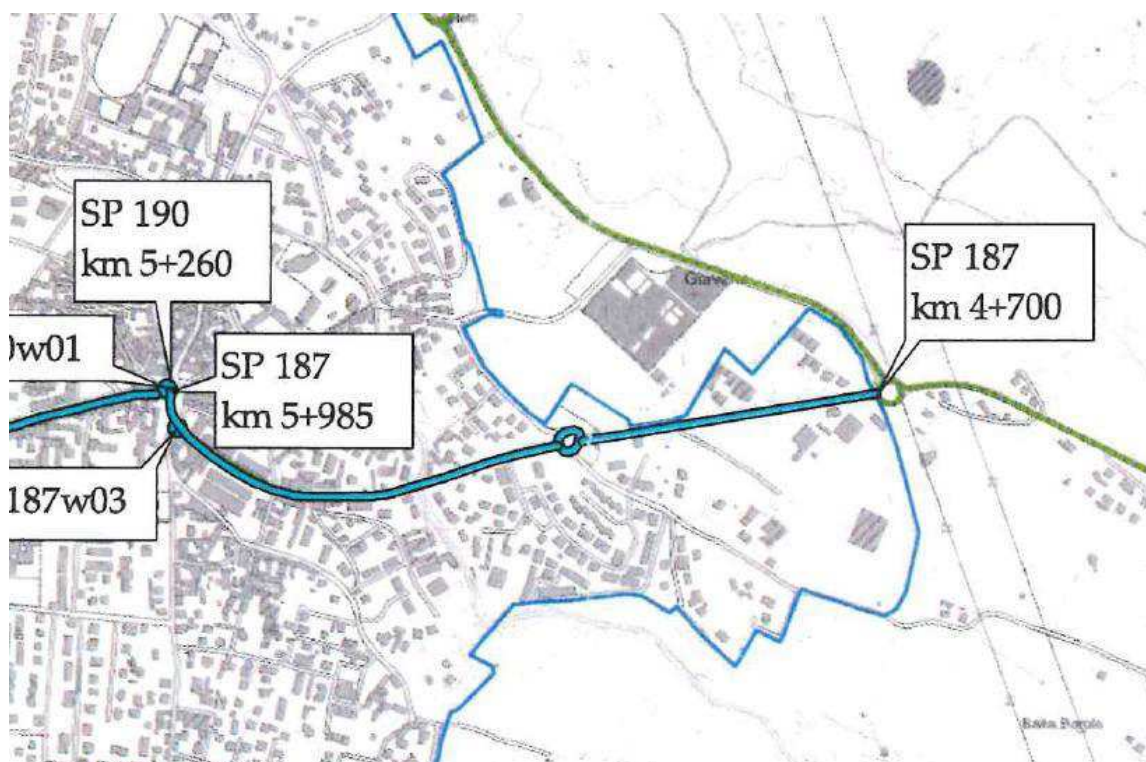
Torino, lì 22 marzo 2023




geol. Pietro Campantico

Collaborazione:
geol. Giulia Ghidone



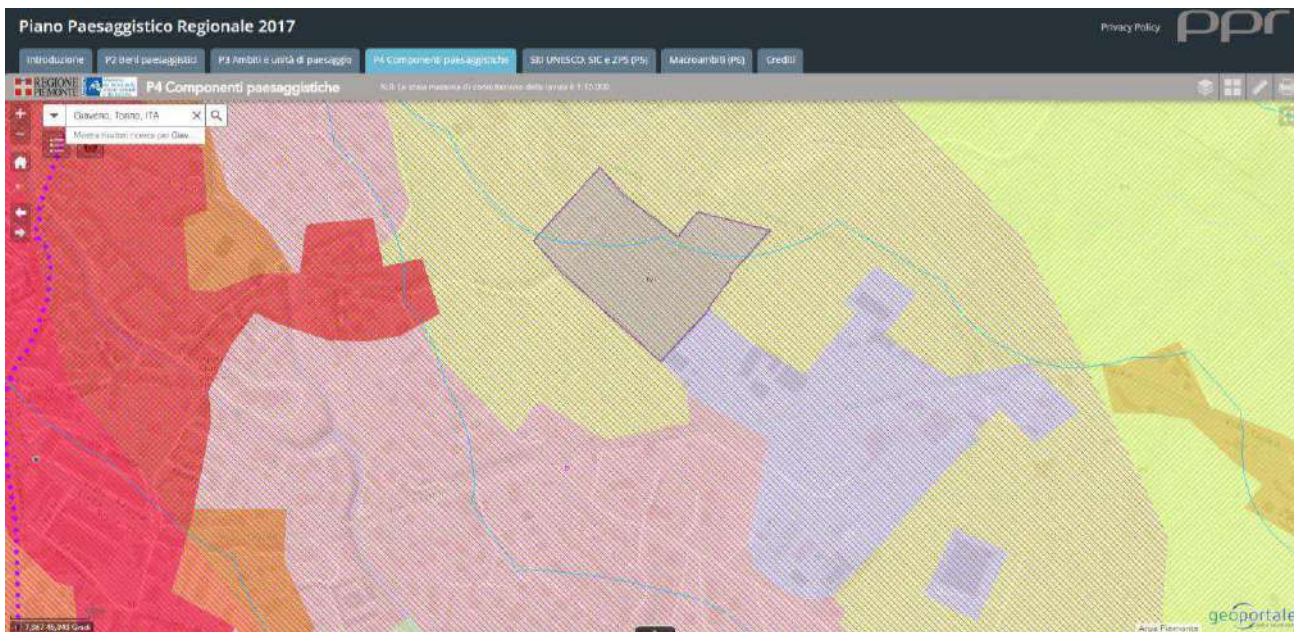
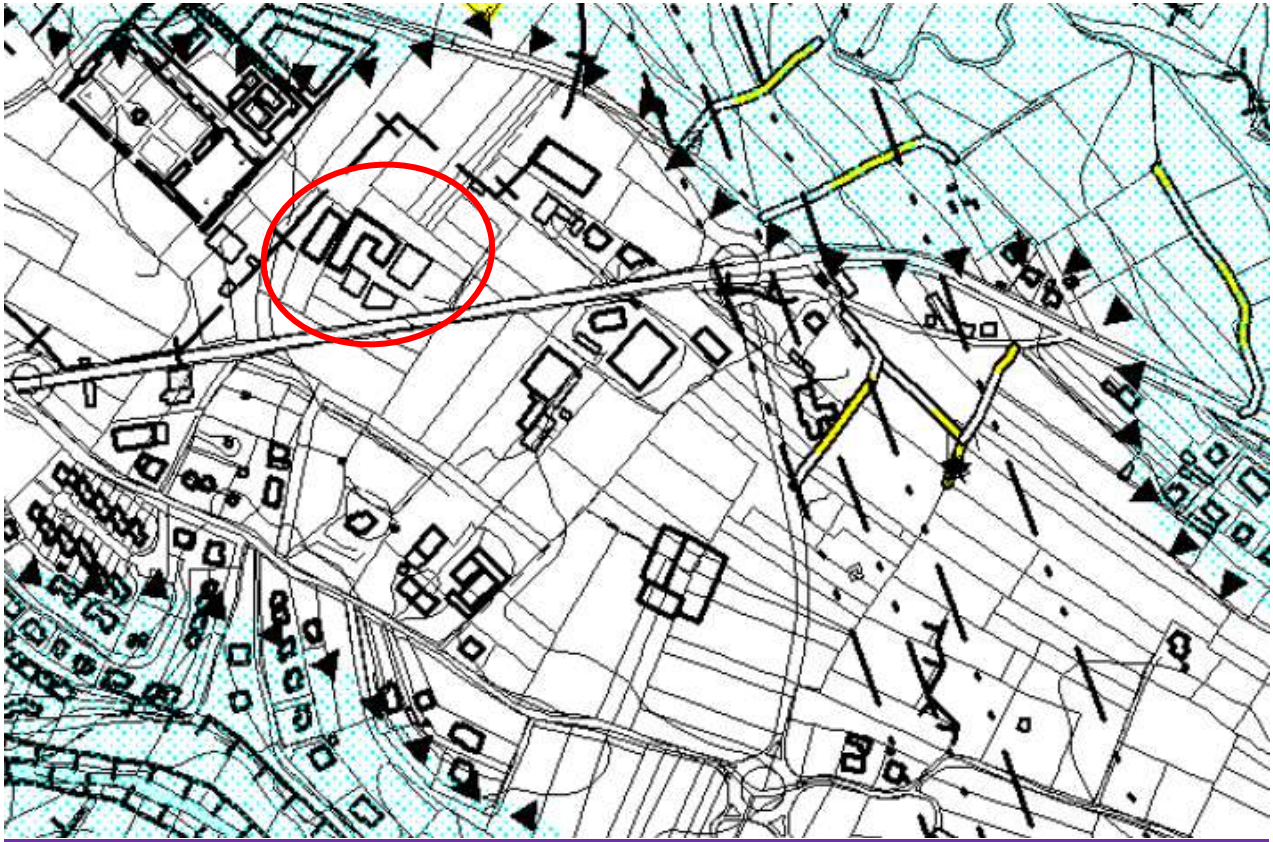
DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO

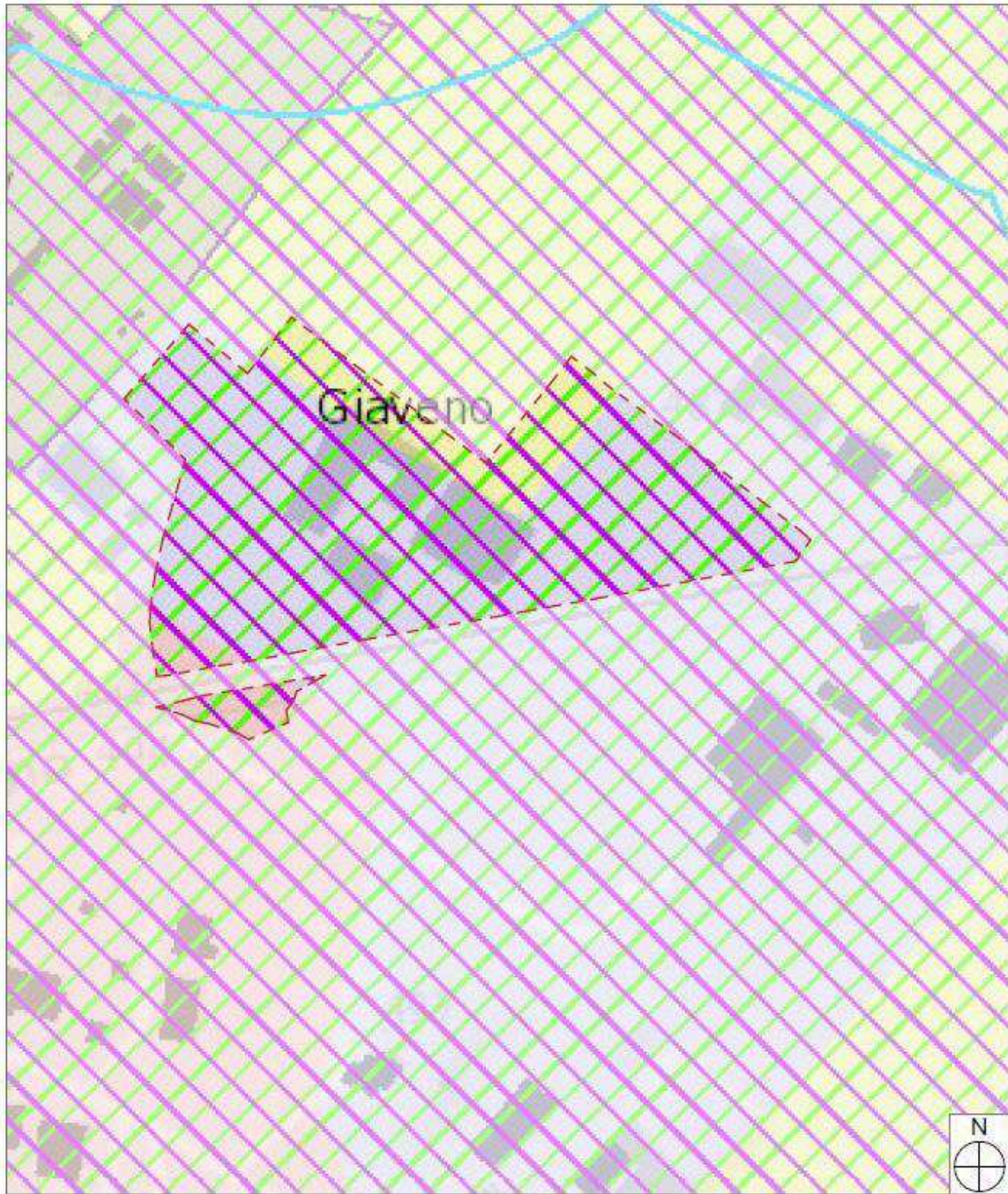


Legenda	
	strade provinciali
	tratti di strada provinciale interni al centro abitato
	centro abitato

VINCOLI PAESAGGISTICI

L'area risulta esclusa nel vigente Piano Regolatore del Comune di Giaveno – vincoli paesaggistici e tecnologici – pertanto non si ritiene sottoposta a vincoli paesaggistico-tecnologici, né a vincoli immediatamente operativi del Piano Paesaggistico Regionale, come risulta tavola vincoli del vigente PRGC (estratto fuori scala)











PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - P4 COMPONENTI PAESAGGISTICHE

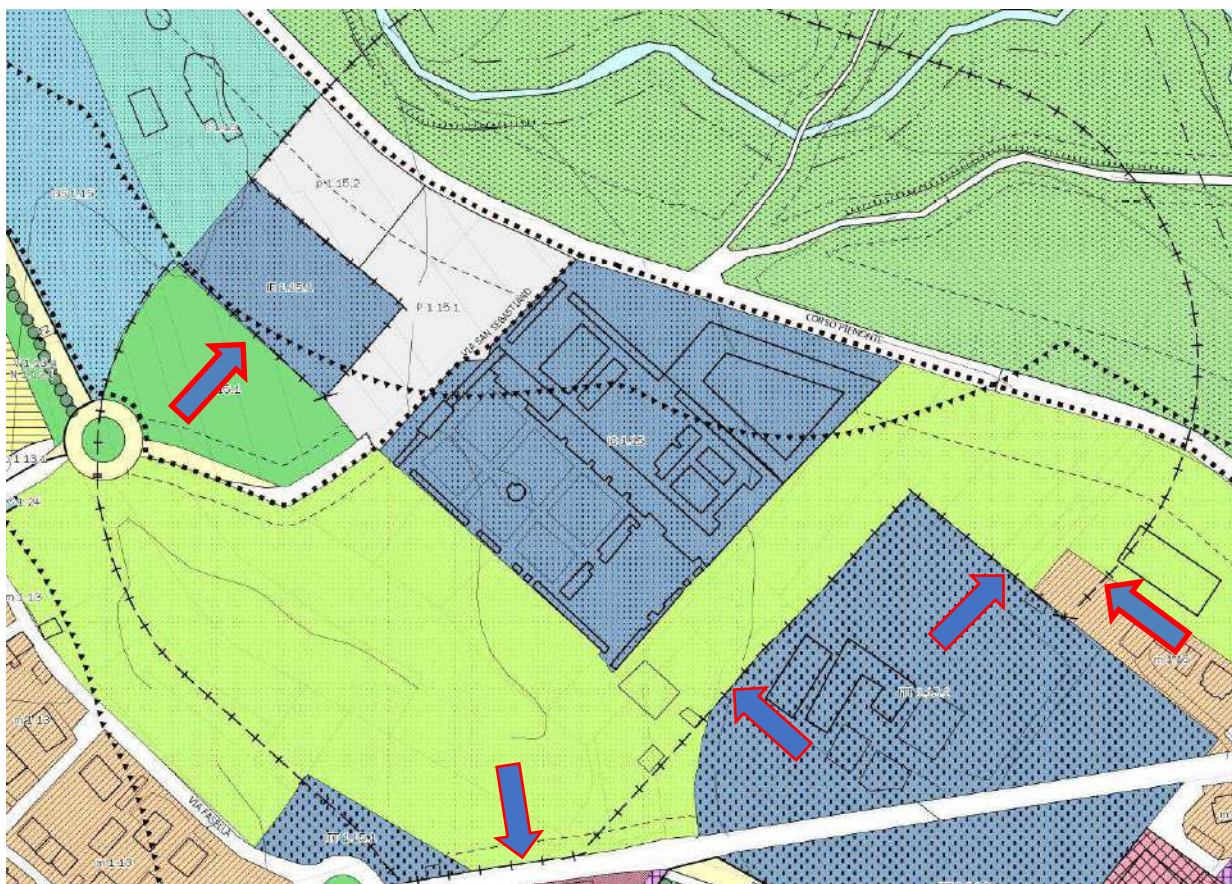
LEGENDA

scala 1:2000

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | ST - Superficie Territoriale |  | Aree rurali di pianura o collina (art. 40) |
|  | Tessuti discontinui suburbani (art. 36) |  | Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) |
|  | Insedimenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (art. 31) | | |
|  | Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali (art. 32) | | |

FASCIA DI RISPETTO DEL CIMITERO:

Particolare attenzione va posta alla presenza del Cimitero del Capoluogo posto nelle vicinanze del sito di intervento. Il P.R.G.C. vigente individua le fasce di rispetto al cimitero come indicate nella cartografia sottoriportata.

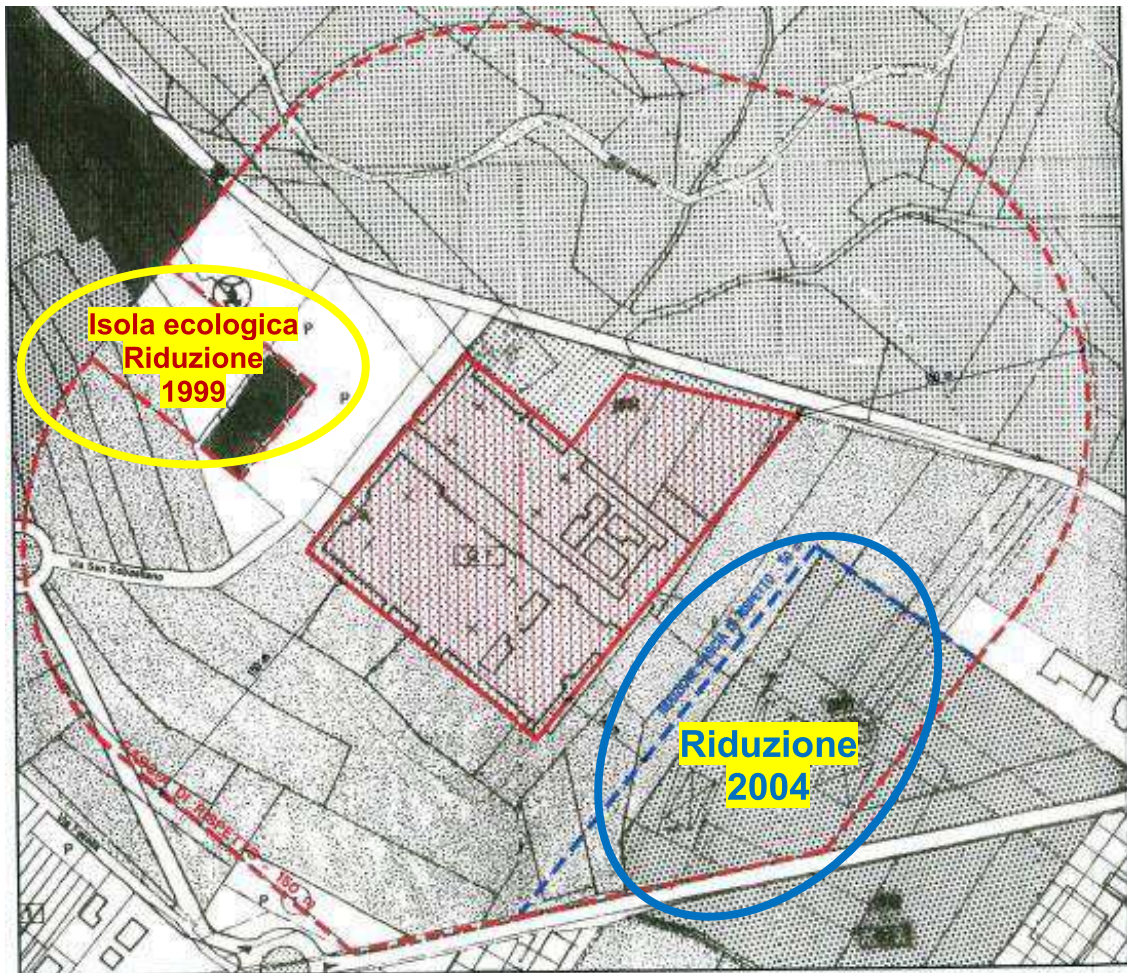


La porzione nord-ovest dell'area di intervento (map.912 parte) ricade in parte all'interno della fascia di rispetto dell'adiacente impianto cimiteriale (IC 1.15: Cimitero Capoluogo), classificato come "Attrezzature di interesse pubblico" e normato dell'art.114 delle NdA, mentre la restante parte dell'area è esterna alla fascia di rispetto del Cimitero, che in quella zona risulta ridotta a m 50.

La riduzione della originaria fascia di rispetto individuata nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte nel 1992 secondo le norme urbanistiche regionali vigenti all'epoca (pari a m 150 coincidenti con la linea rossa tratteggiata nella planimetria sotto riportata), è stata effettuata in tempi diversi, in una prima fase, nel 1999, al fine di consentire l'ampliamento e la bonifica dell'area esistente destinata alla raccolta differenziata, e successivamente, nel 2004, a seguito della redazione del Piano regolatore Cimiteriale.

I provvedimenti amministrativi che l'hanno presupposta, sono così sintetizzabili:

- Parere favorevole del Consiglio Regionale di Sanità (CORESA) n. 22 del 25 gennaio 1999 per parziale riduzione della fascia per l' ampliamento e la bonifica dell'area esistente destinata alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- Decreto del Sindaco n. 1/99 del 5 Febbraio 1999 dell' adeguamento della fascia di rispetto del cimitero del capoluogo;
- Delibera C.C. n. 5 del 12 febbraio 2004 – Approvazione elaborati Piano Regolatore Cimiteriale contestuale riduzione della fascia di rispetto del lato sud ovest da mt. 150 a mt. 50;
- Decreto del Sindaco n. 3/04 dell' 8 marzo 2004 della riduzione della fascia di rispetto del cimitero del capoluogo
- Parere favorevole ASL 5 con deliberazione n.427 dell' 8 aprile 2004.



Estratto PRGC ante riduzione 2004 linea rossa tratteggiata

La vigente disciplina urbanistica regionale, LR 56/77 e s.m.i. così dispone:

art.27 (Fasce e zone di rispetto)

5. I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato, così come definito dall'articolo 12, comma 2, numero 5 bis).

[253]

6. È fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune, fatto salvo quanto previsto nei commi 6 bis, 6 ter e 6 quater.

[254]

La suddetta disposizione è stata oggetto di una norma transitoria contenuta nella legge regionale n°3 del 2013 *Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e ad altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia*, ove all'art.89 è stato disposto quanto segue:

Art. 89. (Disposizioni transitorie)

(...)

4. *Fino all'adeguamento dei PRG alle nuove definizioni delle fasce di rispetto di cui all'articolo 27 della l.r. 56/1977, come modificato dalla presente legge, sono fatte salve le perimetrazioni, le fasce, le previsioni urbanistiche e le relative disposizioni contenute nei PRG vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.*

Il PRGC vigente di Giaveno non è ancora stato adeguato alle disposizioni suddette e, pertanto, sono vigenti le perimetrazioni, le fasce, le previsioni urbanistiche e le relative disposizioni in esso contenute e già in vigore alla data di entrata in vigore della LR 3/2013.

Inoltre, sul tema fasce di rispetto, la sopracitata sentenza del TAR Piemonte, ha escluso che la collocazione dell'area interessata nel raggio di 200 m dal perimetro cimiteriale indicati nel c.5 dell'art.27 della LUR osti al rilascio del permesso di costruire in deroga.

Non si rilevano, pertanto, situazioni di contrasto con la norma suddetta.

VERIFICA DEI PARAMETRI DI PRGC E CONTENUTI NORMATIVI COMMERCIALI:

Il progetto concentra l'edificazione all'interno della porzione di area di proprietà a nord di Via Torino e prevede la realizzazione di un nuovo complesso immobiliare a destinazione commerciale composto da un edificio che ospita al suo interno tre esercizi commerciali al dettaglio, ed un distributore carburanti con relative opere di viabilità interna e, precisamente:

[Unità 1: una media struttura alimentare e mista classificata come M-SAM3 da 1.800 mq di superficie di vendita e 2.860 mq di SLP](#)

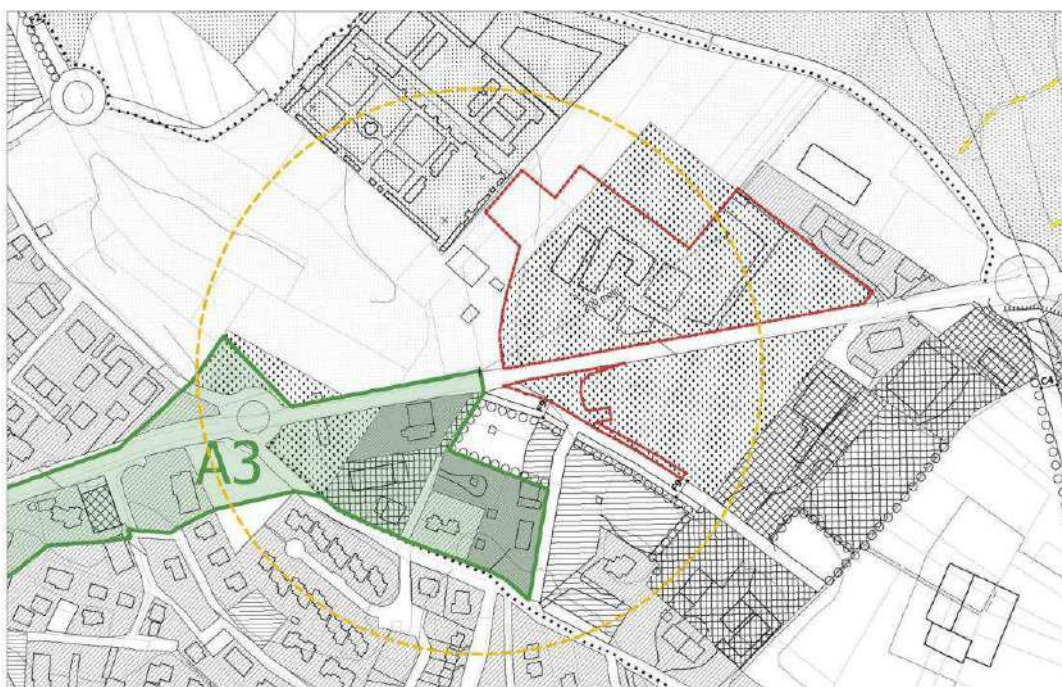
[Unità 2: un esercizio di vicinato da 248 mq di vendita e 354 mq di SLP](#)

[Unità 3: una media struttura extra alimentare classificata come M-SE2 da 510 mq di superficie di vendita e 600 mq di SLP](#)

[La costruzione di un distributore di carburanti.](#)

[La realizzazione di una rotonda su via Torino all'intersezione con la viabilità campestre esistente e opere di viabilità esterne all'ambito.](#)

I fabbricati che caratterizzano il nuovo insediamento commerciale si trovano all'interno del **raggio di m 200 dall'estremo dell'area identificata come addensamento A3** (Addensamenti commerciali urbani forti) riportata nei criteri commerciali adottati con CC 55/2016 del 27/10/2016 dal Comune di Giaveno, come risulta dalla rappresentazione con linea tratteggiata della delimitazione dell'estensione di detto addensamento nella misura dei 200 metri previsti dalla relativa tabella dei parametri allegata all'art.13 della D.C.R. 191/2012.



PROSPETTO 1: ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI (A.3.) – PARAMETRI						
ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI	P A R A M E T R O	COMUNE METROPOLITANO	COMUNI POLO	COMUNI SUBPOLO	COMUNI INTERMEDI	ALTRI COMUNI
MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. NUMERO MINIMO DI BANCHI	N. 3	N. 90	N. 75	N. 60	N. 60	N. 60
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.3	mt. 1.000	mt. 500	mt. 500	mt. 500	mt. 300
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.3	N. 80	N. 40	N. 30	N. 25	N. 25
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.3	mt. 500	mt. 300	mt. 200	mt. 100	mt. 100
VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.3	mq. 2.500	mq. 1.000	mq. 800	mq. 600	mq. 600

1) L'addensamento A.3. non è riconoscibile nei comuni minori

In base alla perimetrazione dell'addensamento A3, approvato con D.C.C. 3/2016 e s.m.i., la normativa urbanistica commerciale consente di ricomprendere il lotto interessato nell'ambito dell'estensione dell'addensamento nei limiti consentiti dalla norma vigente, come dimostrato nella documentazione depositata.

Dalla rappresentazione grafica di progetto si evince che l'edificio destinato ad ospitare le medie strutture di vendita risulta ricompreso nell'estensione, mentre **ne risulta escluso l'edificio destinato all'impianto di distribuzione carburante (attività che non necessita di verifica della DCR 191/43016 del 2012)** oltre che una **quota di area a parcheggio** che, tuttavia, è ammessa, in quanto la norma regionale dispone che tutte le pertinenze, quali i posti a parcheggio previsti dall'art.25 della D.C.R. 191/2012, debbano obbligatoriamente essere ricomprese nell'addensamento solo nei casi di insediamenti in addensamenti extraurbani (A5) e nelle localizzazioni (rif. DCR 191/2012 art.24 c.2 punto 2). **Nel caso dell'A3 tale requisito non è previsto ma è sufficiente sia ricompreso l'accesso alla struttura di vendita.**

Tale condizione risulta soddisfatta nella planimetria sottoriportata:



Relativamente alla verifica dei parametri e contenuti normativi che necessitano di essere derogati ai fini dell'assentibilità del progetto richiesto, **la deroga** necessaria riguarda **la destinazione d'uso del commercio al dettaglio** (purchè con funzione compatibile o complementare).

Il PRGC per l'area ITT non prevede il commercio al dettaglio neppure come destinazione non prevalente.

La **complementarietà della destinazione commercio al dettaglio, per l'area in questione**, con riferimento all'ambito di intervento ed al contesto urbano, è riscontrabile facendo richiamo alla D.C.R. 191/2012 art.24 c.1 ove, nel definire la modalità con cui, in sede di pianificazione urbanistica debba essere normata la destinazione del commercio al dettaglio, dispone che *"Tale destinazione deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e ad commercio all'ingrosso"*. Tale disposizione, seppur contenuta nella disciplina di programmazione commerciale urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, rappresenta un criterio di lettura del concetto di complementarietà da applicarsi nelle fattispecie attuative delle disposizioni dell'art.5 della L.106/2011. Infatti la norma regionale prevede che il commercio al dettaglio debba essere integrato o alla residenza o alle attività produttive o al terziario privato, nel cui ambito può essere ricompresa la destinazione ora impressa dal vigente PRGC all'area in questione.

Altre deroghe richieste:

Altezze massime – Richiesta altezza pari a 8,50 m rispetto all'altezza massima prevista da normativa pari a 7,50 m

Sterri e riporti – Richiesto riempimento massimo fino a 1,50 m in deroga di 0,50 m rispetto alla normativa in vigore

Preso atto che risulta possibile operare applicando l'indice previsto dalle NTA e che non sono previsti incrementi volumetrici, le verifiche parametriche urbanistiche sono contenute nelle Tavole 5.1 – 5.2 – 5.3 e nella relazione illustrativa ALL. 7.1



ST Superficie territoriale

22.847,00 mq

di cui

22.131,00 mq area di intervento (a nord di Via Torino)

716,00 mq area in cessione (a sud di Via Torino)



SC Superficie coperta

SC1: 41,80 mq

SC2: 3.673,60 mq

SC3: 229,70 mq

SC4: 67,50 mq

SC5: 13,60 mq

SC6: 83,80 mq

SC7: 7,00 mq

SC Totale 4.117,00 mq



SUL Superficie utile lorda

SUL 1: 2.680 mq

SUL 2: 354 mq

SUL 3: 600 mq

SUL 4: 33 mq

SUL Totale 3.667,00 mq



Scs Area in cessione al Comune di Giaveno

Scs 1 = 495,00 mq (a nord di Via Torino)

Scs 2 = 716,00 mq (a sud di Via Torino)

Scs Totale 1.211,00 mq



SF Superficie fondiaria

SF 1: 11.781,30 mq (area parco commerciale)

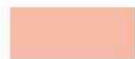
SF 2: 3.681,70 mq area distributore)

SF Totale 15.463,00 mq

**Ppb parcheggio pubblico (Aree assoggettate)**

Ppb 1: 3.690,00 mq

Ppb 2: 41,50 mq

Ppb Totale: 3.731,50 mq**Ppr parcheggio privato (L. 122/89)**

Ppr 1: 377,20 mq

Ppr 2: 2.028,90 mq

Ppr 3: 27,50 mq

Ppr Totale 2.433,60 mq

I parametri relativi a SC e SUL rispettano i valori stabili dal PRGC sull'area di intervento.
Non sono previsti incrementi volumetrici.

Verifica Superficie Coperta massima (SCmax)

SC sup. coperta < 60% della SF sup. fondiaria

SC progetto = 4.117,00 mq

SF progetto = 15.563,00 mq * 0,60 = 9.277,80 mq

SC in progetto < SC max

4.117,00 mq < 9.277,80 mq VERIFICATO

Verifica Superficie Lorda massima (SULmax)

IF indice di utilizzazione fondiaria < 0,30 mq/mq di SUL

SF in progetto = 15.463,00 mq

SULmax = 15.463,00 mq * 0,30 mq/mq = 4.638,90 mq

SUL in progetto = 3.667,00 mq

SUL in progetto < SULmax

3.667,00 mq < 4.638,90 mq VERIFICATO

Verifica Altezza dell'edificio (H)

(art. 28 del R.E. altezza massima tra quella dei vari fronti)

Hmax consentita = 7,50 m

Hmax progetto = 8,50 m

VERIFICATO CON DEROGA A 8.50 m**Fabbisogno aree a standard**

Il fabbisogno minimo di aree a standard è definito dalla L.R. 56/77 finalizzata alla pianificazione urbanistica del territorio della Regione Piemonte.

Il fabbisogno minimo è pari 100% della SLP in progetto (ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77) da soddisfare per almeno il 50% con la creazione di aree a parcheggio.

Nell'intervento si propone di assoggettare tali aree all'uso pubblico, in quantità conforme alla superficie generata dalla SLP in progetto.

Verifiche standard L.R. 56/77*(Tipologia intervento: demolizione e ricostruzione)*

SLP progetto = 3.667,00 mq

Fabbisogno standard = SLP progetto * 100% = 3.667,00 mq

Aree ass. ad uso pubblico in progetto = 3.731,50 mq

Aree in progetto > Fabbisogno standard 3.731,50 mq > 3.667,00 mq VERIFICATO

Fabbisogno posti auto commerciali

Il fabbisogno minimo di posti auto è normato dall'art.25 della DCR 191-43016 e si basa sulla tipologia di esercizio di vendita in progetto e della relativa superficie destinata alla vendita.

Sup. di vendita (SV)

Sv M-SAM3 = 1.800,00 mq

Fabbisogno p.a. M-SAM3 = $60 + 0,10 * (SV - 900) = 60 + 0,10 * (1.800 - 900) = 150$ p.a.

Sv M-SE2 = 510,00 mq

Fabbisogno p.a. MSE = $0,045 * Sv = 0,045 * 510 = 23$ p.a.

Fabbisogno p.a. totale = 173 p.a.

P.a. in progetto = 179

p.a. in progetto > fabbisogno totale p.a.

179 p.a. > 173 p.a. VERIFICATO

Quindi 179 p.a. compresa parte pubblica (88 p.a.) e parte privata (91 p.a.) vedi Tav.5.2

Fabbisogno posti auto assoggettati all'uso pubblico

Fabbisogno p.a. ass. ad uso pubblico > Fabbisogno p.a./2

Fabbisogno p.a. ass. ad uso pubblico = $173/2 = 86$

p.a. ass. ad uso pubbl. in progetto = 88

p.a. in progetto > fabbisogno p.a.

88 p.a. > 86 p.a. VERIFICATO

vedi Tav.5.2

Fabbisogno parcheggio privato

Il fabbisogno minimo di parcheggio privato è stato calcolato ai sensi della Legge Tognoli L.122/89 ed è pari ad 1/10 del volume dei fabbricati in progetto.

7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15, e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai commi 5, 5 bis e 5ter. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Fabbisogno parcheggio privato

(Legge Tognoli L.122/89)

Fabbisogno park privato = $1/10 * Volume$

h unità 1 e 2 = 6,00 mt

Fabbisogno = $1/10 * (SLP * h) = 1/10 * (3.634 * 6) = 2.180,40$ mq

h (ed.distributore) = 3,00 mt

Fabbisogno = $1/10 * (SLP * h) = 1/10 * (33 * 3) = 10,00$ mq

Fabbisogno totale park privato = 2.190,40 mq

Park privato in progetto = 2.433,60 mq

Park privato in progetto > Fabbisogno park

2.433,60 mq > 2.190,40 mq VERIFICATO

vedi Tav.5.2 (Ppr1 + Ppr2 + Ppr3)

Fabbisogno area parcheggio a raso

La superficie da destinarsi a parcheggio pubblico o privato è soggetta ad un'ulteriore verifica ai sensi dell'art.25.6.a della DCR 191-43016. Il quale prevede che il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora siano essi situati al piano di campagna.

6. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

Fabbisogno parcheggio assoggettato all'uso pubblico a raso

Fabbisogno park pubblico raso = p.a. * 26

Fabbisogno park pubblico raso = 88 * 26 = 2.288,00 mq

Sup. park pubblico in progetto = 3.731,50 mq

Sup. in progetto park > fabbisogno park

3.731,50 mq > 2.288,00 mq VERIFICATO

Fabbisogno parcheggio privato a raso

Fabbisogno park privato raso = p.a. * 26

Fabbisogno park privato raso = 91 * 26 = 2.366,00 mq

Sup.park privato ass. ad uso pubblico in progetto= 2.433,60 mq

Sup. in progetto > fabbisogno

2.433,60 mq > 2.366,00 mq VERIFICATO

INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI:

Verificato in elaborato 5.2.

VIABILITÀ E REGOLAMENTAZIONE AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO:

Per quanto riguarda la problematica, la normativa di riferimento è la DCR 191/2012 art.26.

E' stato prodotto studio sulla valutazione dell'impatto sulla viabilità, dal quale si evince che:

A conclusione delle verifiche effettuate, nello scenario futuro di attuazione del nuovo insediamento commerciale sulla Via Torino, al civico 75, nel Comune di Giaveno, con i descritti interventi previsti sul sistema della viabilità, risulta pertanto dimostrata la buona qualità del livello di servizio dei flussi veicolari transitanti sui tronchi stradali della parte della rete stradale che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale, sulla viabilità perimetrale esterna al parcheggio, sugli accessi al parcheggio e sulle intersezioni stradali oggetto d'analisi, oltre la buona qualità dell'offerta di trasporto collettivo in grado di garantire un'accessibilità all'area per la mobilità alternativa al mezzo privato e la presenza di idonee aree destinate alla movimentazione delle merci e alla sosta degli automezzi pesanti in attesa di scarico.

La suddetta relazione dovrà essere sottoposta, a cura del SUAP, al settore viabilità della Città Metropolitana di Torino per l'espressione di un parere tecnico.

Da verificare per il rilascio del PdC

AREE VERDI

Il progetto del verde all'interno dell'area di intervento è normato dall'art.91 del R.E. "Aree verdi", nel quale si prevede che per tutti gli interventi di nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza dovranno essere riservate aree destinate alla formazione di spazi verdi con piantumazioni, anche ad alto fusto, nella misura minima del 30% della S.F.

Le verifiche sono contenute nella Tavola 5.3 e nella relazione illustrativa dai quali risulta che:

- Oltre alla sistemazione a prato, il progetto prevede la piantumazione di alberature di seconda grandezza (es. acero campestre) e terza grandezza (ciliegio da fiore, melo da fiore). Gli alberi di seconda grandezza saranno piantumati principalmente nella fascia retrostante all'insediamento commerciale e al nuovo distributore carburanti, nella porzione verde che si estende fino al confine nord di proprietà.

- Le alberature di terza grandezza saranno piantumate principalmente all'interno del parcheggio, in aiuole opportunamente dimensionate al fine di garantire allo stesso tempo un miglior inserimento ambientale del piazzale parcheggio e la facile fruibilità di quest'ultimo da parte degli utenti.
- Le aiuole presenti all'interno del parcheggio, così come quelle prospicienti Via Torino, saranno caratterizzate da sistemazione a prato e la piantumazione di cespugli e siepi con specie quali photinia nana.
- A mitigazione dell'impatto generale della struttura, nell'ottica di un equilibrato inserimento ambientale, verrà realizzata la piantumazione di un filare alberato con interposta una siepe, come da prescrizioni della scheda di area, per tutto il fronte dell'area che affaccia su via Torino (SP 187).
- Tutte le aree verdi saranno raggiunte da un sistema di irrigazione opportunamente progettato.

INSERIMENTO AMBIENTALE:

In ottemperanza con quanto disposto dall'art.74 delle NTA:

i. INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE NUOVE PREVISIONI

L'attuazione delle previsioni urbanistiche deve essere supportata da progetti o studi di inserimento paesaggistico corredati da rendering tridimensionali ed elaborazioni di fotoinserimento, volti ad illustrare come i nuovi interventi previsti si localizzeranno nei contesti interessati e adotteranno i criteri di qualità progettuale e sostenibilità ambientale prescritti.

Particolare attenzione deve essere dedicata alle previsioni terziario commerciali vicine a nuclei storici e/o comprese in vedute paesaggistiche di rilievo, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle rifiniture ed alle insegne nonché a quanto abbia particolare rilevanza rispetto all'intorno.

sono state rappresentate più viste tridimensionali sull'elaborato 4.11 con riferimenti ai colori di facciata contenuti nelle tavole 4.4 e 4.9

DICHIARAZIONE DI VERIFICA DEI REQUISITI IGIENICO SANITARI:

Le verifiche sono contenute nella relazione illustrativa generale 7.1 e rappresentate nelle relazioni specifiche contenute negli elaborati 6.1-6.2-6.3 nonché nella relazione illustrativa 7.1 al punto 13.

ALLACCIAMENTI ALLE RETI COMUNALI E SMALTIMENTO DELLE ACQUE:

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche, l'intervento in progetto è descritto nella relazione 7.1 al punto 8.

Sull'elaborato n.11 sottoservizi, sono stati indicati i punti di allaccio alle reti comunali (acquedotto, fognatura e gas).

E' stato prodotto un parere favorevole preliminare di SMAT.

Occorre valutazione da parte del servizio LLPP.

Da verificare per il rilascio del PdC

IMPIANTI:

È stata prodotta documentazione relativa ad impianti a servizio dell'intervento (per impianti indicati nell'art.1 c.2 del D.M 22.01.2008 n°37 in vigore dal 27.03.2008).

Vedi doc. blocchi 9-10 + distributore

Da verificare per il rilascio del PdC

CONSUMI ENERGETICI:

È stata prodotta in data 26/9/23 documentazione vedi blocco 8

Relazione energetico-ambientale: Progetto, relazione tecnica e dichiarazione di congruità del progetto sul contenimento del consumo energetico (D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. Capo VI - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici)

La Dichiarazione di rispondenza del progetto alle disposizioni vigenti in materia di rendimento energetico in edilizia con riferimento alla normativa statale contenuta a pagina 17 della relazione tecnica, non fa riferimento alla normativa regionale.

Da verificare per il rilascio del PdC

BARRIERE ARCHITETTONICHE:

In relazione All.7.1 al punto 11 e sulla tavola 6.3 è stata fatta la verifica attestante il rispetto della normativa prevista per l'abbattimento delle barriere architettoniche per l'intervento privato (elaborati grafici, relazione e dichiarazione).

Per le opere pubbliche:

via Coazze : manca verifica attestante il rispetto della normativa prevista per l'abbattimento delle barriere architettoniche (elaborati grafici, relazione e dichiarazione).

parck via Torino: Manca la dichiarazione di conformità

viabilità via Torino: si rimanda al parere definitivo della CM

Da verificare per il rilascio del PdC

NORMATIVA ANTINCENDIO: ENDOPROCEDIMENTO IN CAPO AL SUAP

in data 31/8/23 è pervenuto parere favorevole da parte del Comando VVF di Torino per la Media Struttura Mista.

È necessario relazionare in merito alle altre attività

Manca parere per il distributore.

di prov. F. COM - TO. 89015780
UFFICIO REG. D. 00-33271-31-02-2023

Comando Provinciale Vigili del Fuoco
TORINO
"Virtù e Abbinanza"

da citare nella risposta

fascicolo n.
88728

A. MULA VINCENZO
VIA TORINO snc. 10094 Gaveno
Orchidea srl@arubapec.it

A. Lazzarotto Claudia
C.lazzarotto@pec.pigreco-engineering.it

Al Sig. Sindaco di Gaveno

OGGETTO: ORCHIDEA SRL – Attività sita in VIA TORINO snc, 10094 Gaveno – Comunicazione di approvazione ex art. 3 del D.P.R. n. 151/2011.

In relazione all'istanza ricevuta con prot. n. 28521 del 21/07/2023 per le seguenti attività soggette di cui all'allegato III al D.M. 7 agosto 2012:

69.3.C	Locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingresso o al dettaglio, fiere e quartieri fieristici
--------	---

si esprime per quanto di competenza parere di conformità favorevole, a condizione che i lavori siano eseguiti secondo quanto illustrato nella documentazione tecnica allegata e nel rispetto delle vigenti norme e criteri tecnici di sicurezza, ancorché non espressamente richiamati negli elaborati.

Si fa presente che, a lavori ultimati, dovrà essere prodotta la SCIA ex art. 4 del D.P.R. n. 151/2011, con le modalità ed i contenuti di cui all'art. 4 del D.M. 07.08.2012.

Il presente parere è subordinato all'osservanza delle seguenti condizioni:

1	In corrispondenza delle barriere casse devono essere previsti passaggi per l'esodo di larghezza singola non inferiore a 1,2 m con un numero complessivo di moduli non inferiore a quello delle uscite di sicurezza esistenti davanti alle barriere casse. In ogni caso devono essere garantiti, per una batteria da 6 a 10 casse pari ad almeno due passaggi posti alle due estremità.
2	Per i locali depositi a servizio di ogni locale deve essere previsto un numero di estintori portatili in ragione di almeno uno ogni 150 m ² di superficie in pianta aventi carica minima pari a 6 kg e capacità estinguente non inferiore a 34A 144BC.

ufficio provinciale incaricati: corso Regina Margherita, 536 - 10143 Torino
tel. 011.7412.1 op. 5, tel. 011.7422.884, mail: ufficio.provinciale@vvt.tn.it, com.prov.torino@cert.vigilfuoco.it

3	È vietato installare all'interno degli ambienti di vendita apparecchi per la produzione di calore funzionanti a combustibile solido, liquido o gassoso, e apparecchi elettrici con resistenza in vista.
4	In fase di presentazione SCIA, integrare la documentazione con il calcolo della superficie di aerazione e superamento del limite minimo di 1/40 della superficie in pianta, nonché la potenza complessiva degli impianti alimentati a gas metano presenti.
5	Poiché le superfici di vendita dell'attività commerciale superano i 2500 metri quadrati il livello di pericolo per la rete idranti, secondo la UNI 10779, deve essere pari a 2. Idrica deve essere almeno di tipo singolo superiore, come definita dalla UNI EN 12845.

Il responsabile dell'istruttoria tecnica
MICHELE LUPOLI

Michele Lupoli

per il Comandante Provinciale
Benardo
Il direttore dell'Area III
direttore vice dirigente Andrea De Fend
(firmato digitalmente ai sensi di legge)



TUTELA INQUINAMENTO ACUSTICO:

È necessario produrre documentazione per Verifica di impatto acustico ai sensi della L.R. 52/00 art.10 e DGR 02.02.04 n° 9-11616 per le opere soggette di cui all'art.8 commi 1-2-4 della L.447/95 (es: realizzazione, modifica o potenziamento di eliporti, strade, discoteche, circoli privati e pubblici con macchinari e/o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi, impianti produttivi, centri commerciali, impianti agricoli – silos, autolavaggi, parcheggi con più di 10 auto, ecc...) da sopporre al parere tecnico di ARPA Piemonte a cura del Comune.

Da verificare per il rilascio del PdC

TERRE E ROCCE DA SCAVO:

Sugli elaborati grafici sono indicati gli interventi di scavi o riporti (rif. Tavole 3.2/a - 3.2/b – 3.3).

Viene richiesta la deroga ai limiti massimi consentiti così specificata: *Richiesto riempimento massimo fino a 1,50 m in deroga di 0,50 m rispetto alla normativa in vigore*

È inoltre necessario produrre idonea documentazione nel rispetto della vigente normativa in materia.

Occorre poi specificare se in relazione alla qualità ambientale dei terreni siano necessarie indagini ambientali preventive in relazione alle attività finora svolte sull'area interessata dall'intervento e, qualora necessaria, produrre adeguata documentazione.

Da verificare per il rilascio del PdC

AMIANTO:

È necessario produrre dichiarazione che attesti l'assenza di materiali contenenti amianto sui fabbricati esistenti e le relative procedure di smaltimento.

Da verificare per il rilascio del PdC

LAVORI IN COPERTURA:

È stata prodotta documentazione relativa all'esecuzione dei lavori in copertura (LINEE VITA) (per gli interventi di cui al Regolamento Regione Piemonte approvato con D.P.G.R. 23.05.2016 n°6/R in vigore dal 25.07.2016). Vedi blocco elaborati n°10

Da verificare per il rilascio del PdC

BANDA LARGA:

È stata prodotta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà circa il rispetto dell'obbligo di dotazione della banda larga (art.135 bis del TUE in vigore dal 01.07.2015, per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni rilevanti).

GESTIONE RIFIUTI:

Nella Tav.4.1a sono state individuate aree per la **raccolta differenziata** in ottemperanza ai disposti del Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali di attività commerciali e l'art.184 c.3 del D.Lgs.152/06 ove applicabile.

RECINZIONI:

In relazione All.7.1 al punto 9 si precisa che

In corrispondenza del perimetro dell'area di scarico merci, a protezione della stessa, si prevede di realizzare una recinzione con basamento in cemento armato di altezza pari a 50 cm da piano finito con soprastante rete metallica tipo "orsogrill" o lamiera stirata.

Il progetto prevede la rimozione della recinzione esistente che divide l'area di intervento dalla S.P. 187 Via Torino al fine di rendere l'area facilmente accessibile tramite appositi accessi a raso pedonali e carrabili direttamente collegati con la viabilità circostante e con le fermate del trasporto pubblico ivi presenti. Dalla parte opposta, invece, è prevista la sostituzione della recinzione esistente con una nuova recinzione di simile fattura per la delimitazione dell'area verso la zona agricola. Le restanti recinzioni esistenti poste rispettivamente sul confine est ed ovest del lotto saranno mantenute.

È stata prodotta tavola 3.0 con l'indicazione delle caratteristiche costruttive e dimensionali, distanze dai confini e dalla viabilità, nel rispetto degli artt.86-89-128 del Vigente Regolamento Edilizio.

Da verificare per il rilascio del PdC

VIA

È stata prodotta **dichiarazione di esclusione dall'ambito di applicazione ai sensi della L.R. 13/2023.**

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Oltre all'intervento privato, il progetto prevede due interventi distinti:

- 1- **Intervento su via Torino (rif. elaborati redatti da soc. SAMEP)**

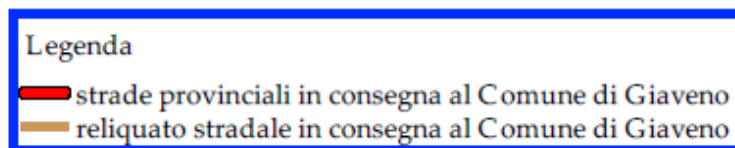
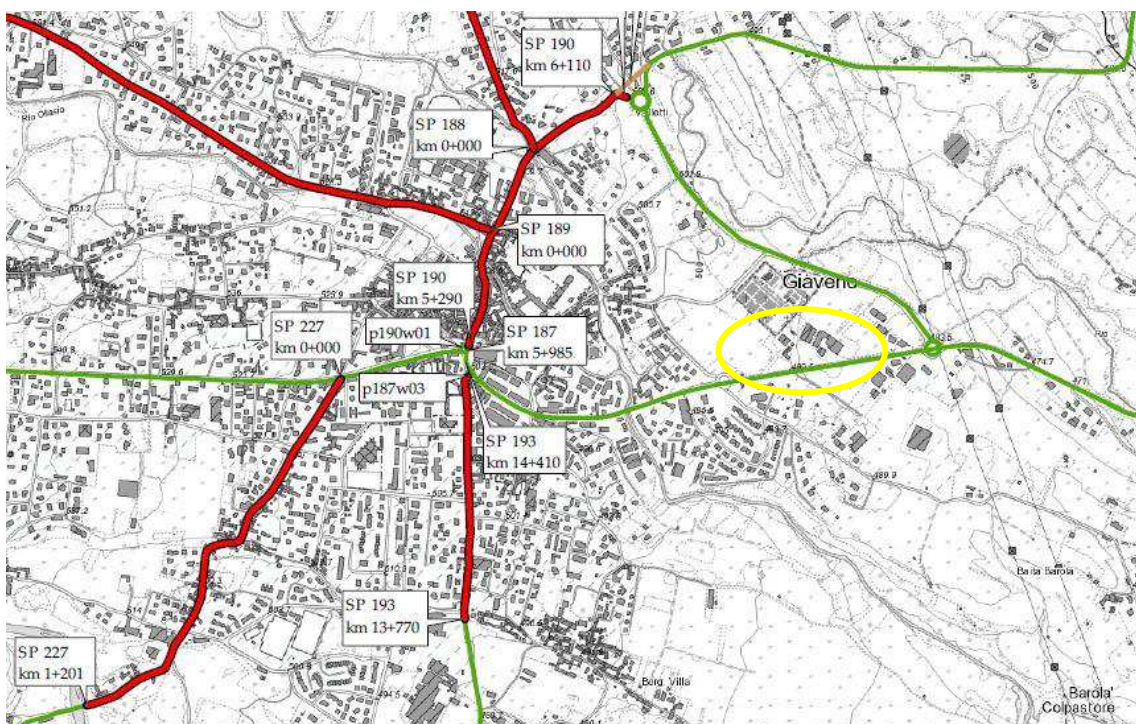
Riguarda la tratta della SP187 compresa tra il pazzale Operatori di Pace e la rotondia di intersezione con corso Piemonte, in particolare dalla progressiva chilometrica 4+743 alla progressiva chilometrica 5+188 all'interno del Centro Abitato di Giaveno e prevede, in sintesi:

- TRATTA 1: sistemazione della SP187 nella tratta compresa tra P.le Operatori di Pace e la nuova rotondia (dal km 5+051 al km 5+188), per mezzo di allargamento della sezione stradale, rifacimento della fermata bus esistente e realizzazione di un marciapiede sul lato nord della strada;
- TRATTA 2: realizzazione di una nuova rotondia in corrispondenza dell'intersezione tra la SP187, il nuovo insediamento commerciale e la nuova strada (interni di via Torino). In particolare l'area relativa alla costruzione della nuova rotonda si sviluppa dalla progressiva chilometrica 4+970 al km 5+051;
- TRATTA 3: sistemazione della SP187 nel tratto compreso tra il km 4+743 e il km 4+970, ossia tra la nuova rotondia e il nuovo distributore carburanti (all'altezza del civico n.81 della Strada Provinciale), per mezzo dell'allargamento della sezione stradale esistente e della realizzazione di una nuova fermata bus in linea in sostituzione di quella esistente a valle;
- TRATTA 4: realizzazione di una nuova strada (interna a via Torino), in sostituzione alla strada sterrata esistente che verrà dismessa, lungo la quale verrà realizzato il nuovo deposito bus di Giaveno oggetto del PdC 583/2022.

Tale progetto comprende le seguenti categorie di lavorazioni:

- la sistemazione e riorganizzazione della viabilità;
- la realizzazione della rete di raccolta e smaltimento delle acque superficiali;
- la realizzazione della rete di illuminazione pubblica della rotondia;
- le opere di segnaletica stradale.

Il presente progetto tiene conto anche del "parere preliminare favorevole e richiesta di integrazioni" formulate dalla Città Metropolitana di Torino con nota pratica n.109122 prot.11077 del 21-04-2023 **ma per il rilascio del PdC occorre acquisire (a cura del SUAP) autorizzazione della CM sulla proposta definitiva, in quanto, al momento, il tratto di SP interessato, seppur rientrante nel Centro Abitato approvato, non risulta ancora ceduto alla Città di Giaveno.**



Tali operazioni costituiranno scomputo degli oneri di urbanizzazione da definire con il Comune di Giaveno nel modo seguente:

Tratta 3 e 2 : a scomputo da oneri di urbanizzazione primaria

Tratta 1 e 4 : a scomputo da oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi di quanto disposto dall'art.45 c.2 della LUR:

Art. 45. (Contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi)

La convenzione prevede essenzialmente:

1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del comune e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; se tali opere sono eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo e le modalità per il trasferimento delle opere al comune o per il loro asservimento all'uso pubblico o le modalità di attuazione della monetizzazione qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, questa può prevedere che l'eccedenza sia scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria;

Attenzione: occorre spostamento impianto istituzionale di "benvenuti a Giaveno"

2- Intervento su via Coazze (rif. elaborati PREL redatti da Studio OBA)

Il Progetto riguarda le opere inerenti il piazzale interno al lotto ora ad uso deposito dei pullman, il quale verrà convertito in Parcheggio Pubblico al fine di ospitare 67 posti auto, due dei quali ad uso disabili.

Le opere riguardano la completa demolizione del fabbricato secondario adibito ad Officina, della rampa di accesso al medesimo fabbricato e del muretto di contenimento in c.a. laterale alla suddetta rampa.

La descrizione dell'intervento è riportata nella relazione PREL 01.

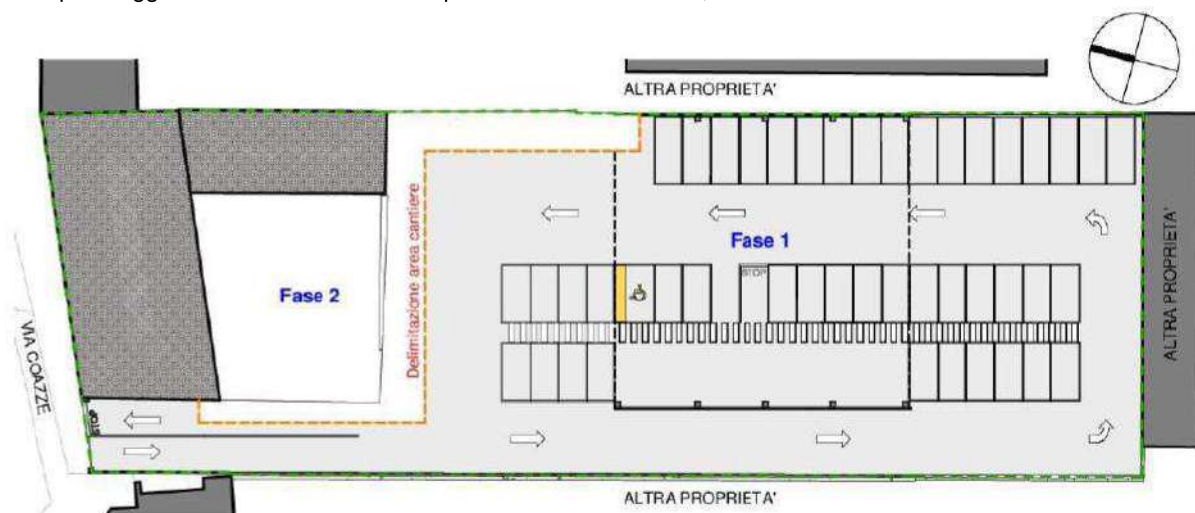
Tra il piazzale e il Fabbricato principale verrà creata una piazzetta in autobloccanti di cls, e una limitrofa aiuola inclinata.

L'attuale impianto distributore interno, con inerente cisterna del gasolio interrata, sarà oggetto di **bonifica**.

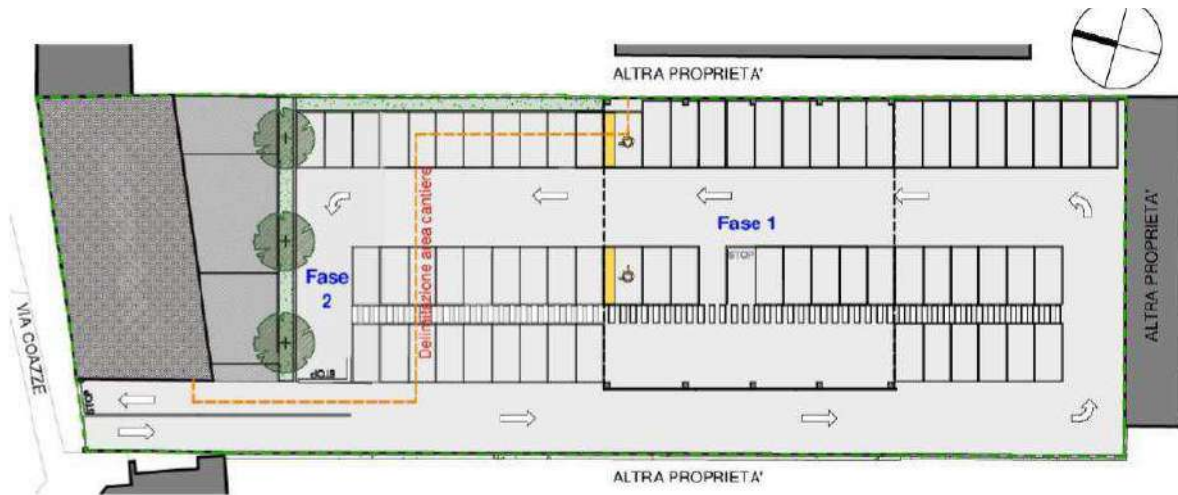
L'intero intervento sarà interamente a carico del proponente, pertanto, **non farà parte delle OO.UU. a scomputo**.

Le opere in progetto potranno essere realizzate, eventualmente su richiesta dell'Amministrazione Comunale, in due fasi distinte:

FASE 1: Realizzazione della delimitazione degli stalli a Parcheggio del piazzale esistente e del capannone, andando opportunamente a delimitare l'area di cantiere della piazzetta in autobloccanti e dell'ampliamento del parcheggio nell'area dell'attuale rampa di accesso all'officina;



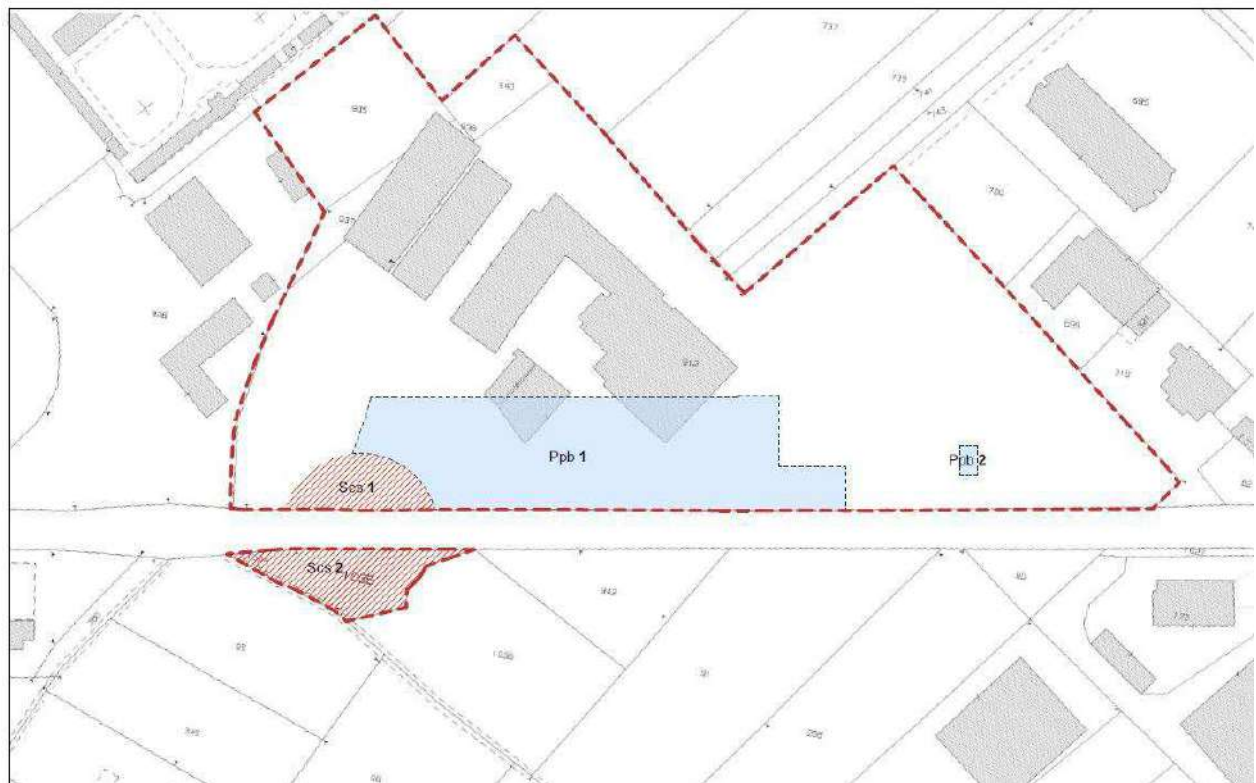
- FASE 2: Demolizione del Fabbricato ad uso officina, muretto di contenimento e creazione della nuova piazzetta in autobloccanti, nuovo muro in c.a. per contenimento ampliamento piazzale esistente e realizzazione aiuole verdi. L'area di cantiere, opportunamente delimitata, non andrà ad interferire con la circolazione dei mezzi presso il Parcheggio Pubblico.



È stata prodotta tavola della situazione patrimoniale finale Tav. 2.4 che comprende sia l'area di via Torino che quella di via Cozze:

AREA COMMERCIALE VIA TORINO

- | | | |
|--|---|---|
| <p>ST Superficie territoriale
 Foglio 101
 Particelle 912, 935, 937, 938, 940, 1034, 1035</p> | <p>Scs Area in cessione al Comune di Giaveno
 Scs 1: Foglio 101 - porzione particella 912
 Scs 2: Foglio 101 - particelle 1034, 1035</p> | <p>Ppb parcheggio pubblico (Aree assoggettate)
 Ppb 1: Foglio 101 - porzione particella 912
 Ppb 2: Foglio 101 - porzione particella 912</p> |
|--|---|---|





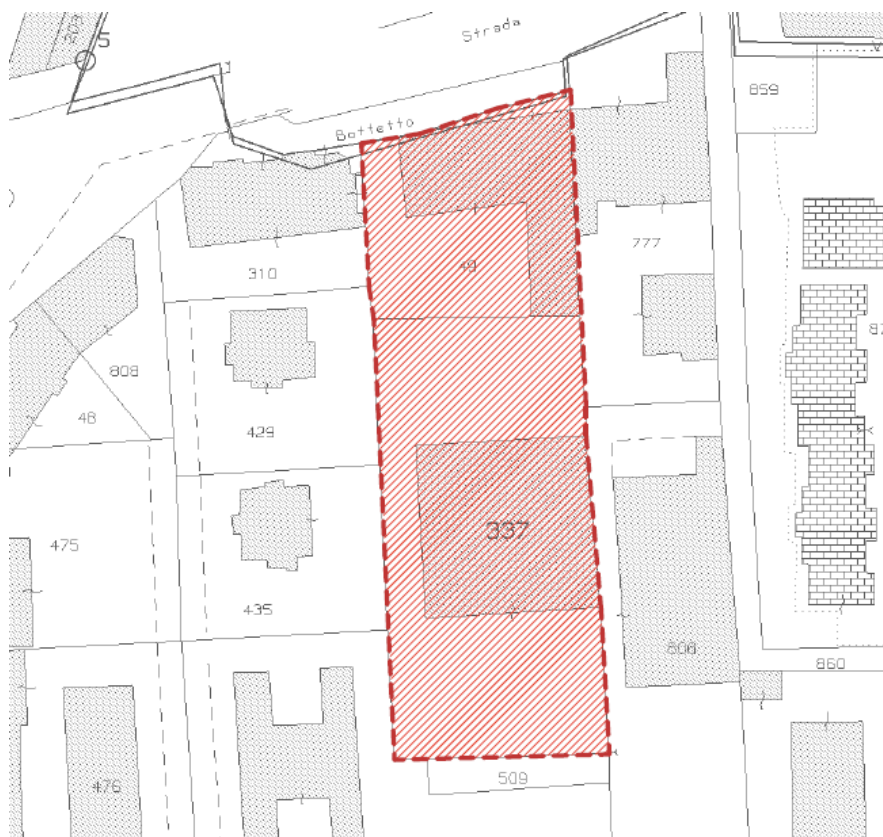
ST Superficie territoriale

Foglio 101
Particella 49 sub 1-2
Particella 337 sub 1



Scs Area in cessione al Comune di Giaveno

Foglio 101
Particella 49 sub 1-2
Particella 337 sub 1



Per quanto concerne la realizzazione/cessione delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, occorre integrare la documentazione con quanto disposto dal vigente Regolamento comunale per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, approvato con D.C.C. n° 38 del 25/09/2012 e s.m.i. e pubblicato sul sito istituzionale della Città di Giaveno.

In particolare occorrerà definire il progetto a livello esecutivo nonché lo schema di convenzione.

Si dovrà, inoltre, presentare idonea documentazione relativa alla **valutazione di impatto ambientale** per le opere soggette **Verifica di impatto acustico** ai sensi della L.R. 52/00 art.10 e DGR 02.02.04 n° 9-11616 per le opere soggette di cui **all'art.8 commi 1-2-4 della L.447/95** (es: **parcheeggi con più di 10 auto**, ecc...) da sopporre al parere tecnico di A.R.P.A. Piemonte.

Tutte le tavole planimetriche nonché gli elaborati di progetto ed in particolar modo il computo metrico estimativo e l'elenco prezzi unitari dovranno essere presentati anche su supporto digitale (CD o DVD) secondo le seguenti tipologie: le planimetrie in formato dwg o dxf; il computo metrico in formato xls (Microsoft Excel); l'elenco prezzi unitari in formato "doc".

Si fa presente che **la convenzione urbanistico – edilizia dovrà disciplinare esattamente le modalità di cessione delle aree a standard urbanistico a seguito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di eventuale messa in sicurezza ambientale delle aree, con individuazione degli interventi/azioni ed i corrispondenti costi a carico della Società Proponente oltre che le modalità e tempi di esecuzione delle opere di natura ambientale (eventuale bonifica dell'area), degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione.**

Per la validazione dell'intervento relativo alle opere a scomputo si rimanda ai documenti specifici.

Da verificare per il rilascio del PdC

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

Oneri di urbanizzazione:

Al fine di facilitare i conteggi è stata predisposta una tabella in formato excel, a seguito riportata.

Costo di costruzione:

Per la determinazione del Costo di costruzione è stato prodotto un computo metrico estimativo redatto sulla base del Prezzario Regionale OO.PP. ultimo aggiornamento. Ai sensi dell'art.30 del vigente Regolamento Comunale Contributo di costruzione, "La firma del progettista unita al timbro professionale riportata in calce al computo metrico dell'intervento costituisce dichiarazione di asseverazione relativa ai costi delle opere edilizio-impianistiche riportate nello stesso e previste nel progetto depositato e che il documento è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa in materia"

Data la complessità dell'intervento si richiede di riferire il costo delle voci alle sezioni dell'elenco degli interventi di cui all'indice del Prezzario della Regione Piemonte 2023.

Il CME relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo è trattato separatamente.

Contributo di valorizzazione:

La Regione Piemonte, con D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016, pubblicata sul BUR n°11 del 17.03.2016 ha integrato l'allegato "0" delle tabelle parametriche regionali vigenti, definite con la D.C.R. n°179-4170 del 26.05.1977 e s.m.i., introducendo il punto 4 Contributo straordinario, nel quale sono stati individuati i criteri per la determinazione e la modalità di versamento del suddetto contributo straordinario, rendendo così omogenea su tutto il territorio regionale l'applicazione di tale contributo previsto alla lettera d-ter), comma 4 art.16 del D.P.R.380/01 e s.m.i. con l'obiettivo di costituire elemento disincentivante all'occupazione di aree libere ed incentivante al riuso di aree già compromesse.

L'allegato A alla D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016 è stato recepito dal Comune di Giaveno all'interno del vigente Regolamento Comunale di disciplina del contributo di costruzione, introducendo l'articolo 5 bis, con deliberazione del Consiglio Comunale nella Deliberazione n°39 del 13.07.2016 e s.m.i.

Dalla documentazione prodotta si verifica un contributo di valorizzazione negativo.

Oneri aggiuntivi:

In data **30.08.2016** con protocollo n°20772 il Comune di Giaveno ha richiesto un chiarimento alla Regione Piemonte Direzione Commercio e Terziario un chiarimento circa la corretta applicazione dei disposti della LR 28/99 e s.m.i. art.3 c.3 bis e la Regione, con comunicazione n°14727/A1903A ha fornito la seguente risposta:

Oggetto: LR 28/99 e s.m.i. art. 3 comma 3bis – Applicazione degli oneri aggiuntivi alle medie strutture di vendita.

In merito alla nota pervenuta via mail (ns. prot. n. 13895/A1903A del 31/08/2016), si comunica quanto segue.

La frase di cui al comma sopra citato "...medie strutture di vendita ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo" è riferita alle medie strutture ubicate esclusivamente in un addensamento "Arteriale" A5 e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2.

Soltanto in tal caso le medie strutture di vendita sono soggette al pagamento degli oneri aggiuntivi di cui all'art. 3 della LR n. 28/99, mentre prima dell'entrata in vigore della LR n. 13 del 27/07/2011 che ha modificato l'art. 3 della LR n.28/99, l'onere aggiuntivo doveva essere pagato dalle strutture medie e grandi ovunque ubicate.

Attualmente, poiché la Giunta Regionale non ha approvato la deliberazione contenente i criteri e le modalità di pagamento dei suddetti oneri, il soggetto istante, al ritiro dell'autorizzazione, deve consegnare un atto d'obbligo registrato in cui s'impegna al pagamento della somma che sarà indicata in futuro dalla deliberazione della Giunta regionale.

In base a tale risposta non occorre procedere con oneri aggiuntivi, in quanto l'intervento è in A3.

Tabelle di sintesi:

Oneri di urbanizzazione agg. 08/2023							
		mq	€/mq	parametro correttivo	totale	differenza prima e dopo	importo da versare
primaria tabellare commerciale	destinaz in progetto	3.634,00	75,18	1,1	€ 300.524,53	€ 300.524,53	
	destinaz in atto	-	0	0	€ -		
primaria distributore	5 €/mq 1° + 2°	3.723,20	3,33	Calcolato proporzionalmente	€ 12.398,26	€ 12.398,26	
primaria a scomputo	Viabilità via Torino (tratto 2 e 3)				€ 341.712,34		
primaria a scomputo	parcheggio via Coazze				€ -		
primaria a scomputo totale					€ 341.712,34		
differenza tra oneri primaria tabellari e scomputo						- 28.789,55 €	- €
secondaria tabellare commerciale	destinaz in progetto	3.634,00	32,66	1,1	€ 130.555,08		
	destinaz in atto	-	0	0	€ -		
secondaria distributore	5 €/mq 1° + 2°	3.723,20	1,67	Calcolato proporzionalmente	€ 6.217,74	€ 136.772,83	
secondaria a scomputo per primaria fuori ambito	Viabilità via Torino (tratto 1 e 4)				€ 113.312,44		
differenza tra oneri secondaria tabellari e scomputo						€ 23.460,39	€ 23.460,39
importo totale oneri da versare							€ 23.460,39

Costo di costruzione							
	calcolo	importo totale	5%				importo da versare
CC su intervento privato	cme	€ 3.001.643,55	€ 150.082,18				€ 150.082,18
importo totale contributo di costruzione da versare							€ 173.542,57

Da verificare per il rilascio del PdC

DIRITTI DI SEGRETERIA:

Prodotte ricevute pagamento diritti di segreteria (€ 585,00+75+440 = € 1.100,00). Verificato con Ragioneria.

TEMPI DI DEFINIZIONE DEL PROCEDIMENTO:

I progetti di cui alla legge n°106/2011 sono per definizione complessi e richiedono una disamina tecnica e considerazioni articolate, diverse per più aspetti da quella propria dell'art.20 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Si ritiene, pertanto, che alla fase precedente la pronuncia del Consiglio Comunale non siano applicabili i termini e i tempi relativi all'assenso del titolo edilizio ordinario.

CONCLUSIONI

Preso atto di quanto sopra ed in particolare delle parti di testo scritte **in rosso evidenziate in giallo** che indicano le criticità segnalate che richiedono ulteriori approfondimenti, occorre, inoltre, integrare la documentazione con quanto sopra specificato.

Il Tecnico Incaricato
Arch. Tiziana Perino Duca




Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Paolo Caligaris





CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

REG. N. 155

Visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione **Consiglio Comunale / 67 / del 11/12/2024** viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico del comune, raggiungibile dal sito internet www.comune.giaveno.to.it, dal **23/01/2025** al **07/02/2025** consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000

Giaveno , li 23/01/2025

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dematteis Rosella
firmato digitalmente
