

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

(Provincia di Torino)

PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA IN
ZONA CC7 del PRGC

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) RIFERIMENTI DI PIANO

Il Comune di Rivalta di Torino è dotato di Variante Generale di P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.54 – 388 del 01-08-1995.

Successivamente una II Variante Generale è stata approvata dalla Regione Piemonte con *Deliberazione della Giunta Regionale n. 62-2471* del 27/07/2011.

Attualmente per il Gerbolano, è vigente la *Deliberazione di Consiglio Comunale n.65* del 28/12/2016, approvata definitivamente con la Variante Strutturale al PRGC Vigente - Variante n.7, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte B.U. n.3 del 19.01.2017

Tra i nuovi insediamenti residenziali previsti è individuata dal Piano Regolatore una parte di territorio inedificata, denominata CC7, di forma approssimativamente rettangolare, attestata sul lato est di via Alfieri e confinante a sud con i comparti denominati CC8 e DE7, ad est con il CC6 e con le relative strutture viabili e, infine, a nord con l'area già edificata B5.

Al fine dell'attuazione degli interventi, il PRG prevede il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo esteso al perimetro individuato nei propri elaborati grafici, così come evidenziato negli elaborati grafici del presente PEC.

Gli interventi ammessi sono di tipo “g” di nuovo impianto urbanistico.

Il Piano prevede per tali aree, destinazioni residenziali e direzionali - commerciali per attività compatibili con l'ambiente urbano definite nella tabella di P.R.G.C. per la parte CC7 in “rf” e “dc1”.

2) IL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Le aree che costituiscono la zona CC7 si trovano sul lato est di via Alfieri e confinano a nord con una parte di territorio già edificata prospiciente la strada provinciale (via Giaveno) e sui lati est e sud con le zone indicate sul P.R.G.C. rispettivamente con i codici CC6, CC8 e DE7.

Le aree che costituiscono la zona CC7 sono individuate catastalmente, e complessivamente quelle aderenti, risultano come segue:

PROPRIETA'	MAPPALE (foglio n. 29)	SUPERFICIE CATASTALE [mq]	S.L.P. max realizz. [mq]	n. piani
BADINO	58	1.157		
BADINO	57	1.417		
BADINO	199	64		
BADINO	260	60		
BADINO	261	2		
BADINO	262	83		
TOT. BADINO		2.783	700,53	2
CATANEA	198	1.053	265,06	2
BALLOR	205	1.209	304,32	2
ICC	200	110		
ICC	638	894		
ICC	639	254		
TOT. ICC		1.258	316,66	2
PEZZOLATO	201	100		
PEZZOLATO	203	751		
PEZZOLATO	238	883		
PEZZOLATO	273	32		
TOT. PEZZOLATO		1.766	444,53	2
VINCENZI	204	1.718	432,45	2
ICC	218	1.480	372,54	2
ANTONIETTA	219	1.480	372,54	2
SARTOR	206	1.272		
SARTOR	272	32		
SARTOR	259	46		
TOT. SARTOR		1.350	339,82	2

CONCORDIA	630	1.208		
CONCORDIA	271	36		
TOT. CONCORDIA		1.244	313,14	2
SS CAPRIGLIA	215	1.440		
SS CAPRIGLIA	216	1.350		
TOT. SS CAPRIGLIA		2790	702,29	2
DE7 Badino	211 parte	387	97,41	2
TOTALE		18518	4.661	

La striscia di competenza del lotto 211 parte, inserita nel PEC CC7 dal PRGC sebbene appartenga al mappale che quasi totalmente identifica il comparto DE7, è stata individuata in termini di consistenza seguendo la linea di demarcazione del Comparto, ma soprattutto il tracciato della viabilità prevista dal PRGC.

Il mappale 211parte partecipa al PEC sotto forma di cessione di area così come individuato nell'estratto di PRGC, mantiene il diritto di SLP generato, ma rinuncia al diritto di superficie fondiaria nel nuovo frazionamento catastale. Le nuove divisioni dei lotti mantengono pertanto la medesima configurazione individuata in una prima fase progettuale, dove la partecipazione del lotto 211parte non era stata conteggiata.

Il totale della SLP di pertinenza (700,53+97,41 mq) dei lotti Badino (57+58+199+260+261+262 e 211parte) verrà quindi interamente distribuito sui due nuovi lotti individuati a progetto come A e B.

Tale rinuncia da parte di Badino relativamente al lotto 211parte, genera un vantaggio per tutti gli altri proponenti in termini di superficie fondiaria dei nuovi lotti frazionati, che risultano mediamente di uno 0,5% più grandi rispetto ai relativi diritti catastali, e pertanto a seguito accordo fra i proponenti, il costo delle urbanizzazioni sarà ripartito come da tabella conteggi, colonna "Diritto di Superficie Fondiaria sul Comparto Netto" (vedasi TAV 02—REV02) e come riportato in Convenzione all'art. 9.

I proprietari del lotto 197 – eredi VAZZOLER – interpellati più volte, non hanno conferito mandato ai sottoscritti professionisti, manifestando di non voler aderire alla proposta.

In allegato al progetto la comunicazione di disinteresse al Pec degli eredi Vazzoler.

In ordine all'attuazione del PEC i proprietari del lotto 197 – eredi VAZZOLER – sono comunque tenuti a cedere una parte del loro lotto pari a una profondità di 5m per la realizzazione della viabilità privata interna, per una superficie di 174 mq, così come da atto di provenienza (allegato O degli elaborati del PEC)

Ai sensi del disposto di cui al comma 1 dell'art. 43 L.R. 56/77 i proponenti al Pec hanno un'adesione superiore ai 2/3 calcolata sul reddito imponibile catastale.

Fg 29 Comune di Rivalta di Torino

Particella	Proprietà	Reddito Dominicale	Reddito Imponibile Catastale
57	Badino Silvio	10,98 €	1.235,25 €
58	Badino Silvio	11,35 €	1.276,88 €
199	Badino Silvio	0,50 €	56,25 €
260	Badino Silvio	0,59 €	66,38 €
261	Badino Silvio	0,02 €	2,25 €
262	Badino Silvio	0,64 €	72,00 €
198	Catanea	8,16 €	918,00 €
205	Ballor - Vincenzi	11,86 €	1.334,25 €
200	Iancase (Valentino)	0,85 €	95,63 €
638	Iancase (Valentino)	8,77 €	986,63 €
639	Iancase (Valentino)	ente urbano	
201	Pezzolato	0,77 €	86,63 €
203	Pezzolato	7,37 €	829,13 €
238	Pezzolato	8,66 €	974,25 €
273	Pezzolato	ente urbano	
204	Vincenzi - Castellano	16,86 €	1.896,75 €
218	Iancase Sas	14,52 €	1.633,50 €
219	Antonietta	14,52 €	1.633,50 €
206	Sartor	12,48 €	1.404,00 €
259	Sartor	0,45 €	50,63 €
272	Sartor	ente urbano	
630	Concordia	13,41 €	1.508,63 €
271	Concordia	ente urbano	
215	SS Immobiliare	14,13 €	1.589,63 €
216	SS Immobiliare	13,25 €	1.490,63 €
211 parte	DE7 Badino	-	
	TOTALE		19.140,75 € = 95,03% di tutto il comparto > di 2/3
197	Vazzoler - Bottaro - Vergani	8,89 €	1.000,13 €
	TOTALE COMPARTO		20.140,88 €

Riperimetrazione

Circa la ripermetrazione del presente Pec nella dividente fra CC7 e CC8 il progetto si avvale dei seguenti assunti:

- i lotti 498-209 e 221-222 del confinante Pec CC8 sono oggetto di analogo progetto di Pec con protocollo SUE: 001214 al Comune di Rivalta di Torino ed è quindi manifesta la volontà di aderire a quanto previsto dal PRGC vigente in termini di cessione di parte delle aree
- sulle strisce di terreno ricomprese fra la ripermetrazione e la dividente stabilita dal PRGC (mediamente 4m) è già presente una strada asfaltata di servizio

Da quanto sopra le motivazioni di ripermetrazione di fatto, va nella direzione della semplificazione, stanti gli obiettivi comuni e manifesti dei lotti confinanti.

Il Pec CC7 è composto da una serie di lotti in origine appartenenti ciascuno ad un diverso proprietario. Fatte le dovute dismissioni, la nuova suddivisione dei lotti viene riproposta quindi con una soluzione molto simile a quella esistente, per fare in modo che ogni lotto risulti indipendente dagli altri e che ogni avente titolo possa disporre autonomamente della sua proprietà avendo la facoltà di costruire un edificio opportunamente progettato per sfruttare tutta la SLP di competenza.

Le superfici di pavimento relative a ciascun lotto sono state organizzate su due piani in modo da ottenere tipologie di edifici simili tra loro, ma diverse sul piano distributivo.

Nei lotti di minore estensione, sono previsti due alloggi per piano, dove al piano terra a ciascun alloggio è associata una porzione di verde privato, mentre i soli alloggi al 1° piano dispongono del sottotetto.

Nei lotti di estensione media, in cui sono previsti due alloggi per ogni piano, per ciascun alloggio è prevista una porzione di verde privato, e gli alloggi del piano primo sono raggiungibili mediante scala pertinenziale dedicata.

Nei lotti di maggiore superficie, su ogni piano sono previsti tre alloggi, due dei quali serviti da una scala condominiale, il terzo provvisto di scala pertinenziale. In questo caso gli alloggi al piano primo serviti da scala pertinenziale, dispongono di una porzione a verde al piano terra.

Oltre alla costruzione degli edifici, il P.E.C. prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione e lo scomputo dei relativi oneri. Dette opere consistono nella costruzione delle nuove strade previste dalla Variante Generale del P.R.G. e dei parcheggi pubblici a servizio dei nuovi insediamenti.

All'interno del perimetro CC7 è presente l'area S107 a servizio degli insediamenti residenziali di 2.359 mq.

Il presente progetto ne prevede la sistemazione a parcheggio con le relative opere a scomputo.

E' prevista inoltre, in fregio alle opere suddette, la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, impianti di illuminazione pubblica e tutte le reti infrastrutturali sotterranee necessarie.

3) CESSIONI, DISMISSIONI E MONETIZZAZIONI

Conformemente a quanto previsto dalla nuova situazione infrastrutturale del PRGC, il comparto CC7 cede gratuitamente un totale di 3.511 mq per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria, quali sedime a strada, le aree a parcheggi pubblici, marciapiedi, che saranno realizzate a scomputo oneri con le modalità previste in Convenzione.

Il P.E.C.L.I., in ottemperanza alle disposizioni del P.R.G.C. e a soddisfacimento degli artt. 21 e 22 L.R. 56/77, prevede inoltre la dismissione di un'area di 2.359 mq individuata dal P.R.G.C. con il codice S107 e destinata a parcheggi (lato est del comparto);

La cessione dell'area S107 prevista dal PRGC è di 2.359mq a fronte di una richiesta ex art. 21 di 2.327,50mq.

Ne deriva che nessuna monetizzazione è dovuta per ex art. 21.

La monetizzazione per l'art. 22 risulta viceversa di $1.629,25 \times 25 = 40.731,25\text{€}$.

Nessuna monetizzazione a carico dei presenti proponenti, è prevista per il lotto 197 – eredi VAZZOLER, in quanto non soggetti ad alcun beneficio diretto.

Quanto sopra trova riscontro specifico all'art. 8 della Convenzione allegata al progetto.

La viabilità interna non è assoggettata ad uso pubblico.

Tabella riassuntiva oneri.

	slp_mq	m	mc	ab/mc	ab	mq*ab	da cedere	S107	differenza	€/mq	importo€
art. 21	4 661	3.0	13 969,65	150	93.10	25	2 327.50	2 359	-31.50		0.00
art. 22					93.10	17.5	1 629.25			25	40 731.25
OO_UU_(primaria)	4 661								sintetici	85	396 185.00

4) ELENCO ELABORATI

Il progetto comprende i seguenti elaborati (confermati, oppure rivisti e sostituiti rispetto alla consegna di giugno 2020, ed a quella di marzo 2021,) previsti dall'art. 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed in particolare:

- A_Assensi (allegato confermato)
- B_Domanda (allegato confermato)
- C_REV02_Relazione illustrativa (allegato sostituito)
- D_REV02_Norme specifiche di attuazione (allegato sostituito)
- E_REV02_Relazione tecnico-illustrativa delle opere di urbanizzazione (allegato sostituito)
- F_REV02_Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (allegato sostituito)
- G_REV02_Schema di convenzione (allegato sostituito)
- H_REV02_Relazione idraulica - preliminare (allegato sostituito)
- I_REV02_Relazione impianto illuminamento - preliminare (allegato sostituito)
- L_Diritti Segreteria (allegato confermato)
- M_REV02_Clima Acustico (allegato sostituito)
- M_REV02_Clima Acustico Allegati (allegato sostituito)
- N_Atto-Vazzoler (allegato aggiunto)
- O_Rinuncia-Vazzoler (allegato confermato)

- P_Titoli di Proprietà
- Q_Documenti di Identità
- R_Relazione Idrogeologica-Sismica
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
 - Tavola n. 01_REV02 – Estratti planimetrici (allegato sostituito)
 - Tavola n. 01bis_REV02 – Estratti planimetrici (allegato sostituito)
 - Tavola n. 02_REV02 – Verifiche urbanistiche (allegato sostituito)
 - Tavola n. 02bis_REV02 – Verifiche urbanistiche (allegato sostituito)
 - Tavola n. 03_REV02_Schemi_Piante_Edifici_1 (allegato sostituito)
 - Tavola n. 04_REV02 – Schemi_Piante_Edifici_2 (allegato sostituito)
 - Tavola n. 05_REV02 – Schemi_Piante_Edifici_3 (allegato sostituito)
 - Tavola n. 06_REV02 – Edificio tipo (allegato sostituito)
 - Tavola n. 07_REV02 – Planimetrie OOUU e profili (allegato sostituito)
 - Tavola n. 08_REV02 – Sezioni-Stradali OOUU (allegato sostituito)
 - Tavola n. 09_REV02 – Sottoservizi esistenti (allegato sostituito)
 - Tavola n. 10_REV02 – Planivolumetrico e Profili (allegato sostituito)
 - Tavola n. 11_REV02 – Particolare di Facciata (allegato sostituito)

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa nella quale sono specificate, oltre alle superfici da dismettere, anche le percentuali di diritto di SLP e di diritto di superficie fisica (fondiaria) sul comparto netto relative a ciascun lotto.

Sup. Strade PRG (mq)	Sup. Servizi PRG (mq)	Totale dismissioni (mq)	Quota parte di Strada Privata ceduta da Vazzoler	Sup. Strada Privata (di cui 174 striscia ceduta da Vazzoler) (mq)	Sup. Passaggio Pedonale (mq)	Sup. Cabina Enel (mq)	Lotto Residuo Vazzoler
3511	2359	5870	174	1373	107	15	973

Proprietà	Area Catastale (mq)	Diritto di SLP (da Catastale) %	SLP Massima (Catasto) (mq)		Diritto di Superficie Fondiaria sul Comparto Netto %
Badino (57+58+199+260+261+262)	2783	14,15%	700,53	Non aderendo Vazzoler, le nuove percentuali di diritto di superficie fisica vengono ricalcolate sulla base dei metri quadri in proprietà rapportati al totale dei metri quadri degli aderenti, escluso il 211parte (DE7) che non partecipa con diritto fondiario ma col solo diritto alla SLP	15,35%
Catanea (198)	1053	5,35%	265,06		5,81%
Ballor (205)	1209	6,15%	304,32		6,67%
ICC (ex Valentino) (200+638+639)	1258	6,40%	316,66		6,94%
Pezzoloto (201+203+238+273)	1766	8,98%	444,53		9,74%
Vincenzi - Castellano (204)	1718	8,74%	432,45		9,48%
ICC (218)	1480	7,53%	372,54		8,16%
Antonietta (219)	1480	7,53%	372,54		8,16%
Sartor (206+259+272)	1350	6,86%	339,82		7,45%
Concordia (630+271)	1244	6,33%	313,14		6,86%
SS Capriglia (215+216)	2790	14,19%	702,29		15,39%
DE7 Badino (211 parte)	387	1,97%	97,41		
TOTALE DISPONIBILE	18518	94,17%	4661		100,00%

Così come evidenziato nelle Tavola 02 degli elaborati grafici, lo scarto di circa 45mq tra la superficie presunta dei nuovi lotti (11.327 mq) e quella misurata digitalmente (11.282 mq) null'altro è che la differenza tra il valore nominale dei lotti, dato dalle consistenze catastali risalenti alla mappatura napoleonica di circa 200 anni fa, ed il loro valore reale, frutto della mappatura digitale, certamente più precisa.

In ogni caso, su una superficie di comparto di circa 20.000 mq, lo scarto in termini percentuali tra valori nominali e reali è di circa lo 0,2%, davvero irrisorio.

I diritti vengono ovviamente calcolati sui valori nominali, mentre il nuovo frazionamento terrà conto dei valori reali, laddove il perimetro massimo della superficie fondiaria del comparto, generato dalle nuove infrastrutture, nel progetto coincide esattamente con le dividenti grafiche individuate dal PRGC.

Le PROPRIETA':

- BADINO Silvio
- CATANEA Rocco
- BALLOR Franco
- VINCENZI Maria Angela
- SERVETTI Walter per la SS CAPRIGLIA
- ANTONIETTA Barbara

IANNELLO Gianluca per la ICC srl
CALABRÒ Carmelo per la ICC srl
VINCENZI Marta
PEZZOLATO Adriano
CONCORDIA Antonio
CONCORDIA Alessandra
BIANCO Rita
SARTOR Nadia
SARTOR Paolo

I Progettisti

Ing. Enzo Rondoletti

Arch. Mara Borgogno

Rivalta di Torino, giugno 2021