

**COMUNE DI PIANEZZA**

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**N. 35**

OGGETTO: **ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ZONA DENOMINATA DAL P.R.G.C. VIGENTE "C 3.36 – C 3.36B - COMPARTO C 3.36B" PER LA VALORIZZAZIONE DEL MASSO ERRATICO "GASTALDI" E DELL'AREA LIMITROFA - ADOZIONE ELABORATI E SCHEMA DI CONVENZIONE - VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

L'anno **duemilaventiquattro** addì **trenta** del mese di **settembre** alle ore **21:00** nella Sala delle adunanze Consiliari, convocata dal Presidente del Consiglio con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, di cui sono membri i Signori:

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	CASTELLO Antonio	Sindaco	X	
2.	ROMEO Enzo	Consigliere	X	
3.	BARBIERI Silvia Maria Paola	Consigliere	X	
4.	SARA Diletta	Consigliere	X	
5.	ABADA Alessio	Consigliere	X	
6.	DEFEUDIS Caterina	Consigliere	X	
7.	DE CARLO Carmelo	Consigliere	X	
8.	BORLA Patrizia	Consigliere	X	
9.	CELLETTI Claudia	Consigliere	X	
10.	FASSINO Davide	Consigliere		X
11.	MINO' Giovanni	Consigliere	X	
12.	RICCIARDI Giancarlo	Consigliere	X	
13.	COLAMESTA Stefano	Consigliere	X	
14.	PENSATO Patrizia	Consigliere	X	
15.	GRASSO Claudio	Consigliere	X	
16.	TRUCCERO Stefano	Consigliere		X
17.	ZAMBAIA Sara	Consigliere	X	

Assume la presidenza l'Arch. ROMEO Enzo.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale: Dott.ssa DI RAIMONDO GIUSEPPA

Il Presidente Arch. ROMEO Enzo, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Su proposta del Sindaco, Dott. Antonio Castello

Premesso che:

- Il Comune di Pianezza è proprietario dell'area contraddistinta al Locale Catasto Terreni al Foglio 28 mapp. P sulla quale insiste il Masso erratico "Gastaldi", elemento di pregio geologico, paesaggistico e storico-culturale collocato in via Masso Gastaldi, in pieno centro storico. Nei primi anni 60 sul fianco ovest del Masso Gastaldi, in appoggio a questo, è stato realizzato un edificio residenziale di quattro piani fuori terra che lo sovrasta e ne impedisce la visuale, in special modo dal centro storico.
- Con la finalità di valorizzare il Masso erratico, il PRGC vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016, ha istituito l'area di nuovo impianto residenziale sita tra Via Cassagna e Via Pasturanti denominata "C 3.36" strutturandola come PEC ad arcipelago con la previsione, oltre alla SUL derivante dall'indice proprio dei terreni ubicati nella zona sopracitata, una SUL aggiuntiva derivante dal trasferimento dell'edificio addossato al Masso Gastaldi, del quale è stato previsto il successivo abbattimento.
- Con la Variante Parziale n. 3, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2019, la citata area "C 3.36" è stata modificata per favorirne l'attuazione, suddividendola in due comparti: il comparto "C 3.36", da realizzarsi tramite iniziativa privata, ed il comparto "C 3.36b", da realizzarsi tramite iniziativa pubblico/privata previa pubblicazione di apposito bando pubblico.
- Con Deliberazione della giunta Comunale n. 141 del 15 settembre 2020, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area "C 3.36 - "C 3.36b – comparto "C 3.36", ed in data 2 febbraio 2021 è stata sottoscritta la relativa convenzione edilizia, nell'ambito della quale sono state dismesse al Comune le due aree corrispondenti al comparto "C 3.36b", sulle quali è prevista la ricollocazione dell'edificio addossato al masso erratico, da realizzarsi tramite apposito Piano particolareggiato.
- Dette aree, divenute di proprietà comunale, sono state poi inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali allegato al Documento unico di Programmazione del Comune di Pianezza approvato, per le annualità 2024-2026, con deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 22/02/2024, della quale il Consiglio Comunale ha preso atto con Deliberazione n. 3 del 19/02/2024.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 12.12.2023 sono state definite le fasi di attuazione dell'operazione di valorizzazione del Masso nel suo complesso ed è stato dato mandato al Responsabile del Settore Territorio di affidare appositi incarichi in merito all'attuazione della Fase 1 propedeutica al bando pubblico.
- Con Determinazioni del Responsabile del Settore Territorio nn. 545, 547 e 550 del 29.12.2023 e n. 289 del 26.06.2024 sono stati affidati i seguenti incarichi:
 - incarico all'Avv. Mariano Protto per la redazione delle scritture private di accordo tra il Comune ed i proprietari delle unità immobiliari da trasferire e l'assistenza legale nella predisposizione del bando;
 - incarico all'Ing. Marco Truccero per la redazione del Piano Particolareggiato del comparto "C 3.36b" con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari;

- incarico al Dott. Prof. Dino Franchi per la redazione di perizia estimativa che dimostri il bilanciamento dell'operazione economico – edilizia.
- Incarico al Notaio Marco Manuli per il rogito dei preliminari di permuta tramite scritture private tra il Comune ed i singoli proprietari del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 15.05.2024 è stata approvato l'elaborato denominato *"Perizia Estimativa. Procedura finalizzata alla valorizzazione del Masso Gastaldi, nell'ambito del progetto integrato di rigenerazione urbana nel centro storico. Abbattimento dell'edificio addossato al masso, trasferimento della volumetria dell'edificio residenziale in demolizione e sua ricostruzione su altro lotto"* redatto da parte del Dott. Prof. Dino Franchi, con studio in Pianezza.

Considerato che:

In esecuzione della citata Determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 547 del 29.12.2023, in data 24.07.2024 con prot. 16667, integrato in data 13.09.2024 prot. 21112 ed in data 24.09.2024 prot. 21916, l'Ing. Marco Truccero - con studio in Pianezza, ha consegnato il progetto preliminare di Piano Particolareggiato finalizzato alla valorizzazione del Masso Gastaldi e dell'area limitrofa, interessante l'Area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b" (elaborati con lettera "U") con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari (elaborati con lettera "E"), redatto in osservanza a quanto previsto dagli artt. 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., dagli artt. 24 e 114.13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., oltre allo schema di Convenzione Edilizia ed al Piano Particellare di Esproprio, composto dai seguenti elaborati:

- TAV. N. 0 -U Relazione illustrativa
- TAV. N. 1 –U Cartografia
- TAV. N. 2 –U Rilievi
- TAV. N. 3 -U Documentazione fotografica
- TAV. N. 4 –U Aree
- TAV. N. 5 a -U Planivolumetrico
- TAV. N. 5 b –U planivolumetrico con indicazione aree in permuta
- TAV. N. 6 -U Sezioni
- TAV. N. 7 -U Tipologie edilizie
- TAV. N. 8 -U Norme tecniche di attuazione
- TAV. N. 9 -U Relazione acustica
- TAV. N. 10 -U Relazione geologica
- TAV. N. 11 -U Convenzione da unire
- TAV. N. 12 –U Opere di urbanizzazione
- TAV. N. 13 –U Computo opere urbanizzazione
- TAV. N. 14 –U Relazione generale opere di urbanizzazione
- TAV. N. 15– U Sistemazione piazza e viabilità di Via Masso Gastaldi
- TAV. N. 16 –U Computo demolizione edificio - sistemazione piazza – viabilità
- TAV. N. 17 -U Cronoprogramma
- TAV. N. 01 -E Stato attuale fabbricato masso gastaldi
- TAV. N. 02 -E Capitolato lavori
- TAV. N. 03 -E Capitolato speciale di appalto
- TAV. Piano particellare di esproprio – Planimetrie di piano stato attuale del fabbricato esistente in via Masso Gastaldi
- TAV. Piano particellare di esproprio – dati catastali, superficie commerciale e valore

Il Piano Particolareggiato scaturisce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di demolire l'edificio esistente sito in Via Masso Gastaldi n. 20, addossato al citato Masso erratico, con la finalità di valorizzare quest'ultimo, prevedendo il "trasferimento" dell'edificio in Via Cassagna.

Finalità dell'intera operazione è la valorizzazione di un elemento paesaggistico unico quale il Masso Gastaldi, con la creazione di un nuovo spazio pubblico che ne recuperi la visibilità in un'area che nei prossimi anni diverrà il fulcro di importanti interventi di riqualificazione: il recupero dell'ex caserma dei Carabinieri quale teatro polifunzionale, e la realizzazione di un Centro Ricerca in collaborazione con il Politecnico di Torino, con ricadute positive e benefici rilevanti sull'intero comparto economico e sociale del centro storico, oltre che conferire al Masso stesso, in quanto bene di proprietà comunale di interesse geologico, una riqualificazione paesaggistico – ambientale.

Tale intervento è stato condiviso preliminarmente con i proprietari dell'edificio da ricollocare, che si sono espressi favorevolmente in merito all'intervento.

Il progetto di Piano Particolareggiato in argomento prevede la realizzazione di tre edifici di edilizia residenziale libera sulla Via Cassagna (lotto fondiario "C 3.36b-2") per una SUL pari a mq 2.472, di cui uno oggetto del trasferimento del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20 per una SUL pari a mq 892, e di due edifici di edilizia residenziale convenzionata sulla nuova viabilità in fase di realizzazione a proseguimento della Via Pertini (lotto fondiario C 3.36b-1a/b") per una SUL pari a mq 1.510, **per un totale di cinque edifici pari a complessivi mq 3.982 di S.U.L., di cui mq 892 oggetto di trasferimento e mq 3.090 di nuova edificazione.**

L'operazione complessiva sarà oggetto di apposito bando pubblico per l'individuazione di un'impresa che dovrà realizzare, per conto del Comune, l'edificio oggetto del "trasferimento", per un valore pari ad € **1.574.034**, demolire l'edificio addossato al Masso e realizzare al suo posto uno spazio pubblico per un valore pari ad € **166.306** ed, in cambio, potrà realizzare i rimanenti edifici sulle aree che il Comune cederà all'impresa medesima, nell'ambito dell'attuazione del presente Piano Particolareggiato, per un valore dell'area pari ad € **1.721.382**, come definito dalla *Perizia Estimativa* approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 15.05.2024.

Lo schema di Convenzione Edilizia allegato al progetto, redatta ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. e conformemente alla Convenzione Tipo approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 27.07.2017, per la regolamentazione delle aree adibite a spazi pubblici nell'ambito della progettazione in argomento, dispone in merito:

- alla realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-2 dell'edificio oggetto del "trasferimento" del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20, come meglio illustrato nella Tav. 01-E, con le caratteristiche illustrate nella Tav. 03-E - Capitolato speciale di appalto, per un valore pari ad € 1.574.034;
- alla demolizione dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 ed alla realizzazione al suo posto di uno spazio pubblico attrezzato, come meglio illustrato nella Tav. 15-U per un valore pari ad € 166.306;
- alla realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-2, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dell'area verde antistante gli edifici in progetto, comprensiva di parcheggi pubblici in materiale permeabile con apposita corsia di manovra separata dalla carreggiata stradale esistente, per una superficie pari a mq 2.403, come meglio illustrato nella Tav. 12-U;
- alla realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-1a/b ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di area verde di arredo in fregio alla sede stradale attualmente in fase di realizzazione nell'ambito dell'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area "C 3.36 - "C 3.36b – comparto "C 3.36", per una superficie pari a mq 234, come meglio illustrato nella Tav. 12-U.

Le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sono state determinate con computo metrico estimativo secondo il

Prezziario Regione Piemonte in € **217.551,12**, come indicato all'art. 7 dello schema di convenzione allegato;

- al versamento al Comune del corrispettivo per contributo concessorio, ammontante a complessivi € **262.216,98** (corrispondenti all'ammontare parziale degli oneri di urbanizzazione primaria ed all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria).

Il tutto maggiormente dettagliato nel prospetto sotto riportato

OPERE PUBBLICHE		
Importo realizzazione edificio oggetto di trasferimento		€ 1.574.034
Importo demolizione edificio Via M.Gastaldi 20 e realizzazione spazio pubblico		€ 166.306
TOTALE VALORE OPERE PUBBLICHE		€ 1.740.340
	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri Insediamento Residenziale :	€ 245.390,70	€ 234.377,40
Importo opere di urbanizzazione primaria che i proponenti realizzano a parziale scomputo degli OO.UU.1°:	€ 217.551,12	
ONERI URBANIZZAZIONE DA MONETIZZARE RESIDUI	€ 27.839,58	€ 234.377,40
TOTALE ONERI DA MONETIZZARE		€ 262.216,98

Rilevato, inoltre, che il P.R.G.C. vigente ha posto, sull'edificio sito in Via Masso Gastaldi addossato al masso erratico e relativa area di pertinenza, a partire dal 2010, il vincolo a verde pubblico, prevedendone, pertanto, la demolizione nell'ambito dell'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo "C 3.36", e che tale vincolo quinquennale, diventato vigente con l'approvazione definitiva del P.R.G.C. da parte della Regione Piemonte con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016, rinnovato con la citata Variante Parziale n. 3, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2019 risulta, ad oggi, formalmente decaduto ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 327/01.

Rilevata, pertanto, la necessità, finalizzata a dare piena attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale, di confermare, nell'ambito dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato, il vincolo a verde pubblico di cui al punto precedente sull'edificio e area di pertinenza apponendovi contestualmente, il vincolo preordinato all'esproprio.

Dato atto che, in considerazione della necessità di confermare il vincolo a verde pubblico sull'edificio sito in Via Masso Gastaldi addossato al masso erratico e relativa area di pertinenza ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. e apporre il vincolo preordinato all'esproprio, l'approvazione del Piano Particolareggiato in argomento, ai sensi del comma 11, art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., rientra nelle competenze del Consiglio Comunale.

Dato atto che tra il Comune e i proprietari dell'edificio di Via Masso Gastaldi 20 è in corso la sottoscrizione di un contratto preliminare di permuta e, pertanto, l'avvio del procedimento espropriativo è disposto al solo fine di garantire la realizzazione del progetto di riqualificazione del Masso Gastaldi, nel caso in cui non si perfezioni la vicenda traslativa consensuale.

Dato atto, inoltre, che, ai sensi del comma 5, art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., in data 19.09.2024 sono state avviate le procedure partecipative previste all'art. 11 del D.P.R. 327/01 e s.m.i.

Considerato, infine, che il Consiglio Comunale, in questa medesima seduta, approva lo schema di contratto preliminare di permuta finalizzato ad acquisire l'impegno vincolante dei condomini dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 a cedere al Comune di Pianezza le unità abitative di proprietà in permuta con le unità abitative di proprietà comunale di futura realizzazione in Via Cassagna.

Ritenuto, pertanto, opportuno di:

- adottare, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., il Piano Particolareggiato finalizzato alla valorizzazione del Masso Gastaldi e dell'area limitrofa, interessante l'Area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b" con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari, oltre allo schema di Convenzione Edilizia ed al Piano Particellare di Esproprio, pervenuto in data 24.07.2024 con prot. 16667 ed integrato in data 13.09.2024 prot. 21112 ed in data 24.09.2024 prot. 21916 da parte dell'Ing. Marco Truccero - con studio in Pianezza, composto dagli elaborati elencati in premessa, che, firmati in originale, vengono depositati presso la Segreteria Tecnica, per la **realizzazione dell'edificio oggetto del "trasferimento" del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20 per una SUL pari a mq. 892 ed un valore pari ad € 1.574.034, la demolizione dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 ed alla realizzazione, al suo posto, di uno spazio pubblico attrezzato, per un valore pari ad € 166.306, la realizzazione a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, di opere di urbanizzazione per l'importo complessivo di € 217.551,12, nonché la nuova edificazione di mq. 3.090 di S.U.L.**
- adottare lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e la Società aggiudicataria del bando pubblico, per la regolamentazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b", per la realizzazione di tutte le opere pubbliche sopraelencate, da garantirsi con apposite fidejussioni rilasciate da Società o Istituti abilitati per legge, e per il versamento al Comune del contributo concessorio ammontante a complessivi € **262.216,98** (corrispondenti all'ammontare parziale degli oneri di urbanizzazione primaria ed all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria).
- approvare, ai sensi dell'art. 42 del D.L.g.s. n. 267/2000 e s.m.i., la cessione delle aree fondiarie di proprietà comunale site in Via Cassagna ed al fondo di Via Pertini, con i relativi diritti edificatori, meglio identificate nella Tav. 05b-U del Piano Particolareggiato, per un valore complessivo di € **1.721.382,00**, alla Società assegnataria, a compensazione della realizzazione, da parte di quest'ultima, dell'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari, della demolizione dell'edificio addossato al Masso Gastaldi e della realizzazione, sul sedime di quest'ultimo, dell'area verde;
- confermare, nell'ambito dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato, il vincolo a verde pubblico sull'edificio sito in Via Masso Gastaldi addossato al masso erratico e relativa area di pertinenza, ai sensi dell'art. 9 co. 1. del D.P.R. 327/01 e s.m.i. apponendovi contestualmente il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 co. 1. del medesimo Decreto.

Visto il D.L.g.s. n. 267/2000 e s.m.i.

Vista la L.R. 56/77 e s.m.i.

Visto il D.P.R. 327/01 e s.m.i.

Dato atto che i contenuti del Piano Particolareggiato sono stati esaminati in sede di Commissione Consiliare Urbanistica e Lavori Pubblici, in occasione della seduta del 24.09.2024.

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Territorio e dal Responsabile del Settore Finanziario, ai sensi dell'articolo 49 del D.lgs 267/2000 ed allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

SI PROPONE CHE IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERI

1. Di richiamare quanto espresso in premessa a far parte integrante del presente dispositivo.
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., il Piano Particolareggiato finalizzato alla valorizzazione del Masso Gastaldi e dell'area limitrofa, interessante l'Area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b" con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari, oltre allo schema di Convenzione Edilizia ed al Piano Particellare di Esproprio, pervenuto in data 24.07.2024 con prot. 16667 ed integrato in data 13.09.2024 prot. 21112 ed in data 24.09.2024 prot. 21916 da parte dell'Ing. Marco Truccero - con studio in Pianezza, composto dagli elaborati elencati in premessa, che, firmati in originale, vengono depositati presso la Segreteria Tecnica, per la **realizzazione dell'edificio oggetto del "trasferimento" del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20** per una **SUL pari a mq. 892** ed un valore pari ad **€ 1.574.034**, la **demolizione dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 ed alla realizzazione, al suo posto, di uno spazio pubblico attrezzato**, per un valore pari ad **€ 166.306**, la realizzazione a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, di **opere di urbanizzazione** per l'importo complessivo di **€ 217.551,12**, nonché la **nuova edificazione di mq. 3.090 di S.U.L.**
3. Di adottare lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e la Società aggiudicataria del bando pubblico, per la regolamentazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b", per la realizzazione di tutte le opere pubbliche sopraelencate, da garantirsi con apposite fidejussioni rilasciate da Società o Istituti abilitati per legge, e per il versamento al Comune del contributo concessorio ammontante a complessivi **€ 262.216,98** (corrispondenti all'ammontare parziale degli oneri di urbanizzazione primaria ed all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria).
4. Di approvare, ai sensi dell'art. 42 del D.L.g.s. n. 267/2000 e s.m.i., la cessione delle aree fondiarie di proprietà comunale site in Via Cassagna ed al fondo di Via Pertini, con i relativi diritti edificatori, meglio identificate nella Tav. 05b-U del Piano Particolareggiato, per un valore complessivo di **€ 1.721.382,00**, alla Società assegnataria, a compensazione della realizzazione, da parte di quest'ultima, dell'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari, della demolizione dell'edificio addossato al Masso Gastaldi e della realizzazione, sul sedime di quest'ultimo, dell'area verde.
5. Di confermare, nell'ambito dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato, il vincolo a verde pubblico sull'edificio sito in Via Masso Gastaldi addossato al masso erratico e relativa area di pertinenza, ai sensi dell'art. 9 co. 1. del D.P.R. 327/01 e s.m.i. apponendovi contestualmente il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 co. 1. del medesimo Decreto.
6. Di dare atto che, ai sensi del comma 5, art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., in data 19.09.2024 sono state avviate le procedure partecipative previste all'art. 11 del D.P.R. 327/01 e s.m.i.

7. Di pubblicare il presente Piano Particolareggiato sul sito internet del Comune e di esporlo in pubblica visione per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni nel pubblico interesse.
8. Di trasmettere gli elaborati relativi agli interventi ubicati nel Centro Storico alla Commissione Regionale per gli Insediamenti di Interesse Storico-artistico, Paesaggistico o Documentario per l'espressione del parere di competenza;
9. Di dare atto che il Consiglio Comunale, decorsi i termini di cui al punto precedente, approva in via definitiva il Piano Particolareggiato che assume efficacia con la pubblicazione sul BUR.
10. Di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, di cui all'art. 39 del Dlgs. 33/2013 e s.m.i., nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web del Comune di Pianezza.

Illustra il Sindaco accennando che la proposta di deliberazione in esame è in qualche modo connessa con la proposta di cui al punto successivo dell'ordine del giorno.

L'assessore Luigi Piccolo riferisce che i legali che si sono occupati della questione, hanno suggerito un emendamento alla proposta, ovvero di effettuare una procedura ad evidenza pubblica previa manifestazione di interesse perchè è uno strumento più rapido (interlocuzione diretta con gli operatori del settore).

Replica il Consigliere Sara Zambaia esprimendo le proprie perplessità in relazione all'operazione commerciale da effettuarsi, ai rischi legati alla procedura di esproprio ed all'eventuale speculazione derivante dalla permuta di un alloggio costruito negli anni sessanta rispetto ad uno di nuova costruzione. Per evitare quest'ultimo potenziale rischio chiede se sia stata valutata la possibilità di prevedere un diritto di prelazione in favore del Comune.

Risponde il Sindaco che la priorità è la valorizzazione del territorio, non è stata un'operazione realizzata a vantaggio dei singoli proprietari, nè si può limitare il diritto di proprietà.

La seduta del Consiglio Comunale viene sospesa alle ore 00.48.

Alla ripresa dei lavori del Consiglio, alle ore 01.06, il Consigliere Stefano Truccero risulta assente.

Il Presidente del Consiglio dà atto che la maggioranza propone un emendamento aggiuntivo al testo, che viene letto dal Segretario ed aggiunto quale punto 6 dei punti del "si propone che il Consiglio Comunale deliberi":

"6. Di dare atto altresì che i valori economico finanziari di cui sopra potranno subire modifiche a seguito dello svolgimento della procedura avviata con il predetto avviso di manifestazione di interesse, previa l'eventuale adozione di ogni atto necessario e consequenziale".

Tale emendamento, se approvato, richiede ulteriori modifiche del testo della proposta ed, in particolare:

- a pag. 4 della proposta di deliberazione, in punto Premesse, capoverso 3, la sostituzione di "apposito bando pubblico" con "apposita procedura ad evidenza pubblica";
- al punto 3 del "si propone che il Consiglio Comunale deliberi" la sostituzione di "aggiudicataria del bando pubblico" con "assegnataria, a seguito della procedura ad evidenza pubblica, previa

manifestazione di interesse".

Si dà infine atto che, qualora venisse approvato l'emendamento aggiuntivo, i punti del "si propone che il Consiglio Comunale deliberi" varieranno la numerazione.

Il Presidente del Consiglio invita i Consiglieri ad esprimere il voto sull'emendamento e le conseguenti modifiche necessarie, con il seguente esito:

Presenti: 15

Votanti: 11

Favorevoli: 11 (Consiglieri di maggioranza)

Astenuti: 4 (Minò, Barbieri, Zambaia, Grasso)

Si riporta di seguito, per maggiore chiarezza, il testo integrale della proposta di deliberazione con evidenziate in grassetto le aggiunte e barrate le parti eliminate:

Su proposta del Sindaco, Dott. Antonio Castello

Premesso che:

- Il Comune di Pianezza è proprietario dell'area contraddistinta al Locale Catasto Terreni al Foglio 28 mapp. P sulla quale insiste il Masso erratico "Gastaldi", elemento di pregio geologico, paesaggistico e storico-culturale collocato in via Masso Gastaldi, in pieno centro storico. Nei primi anni 60 sul fianco ovest del Masso Gastaldi, in appoggio a questo, è stato realizzato un edificio residenziale di quattro piani fuori terra che lo sovrasta e ne impedisce la visuale, in special modo dal centro storico.
- Con la finalità di valorizzare il Masso erratico, il PRGC vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016, ha istituito l'area di nuovo impianto residenziale sita tra Via Cassagna e Via Pasturanti denominata "C 3.36" strutturandola come PEC ad arcipelago con la previsione, oltre alla SUL derivante dall'indice proprio dei terreni ubicati nella zona sopracitata, una SUL aggiuntiva derivante dal trasferimento dell'edificio addossato al Masso Gastaldi, del quale è stato previsto il successivo abbattimento.
- Con la Variante Parziale n. 3, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2019, la citata area "C 3.36" è stata modificata per favorirne l'attuazione, suddividendola in due comparti: il comparto "C 3.36", da realizzarsi tramite iniziativa privata, ed il comparto "C 3.36b", da realizzarsi tramite iniziativa pubblico/privata previa pubblicazione di apposito bando pubblico.
- Con Deliberazione della giunta Comunale n. 141 del 15 settembre 2020, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area "C 3.36 - "C 3.36b – comparto "C 3.36", ed in data 2 febbraio 2021 è stata sottoscritta la relativa convenzione edilizia, nell'ambito della quale sono state dismesse al Comune le due aree corrispondenti al comparto "C 3.36b", sulle quali è prevista la ricollocazione dell'edificio addossato al masso erratico, da realizzarsi tramite apposito Piano particolareggiato.
- Dette aree, divenute di proprietà comunale, sono state poi inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali allegato al Documento unico di Programmazione del Comune di Pianezza approvato, per le annualità 2024-2026, con deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 22/02/2024, della quale il Consiglio Comunale ha preso atto con Deliberazione n. 3 del 19/02/2024.

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 12.12.2023 sono state definite le fasi di attuazione dell'operazione di valorizzazione del Masso nel suo complesso ed è stato dato mandato al Responsabile del Settore Territorio di affidare appositi incarichi in merito all'attuazione della Fase 1 propedeutica al bando pubblico.
- Con Determinazioni del Responsabile del Settore Territorio nn. 545, 547 e 550 del 29.12.2023 e n. 289 del 26.06.2024 sono stati affidati i seguenti incarichi:
 - incarico all'Avv. Mariano Protto per la redazione delle scritture private di accordo tra il Comune ed i proprietari delle unità immobiliari da trasferire e l'assistenza legale nella predisposizione del bando;
 - incarico all'Ing. Marco Truccero per la redazione del Piano Particolareggiato del comparto "C 3.36b" con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari;
 - incarico al Dott. Prof. Dino Franchi per la redazione di perizia estimativa che dimostri il bilanciamento dell'operazione economico – edilizia.
 - Incarico al Notaio Marco Manuli per il rogito dei preliminari di permuta tramite scritture private tra il Comune ed i singoli proprietari del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 15.05.2024 è stata approvata l'elaborato denominato *"Perizia Estimativa. Procedura finalizzata alla valorizzazione del Masso Gastaldi, nell'ambito del progetto integrato di rigenerazione urbana nel centro storico. Abbattimento dell'edificio addossato al masso, trasferimento della volumetria dell'edificio residenziale in demolizione e sua ricostruzione su altro lotto"* redatto da parte del Dott. Prof. Dino Franchi, con studio in Pianezza.

Considerato che:

In esecuzione della citata Determinazione del Responsabile del Settore Territorio n. 547 del 29.12.2023, in data 24.07.2024 con prot. 16667, integrato in data 13.09.2024 prot. 21112 ed in data 24.09.2024 prot. 21916, l'Ing. Marco Truccero - con studio in Pianezza, ha consegnato il progetto preliminare di Piano Particolareggiato finalizzato alla valorizzazione del Masso Gastaldi e dell'area limitrofa, interessante l'Area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b" (elaborati con lettera "U") con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari (elaborati con lettera "E"), redatto in osservanza a quanto previsto dagli artt. 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., dagli artt. 24 e 114.13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., oltre allo schema di Convenzione Edilizia ed al Piano Particellare di Esproprio, composto dai seguenti elaborati:

- TAV. N. 0 -U Relazione illustrativa
- TAV. N. 1 -U Cartografia
- TAV. N. 2 -U Rilievi
- TAV. N. 3 -U Documentazione fotografica
- TAV. N. 4 -U Aree
- TAV. N. 5 a -U Planivolumetrico
- TAV. N. 5 b -U planivolumetrico con indicazione aree in permuta
- TAV. N. 6 -U Sezioni
- TAV. N. 7 -U Tipologie edilizie
- TAV. N. 8 -U Norme tecniche di attuazione
- TAV. N. 9 -U Relazione acustica
- TAV. N. 10 -U Relazione geologica

- TAV. N. 11 -U Convenzione da unire
- TAV. N. 12 -U Opere di urbanizzazione
- TAV. N. 13 -U Computo opere urbanizzazione
- TAV. N. 14 -U Relazione generale opere di urbanizzazione
- TAV. N. 15- U Sistemazione piazza e viabilità di Via Masso Gastaldi
- TAV. N. 16 -U Computo demolizione edificio - sistemazione piazza – viabilità
- TAV. N. 17 -U Cronoprogramma
- TAV. N. 01 -E Stato attuale fabbricato masso gastaldi
- TAV. N. 02 -E Capitolato lavori
- TAV. N. 03 -E Capitolato speciale di appalto
- TAV. Piano particellare di esproprio – Planimetrie di piano stato attuale del fabbricato esistente in via Masso Gastaldi
- TAV. Piano particellare di esproprio – dati catastali, superficie commerciale e valore

Il Piano Particolareggiato scaturisce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di demolire l'edificio esistente sito in Via Masso Gastaldi n. 20, addossato al citato Masso erratico, con la finalità di valorizzare quest'ultimo, prevedendo il “trasferimento” dell'edificio in Via Cassagna.

Finalità dell'intera operazione è la valorizzazione di un elemento paesaggistico unico quale il Masso Gastaldi, con la creazione di un nuovo spazio pubblico che ne recuperi la visibilità in un'area che nei prossimi anni diverrà il fulcro di importanti interventi di riqualificazione: il recupero dell'ex caserma dei Carabinieri quale teatro polifunzionale, e la realizzazione di un Centro Ricerca in collaborazione con il Politecnico di Torino, con ricadute positive e benefici rilevanti sull'intero comparto economico e sociale del centro storico, oltre che conferire al Masso stesso, in quanto bene di proprietà comunale di interesse geologico, una riqualificazione paesaggistico – ambientale.

Tale intervento è stato condiviso preliminarmente con i proprietari dell'edificio da ricollocare, che si sono espressi favorevolmente in merito all'intervento.

Il progetto di Piano Particolareggiato in argomento prevede la realizzazione di tre edifici di edilizia residenziale libera sulla Via Cassagna (lotto fondiario “C 3.36b-2”) per una SUL pari a mq 2.472, di cui uno oggetto del trasferimento del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20 per una SUL pari a mq 892, e di due edifici di edilizia residenziale convenzionata sulla nuova viabilità in fase di realizzazione a proseguimento della Via Pertini (lotto fondiario C 3.36b-1a/b”) per una SUL pari a mq 1.510, per un totale di cinque edifici pari a complessivi mq 3.982 di S.U.L., di cui mq 892 oggetto di trasferimento e mq 3.090 di nuova edificazione.

L'operazione complessiva sarà oggetto di ~~apposito bando pubblico~~ **apposita procedura ad evidenza pubblica** procedura per l'individuazione di un'impresa che dovrà realizzare, per conto del Comune, l'edificio oggetto del “trasferimento”, per un valore pari ad € 1.574.034, demolire l'edificio addossato al Masso e realizzare al suo posto uno spazio pubblico per un valore pari ad € 166.306 ed, in cambio, potrà realizzare i rimanenti edifici sulle aree che il Comune cederà all'impresa medesima, nell'ambito dell'attuazione del presente Piano Particolareggiato, per un valore dell'area pari ad € 1.721.382, come definito dalla *Perizia Estimativa* approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 15.05.2024.

Lo schema di Convenzione Edilizia allegato al progetto, redatta ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. e conformemente alla Convenzione Tipo approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 27.07.2017, per la regolamentazione delle aree adibite a spazi pubblici nell'ambito della progettazione in argomento, dispone in merito:

- alla realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-2 dell'edificio oggetto del “trasferimento” del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20, come meglio illustrato nella Tav. 01-E, con le caratteristiche illustrate nella Tav. 03-E - Capitolato speciale di appalto, per un valore pari ad € 1.574.034;

- alla demolizione dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 ed alla realizzazione al suo posto di uno spazio pubblico attrezzato, come meglio illustrato nella Tav. 15-U per un valore pari ad € 166.306;
- alla realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-2, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, dell'area verde antistante gli edifici in progetto, comprensiva di parcheggi pubblici in materiale permeabile con apposita corsia di manovra separata dalla carreggiata stradale esistente, per una superficie pari a mq 2.403, come meglio illustrato nella Tav. 12-U;
- alla realizzazione nel Lotto fondiario C 3.36b-1a/b ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di area verde di arredo in fregio alla sede stradale attualmente in fase di realizzazione nell'ambito dell'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area "C 3.36 - "C 3.36b – comparto "C 3.36", per una superficie pari a mq 234, come meglio illustrato nella Tav. 12-U.

Le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sono state determinate con computo metrico estimativo secondo il Prezziario Regione Piemonte in € 217.551,12, come indicato all'art. 7 dello schema di convenzione allegato;

- al versamento al Comune del corrispettivo per contributo concessorio, ammontante a complessivi € 262.216,98 (corrispondenti all'ammontare parziale degli oneri di urbanizzazione primaria ed all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria).

Il tutto maggiormente dettagliato nel prospetto sotto riportato

OPERE PUBBLICHE		
Importo realizzazione edificio oggetto di trasferimento		€ 1.574.034
Importo demolizione edificio Via M.Gastaldi 20 e realizzazione spazio pubblico	€ 166.306	
TOTALE VALORE OPERE PUBBLICHE		€ 1.740.340
	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri Insediamento Residenziale :	€ 245.390,70	€ 234.377,40
Importo opere di urbanizzazione primaria che i proponenti realizzano a parziale scomputo degli OO.UU.1°:	€ 217.551,12	
ONERI URBANIZZAZIONE DA MONETIZZARE RESIDUI	€ 27.839,58	€ 234.377,40
TOTALE ONERI DA MONETIZZARE		€ 262.216,98

Rilevato, inoltre, che il P.R.G.C. vigente ha posto, sull'edificio sito in Via Masso Gastaldi addossato al masso erratico e relativa area di pertinenza, a partire dal 2010, il vincolo a verde pubblico, prevedendone, pertanto, la demolizione nell'ambito dell'attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo "C 3.36", e che tale vincolo quinquennale, diventato vigente con l'approvazione definitiva del P.R.G.C. da parte della Regione Piemonte con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14 marzo 2016, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016, rinnovato con la citata Variante Parziale n. 3, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2019 risulta, ad oggi, formalmente decaduto ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 327/01.

Rilevata, pertanto, la necessità, finalizzata a dare piena attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale, di confermare, nell'ambito dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato, il vincolo a verde pubblico di cui al punto precedente sull'edificio e area di

pertinenza apponendovi contestualmente, il vincolo preordinato all'esproprio.

Dato atto che, in considerazione della necessità di confermare il vincolo a verde pubblico sull'edificio sito in Via Masso Gastaldi addossato al masso erratico e relativa area di pertinenza ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. e apporre il vincolo preordinato all'esproprio, l'approvazione del Piano Particolareggiato in argomento, ai sensi del comma 11, art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., rientra nelle competenze del Consiglio Comunale.

Dato atto che tra il Comune e i proprietari dell'edificio di Via Masso Gastaldi 20 è in corso la sottoscrizione di un contratto preliminare di permuta e, pertanto, l'avvio del procedimento espropriativo è disposto al solo fine di garantire la realizzazione del progetto di riqualificazione del Masso Gastaldi, nel caso in cui non si perfezioni la vicenda traslativa consensuale.

Dato atto, inoltre, che, ai sensi del comma 5, art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., in data 19.09.2024 sono state avviate le procedure partecipative previste all'art. 11 del D.P.R. 327/01 e s.m.i.

Considerato, infine, che il Consiglio Comunale, in questa medesima seduta, approva lo schema di contratto preliminare di permuta finalizzato ad acquisire l'impegno vincolante dei condomini dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 a cedere al Comune di Pianezza le unità abitative di proprietà in permuta con le unità abitative di proprietà comunale di futura realizzazione in Via Cassagna.

Ritenuto, pertanto, opportuno di:

- adottare, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., il Piano Particolareggiato finalizzato alla valorizzazione del Masso Gastaldi e dell'area limitrofa, interessante l'Area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b" con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari, oltre allo schema di Convenzione Edilizia ed al Piano Particolareggiato di Esproprio, pervenuto in data 24.07.2024 con prot. 16667 ed integrato in data 13.09.2024 prot. 21112 ed in data 24.09.2024 prot. 21916 da parte dell'Ing. Marco Truccero - con studio in Pianezza, composto dagli elaborati elencati in premessa, che, firmati in originale, vengono depositati presso la Segreteria Tecnica, per la realizzazione dell'edificio oggetto del "trasferimento" del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20 per una SUL pari a mq. 892 ed un valore pari ad € 1.574.034, la demolizione dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 ed alla realizzazione, al suo posto, di uno spazio pubblico attrezzato, per un valore pari ad € 166.306, la realizzazione a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, di opere di urbanizzazione per l'importo complessivo di € 217.551,12, nonché la nuova edificazione di mq. 3.090 di S.U.L.
- adottare lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e la Società aggiudicataria del bando pubblico, per la regolamentazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b", per la realizzazione di tutte le opere pubbliche sopraelencate, da garantirsi con apposite fidejussioni rilasciate da Società o Istituti abilitati per legge, e per il versamento al Comune del contributo concessorio ammontante a complessivi € 262.216,98 (corrispondenti all'ammontare parziale degli oneri di urbanizzazione primaria ed all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria).
- approvare, ai sensi dell'art. 42 del D.L.g.s. n. 267/2000 e s.m.i., la cessione delle aree fondiarie di proprietà comunale site in Via Cassagna ed al fondo di Via Pertini, con i relativi diritti edificatori, meglio identificate nella Tav. 05b-U del Piano Particolareggiato, per un valore complessivo di € 1.721.382,00, alla Società assegnataria, a compensazione della realizzazione, da parte di quest'ultima, dell'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari, della demolizione dell'edificio addossato al Masso Gastaldi e della realizzazione, sul sedime di quest'ultimo, dell'area verde;

- confermare, nell'ambito dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato, il vincolo a verde pubblico sull'edificio sito in Via Masso Gastaldi addossato al masso erratico e relativa area di pertinenza, ai sensi dell'art. 9 co. 1. del D.P.R. 327/01 e s.m.i. apponendovi contestualmente il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 co. 1. del medesimo Decreto.

Visto il D.L.g.s. n. 267/2000 e s.m.i.

Vista la L.R. 56/77 e s.m.i.

Visto il D.P.R. 327/01 e s.m.i.

Dato atto che i contenuti del Piano Particolareggiato sono stati esaminati in sede di Commissione Consiliare Urbanistica e Lavori Pubblici, in occasione della seduta del 24.09.2024.

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Territorio e dal Responsabile del Settore Finanziario, ai sensi dell'articolo 49 del D.lgs 267/200 ed allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

SI PROPONE CHE IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERI

1. Di richiamare quanto espresso in premessa a far parte integrante del presente dispositivo.
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., il Piano Particolareggiato finalizzato alla valorizzazione del Masso Gastaldi e dell'area limitrofa, interessante l'Area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b" con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari, oltre allo schema di Convenzione Edilizia ed al Piano Particolareggiato di Esproprio, pervenuto in data 24.07.2024 con prot. 16667 ed integrato in data 13.09.2024 prot. 21112 ed in data 24.09.2024 prot. 21916 da parte dell'Ing. Marco Truccero - con studio in Pianezza, composto dagli elaborati elencati in premessa, che, firmati in originale, vengono depositati presso la Segreteria Tecnica, per la realizzazione dell'edificio oggetto del "trasferimento" del condominio di Via Masso Gastaldi n. 20 per una SUL pari a mq. 892 ed un valore pari ad € 1.574.034, la demolizione dell'edificio sito in Via Masso Gastaldi 20 ed alla realizzazione, al suo posto, di uno spazio pubblico attrezzato, per un valore pari ad € 166.306, la realizzazione a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, di opere di urbanizzazione per l'importo complessivo di € 217.551,12, nonché la nuova edificazione di mq. 3.090 di S.U.L.
3. Di adottare lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune e la Società ~~aggiudicataria del bando pubblico~~ **assegnataria, a seguito della procedura ad evidenza pubblica, previa manifestazione di interesse**, per la regolamentazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato "C 3.36 – C 3.36b, comparto C 3.36b", per la realizzazione di tutte le opere pubbliche sopraelencate, da garantirsi con apposite fidejussioni rilasciate da Società o Istituti abilitati per legge, e per il versamento al Comune del contributo concessorio ammontante a complessivi € 262.216,98 (corrispondenti all'ammontare parziale degli oneri di urbanizzazione primaria ed all'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria).
4. Di approvare, ai sensi dell'art. 42 del D.L.g.s. n. 267/2000 e s.m.i., la cessione delle aree

fondiarie di proprietà comunale site in Via Cassagna ed al fondo di Via Pertini, con i relativi diritti edificatori, meglio identificate nella Tav. 05b-U del Piano Particolareggiato, per un valore complessivo di € 1.721.382,00, alla Società assegnataria, a compensazione della realizzazione, da parte di quest'ultima, dell'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari, della demolizione dell'edificio addossato al Masso Gastaldi e della realizzazione, sul sedime di quest'ultimo, dell'area verde.

5. Di confermare, nell'ambito dell'approvazione del presente Piano Particolareggiato, il vincolo a verde pubblico sull'edificio sito in Via Masso Gastaldi addossato al masso erratico e relativa area di pertinenza, ai sensi dell'art. 9 co. 1. del D.P.R. 327/01 e s.m.i. apponendovi contestualmente il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10 co. 1. del medesimo Decreto.
6. ***Di dare atto altresì che i valori economico finanziari di cui sopra potranno subire modifiche a seguito dello svolgimento della procedura avviata con il predetto avviso di manifestazione di interesse, previa l'eventuale adozione di ogni atto necessario e consequenziale.***
7. Di dare atto che, ai sensi del comma 5, art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., in data 19.09.2024 sono state avviate le procedure partecipative previste all'art. 11 del D.P.R. 327/01 e s.m.i.
8. Di pubblicare il presente Piano Particolareggiato sul sito internet del Comune e di esporlo in pubblica visione per trenta giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, osservazioni nel pubblico interesse.
9. Di trasmettere gli elaborati relativi agli interventi ubicati nel Centro Storico alla Commissione Regionale per gli Insediamenti di Interesse Storico-artistico, Paesaggistico o Documentario per l'espressione del parere di competenza;
10. Di dare atto che il Consiglio Comunale, decorsi i termini di cui al punto precedente, approva in via definitiva il Piano Particolareggiato che assume efficacia con la pubblicazione sul BUR.
11. Di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, di cui all'art. 39 del Dlgs. 33/2013 e s.m.i., nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito web del Comune di Pianezza.

Il Presidente del Consiglio invita i capigruppo ad esprimere le dichiarazioni di voto sulla proposta di deliberazione così come sopra emendata:

Consigliere Celletti: favorevole

Consigliere Minò: astensione

Consigliere Zambaia: astensione

Successivamente, il Presidente invita i Consiglieri ad esprimere il voto sulla proposta di deliberazione, con il seguente esito:

Presenti: 15

Votanti: 11

Favorevoli: 11 (Consiglieri di maggioranza)

Astenuti: 4 (Minò, Barbieri, Zambaia, Grasso)

Infine, il Presidente invita i Consiglieri ad esprimere il voto sull'immediata eseguibilità della deliberazione, con il seguente esito:

Presenti: 15
Votanti: 11
Favorevoli: 11 (Consiglieri di maggioranza)
Astenuti: 4 (Minò, Barbieri, Zambaia, Grasso)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra, così come emendata;

Visto lo Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 15/07/2015.

Acquisito in data 26/09/2024 il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore territorio ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 ed allegato alla presente.

Acquisito in data 26/09/2024 il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Finanziario espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 ed allegato alla presente.

Con votazione espressa in forma palese con il seguente esito:

Presenti n°	Votanti n°	Voti Favorevoli n°	Voti Contrari n°	Astenuti n°
15	11	11	0	4
		(Consiglieri di maggioranza)		(Minò, Barbieri, Zambaia, Grasso)

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto: “ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ZONA DENOMINATA DAL P.R.G.C. VIGENTE "C 3.36 – C 3.36B - COMPARTO C 3.36B" PER LA VALORIZZAZIONE DEL MASSO ERRATICO "GASTALDI" E DELL'AREA LIMITROFA - ADOZIONE ELABORATI E SCHEMA DI CONVENZIONE - VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO”, come sopra trascritta ed emendata.

Successivamente, il Consiglio Comunale, con n. 11 voti favorevoli (Consiglieri di maggioranza) e n. 4 astenuti (Minò, Barbieri, Zambaia, Grasso), dichiara la presente deliberazione (n° 35 del 30/09/2024) immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. N° 267/2000.

Si dà atto che 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; ad essa si fa integrale rinvio ai sensi dell'art. 82 comma 4 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Arch. ROMEO Enzo

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa DI RAIMONDO GIUSEPPA