



N. 48 registro deliberazione

COMUNE DI CUNEO

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

SEDUTA DEL 18 Marzo 2003

OGGETTO: PIANO INTEGRATO STRAORDINARIO DI EDILIZIA PUBBLICA AI SENSI DELLA LEGGE 203/1991 - LOCALIZZAZIONE INTERVENTO A FAVORE DELLA SOC. CO.GE.IN - SAVIGLIANO IN LOCALITA' MADONNA DELL'OLMO (CASCINA PICCAPIETRA) - APPLICAZIONE DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 865/71 CON VARIANTE N. 29 AL P.R.G. VIGENTE E N. 2 IN ITINERE AL NUOVO PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -

L'anno Duemilatre addì Diciotto del mese di Marzo alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari, in prosecuzione della seduta del 17 marzo 2003 si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai Signori:

VALMAGGIA ALBERTO
SERPICO ALBERTO
BANDIERA GIANCARLO
BARBERO GIOVANNI BATTISTA
BARROERO EZIO
BELTRAMO GIOVANNI
BERGESE RICCARDO
BODINO ANGELO
BONELLI GIANLUCA
BONGIOVANNI SERGIO
BOTTA FABRIZIO
CAPPELLINO DAVIDE
CAVALLO VALTER
COMBA GIUSEPPE
CRAVERO RICCARDO
DADONE PIER NICOLA
DALMASSO EMILIO
DUTTO CLAUDIO
FALCO ADRIANO
FERRARI STEFANO
FINO UMBERTO (assente)

GALFRE' LIVIO
GIORDANO ANGELO
GIORDANO GIOVANNI
GOLETTA ROBERTO
GOZZERINO DARIO
LAURIA GIUSEPPE
LAVAGNA ALESSANDRO
LERDA GUIDO
LINGUA GRAZIANO
MALVOLTI PIERCARLO
MANASSERO PATRIZIA
MANDRILE GIAN LUCA
MANNA ALFREDO
MARTINI MATTEO
NOTO CARMELO
RENAUDO TARCISIO
ROMANO ANNA MARIA (assente)
SPEDALE ALESSANDRO
STRERI NELLO STEFANO
TASSONE GIUSEPPE

Hanno giustificato l'assenza i Consiglieri Signori: =====

Sono presenti gli Assessori Signori:

MANTELLI MAURO, AMBROSINO ERIO, BORELLO ELISA, BOSELLI GIANCARLO, DALMASSO SEBASTIANO, ROSSI CINO, ROSSO MARIO, TECCO GIUSEPPE.

Assiste il Segretario Generale PANDIANI PIETRO.

Riconosciuto legale il numero degli interventi, il Presidente del Consiglio Avv. SERPICO ALBERTO dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato iscritto all'ordine del giorno.



IL SEGRETARIO GENERALE

IL CONSIGLIO COMUNALE



Premesso che:

La Legge 12.7.1991, n. 203 prevede all'art. 18 l'avvio di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata, con priorità per coloro che vengono trasferiti per esigenze di servizio;

Tali interventi possono essere realizzati dai Comuni, dalle ATC ex I.A.C.P., da imprese di costruzione e da cooperative e sono finalizzati alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, di nuove costruzioni nonché alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazioni necessarie;

Al fine di assicurare la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione del programma, la legge prevede la possibilità di applicare il combinato disposto dell'art. 18 della Legge 203/91 e dell'art. 51 della Legge 22.10.71 n. 865 che consentono di operare varianti al P.R.G. vigente con procedure d'urgenza;

La Società CO.GE.IN. S.p.A. Costruzioni Generali Industrializzate di Savigliano ha partecipato nell'anno 1992 al programma straordinario presentando al Ministero dei Lavori Pubblici una proposta per il Comune di Cuneo di Piano Integrato con previsione di realizzare n. 150 alloggi oltre ad una quota non residenziale con destinazione commerciale e turistica;

Con lettera in data 29.7.92 prot. n. 18751 la suddetta Società aveva comunicato all'Amministrazione Comunale la proposta del programma con allegato il parere favorevole, in merito alla prima fase istruttoria, espresso dal Ministero dei Lavori Pubblici - Segretariato Generale del C.E.R. in data 25.6.92, n. 395, e richiedeva che venisse espresso il previsto parere preventivo sull'intervento, avanzando contestualmente la richiesta di localizzazione su terreni ubicati in frazione San Rocco Castagnaretta sui quali esercitava un diritto di opzione, successivamente vennero proposti in alternativa terreni in località Tetto Garetto;

Entrambi le ipotesi localizzative del programma non vennero ritenute dalla Civica Amministrazione idonee per problemi legati alla compatibilità urbanistica e allo sviluppo del territorio, per cui l'intervento non venne approvato;

Successivamente, con la legge 1.8.2002 n. 166 "Norme di accelerazione dei lavori pubblici e disposizioni in materia di edilizia agevolata" sono stati riaperti e prorogati i termini per l'avvio dei programmi e la Società ha rinnovato, con lettera in data 15.10.02, la richiesta a questa Amministrazione al fine di ottenere la possibilità di attivare il programma oppure, in caso contrario, il benessere alla rilocalizzazione;

La proroga prevede che il finanziamento sia comunque subordinato, oltre alle disponibilità esistenti, all'accordo di programma con la Regione da sottoscrivere entro nove mesi dall'entrata in vigore della Legge n. 166/2002, pertanto entro il 3 maggio 2003;

Al fine di rendere possibile di accoglimento la richiesta, sono state stabilite alcune condizioni inderogabili:

- la localizzazione dell'intervento deve ricadere su aree già destinate dal progetto preliminare del P.R.G. ad edificabilità,

- 
- nell'occorrenza di eventuali modifiche alla destinazione d'uso il terreno deve essere di proprietà comunale,
 - i parametri edilizi devono essere assimilabili a quelli previsti dal preliminare del P.R.G. .

Il programma integrato riproposto dalla Società CO.GE.IN, adeguato alle richieste comunali, mantiene invariate le tipologie e le quantità volumetriche approvate a suo tempo dal Ministero, così definite:

- edilizia residenziale sovvenzionata: n. 20 alloggi, da cedere all'ATC per la locazione permanente,
- edilizia residenziale agevolata: n. 58 alloggi in locazione, di cui n. 20 in locazione per 16 anni e n. 38 in locazione per 12 anni,
- edilizia residenziale convenzionata: n. 30 alloggi in locazione per 12 anni,
- edilizia residenziale libera: n. 57 case unifamiliari, acquisto libero;

Il totale del volume residenziale è pari a 45.000 mc., inoltre è prevista una quota di edilizia non residenziale commerciale - turistico ricettiva pari a 13.500 mc.; complessivamente l'edificabilità è pari a 58.500 mc.;

A seguito di approfondito e discusso esame la scelta della localizzazione dell'intervento è ricaduta su terreni di proprietà comunale in località Cascina Piccapietra, frazione Madonna dell'Olmo, lungo via della Battaglia nelle immediate vicinanze della struttura sportiva e della prevista circonvallazione ad una distanza di circa 1300 m. dalla frazione, l'area occupata è pari a circa 80.330 mq., suddivisa in 69.077 mq. con destinazione residenziale e 11.253 mq. non residenziale;

Il valore del terreno è stato stimato in Euro 24,53 al mq., restano a carico dell'acquirente le spese per liberare il terreno dal conduttore del fondo;

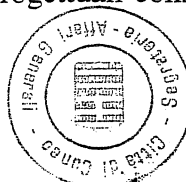
Tutte le opere di urbanizzazione per rendere l'area funzionale ed autonoma (acquedotto, fognature, rete viabile, parcheggi e verde pubblico, compresa la nuova viabilità prevista dal preliminare di collegamento con le aree produttive) verranno realizzate dalla Società a scomputo degli oneri di concessione; eventuali costi eccedenti saranno a carico della medesima ;

La Società inoltre si è dichiarata disponibile a realizzare ed anticipare eventuali e ulteriori costi per opere (esempio: collettore fognario dimensionato anche per la futura espansione produttiva accollandosi gli oneri pro-quota) che l'Amministrazione ritenesse necessarie a condizione di ottenere il rimborso entro il termine ultimo dei lavori degli edifici;

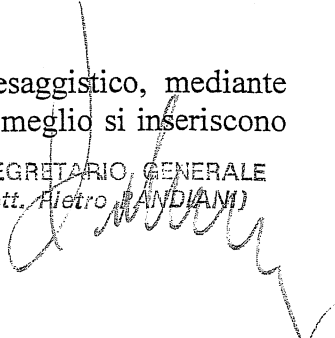
L'intervento per la parte di edilizia residenziale agevolata-convenzionata verrà convenzionato secondo i consueti schemi adottati dal Comune per interventi di edilizia economico-popolare stabilendo il prezzo di vendita e le modalità di locazione ed adeguato ai vincoli imposti dal programma ministeriale;

Le tipologie costruttive, sia convenzionate che libere, dovranno osservare i canoni di bioedilizia e risparmio energetico tali da garantire una corretta traspirabilità del fabbricato oltre alla "salubrità dell'abitazione";

Tutto l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto ambientale e paesaggistico, mediante l'utilizzazione di materiali e scelte architettoniche progettuali consone che meglio si inseriscono paesaggisticamente nel territorio esistente;



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro BANDIANI)



Le tipologie edilizie adottate per la parte convenzionata/sovvenzionata saranno palazzine a 2 o 3 piani, per la parte privata abitazioni unifamiliari aggregate a schiera a 2 piani;

Una parte di queste ultime verranno proposte con il concetto di "case evolutive" destinate a giovani coppie appositamente studiate per crescere secondo le esigenze di nuovo spazio. Si può acquistare subito la versione completa oppure procedere all'integrazione gradualmente, anche dopo anni, realizzandola in autocostruzione in quanto tutte le principali opere edili necessarie sono state pensate e realizzate precedentemente;

L'intervento per la parte di edilizia residenziale pubblica, di complessivi 88 alloggi, verrà destinato alla locazione a favore dei dipendenti dello Stato con priorità per le forze dell'ordine; l'assegnazione sarà a carico della Prefettura sulla base di apposite graduatorie;

Successivamente all'approvazione della localizzazione da parte del Consiglio Comunale verrà firmato l'accordo di programma con la Regione Piemonte;

Il progetto di Piano Integrato presentato dalla Società è stato redatto dall'Arch. Michele Forneris con studio in Cuneo ed è costituito dai consueti elaborati;

L'intervento prevede un insediamento di circa 500 abitanti teorici, le residenze si articolano attorno ad un'ampia area verde di uso pubblico con superficie pari a mq. 19134 destinata a relax, gioco, al suo interno è prevista una struttura destinata a centro incontri per il quartiere, la parte non residenziale è localizzata lungo Via della Battaglia. Sono previsti idonei spazi a parcheggio nel rispetto degli standards urbanistici;

L'ente Parco Alpi Marittime, con nota del 10.03.2003, ha dichiarato la disponibilità a fornire la collaborazione al progetto sperimentale con impegno a supervisionare la progettazione delle aree verdi e verificare la corretta realizzazione;

Come previsto dalla programmazione comunale saranno realizzati percorsi ciclabili interni e lungo via della Battaglia con possibilità di un prossimo prolungamento e collegamento all'area sportiva ed alla frazione;

Poiché l'attuale destinazione urbanistica dell'area oggetto dell'intervento prevista dagli strumenti generali urbanistici vigenti ed adottati non consente l'operatività, infatti il P.R.G. vigente destina l'area a zona Agricola H, ed il progetto preliminare del nuovo P.R.G. ad Ambiti di trasformazione per attività Polifunzionali Integrati territoriali con sigla API2.3, occorre operare la variante urbanistica al fine di rendere compatibile l'intervento avvalendosi dei contenuti dei combinati disposti dell'articolo 18 della Legge 203/91 e dell'articolo 51 della legge 865 /71;

Vengono pertanto istituite due nuove aree residenziali denominate R4PI -Piccapietra nel PRGC vigente e ATF1.27 nel Progetto Preliminare del nuovo PRGC, inoltre nello stesso viene lievemente modificata la viabilità interna all'ambito APT adiacente per meglio utilizzare il territorio del nuovo insediamento;

Sentita e comunicato in merito alla Seconda Commissione Consiliare ;

Preso atto delle finalità del programma edilizio di cui trattasi;

Esaminati i contenuti generali del programma medesimo;

Approvando in linea generale l'impianto dell'intervento, la sua impostazione planimetrica, il carattere della qualità edilizia, nonché le notevoli valenze sociali, e la sua localizzazione sul territorio Comunale;

Vista la Legge 12 luglio 1991 , n. 203 e le successive modificazioni;

Vista la Legge 1 agosto 2001 , n.166;

Vista la Legge 22 ottobre 1971, n.865 e le successive modificazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente e le sue Varianti;

Visto il progetto preliminare adottato del nuovo Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 42 del Testo Unico 18.8.2000, n. 267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Preso atto dell'ampia discussione svoltasi sull'argomento quale riportata in calce al presente provvedimento;

Preso atto inoltre che durante detta discussione entra in aula la Consigliera Romano Anna Maria ed escono dall'aula i Consiglieri Giordano Angelo e Malvolti Piercarlo. Sono pertanto presenti n. 38 componenti.

Preso atto altresì che durante detta discussione il Consigliere Lauria propone il ritiro della deliberazione, proposta che non viene accolta;

Presenti in aula n. 38

Non partecipano alla votazione n. 9 Giordano Giovanni, Lingua Graziano, Bandiera Giancarlo, Dalmasso Emilio, Streri Nello, Martini Matteo, Bonelli Gianluca, Lauria Giuseppe e Romano Anna Maria

Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico) n. 29

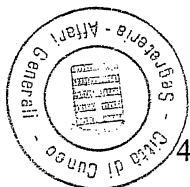
Astenuti n. 0

Votanti n. 29

Voti favorevoli n. 23

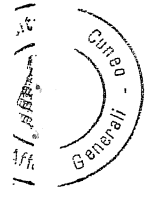
Voti contrari n. 6 Barroero Ezio, Cappellino Davide, Comba Giuseppe e Galfrè Livio (FORZA ITALIA); Cravero Riccardo (UNIONE DI CENTRO); Dutto Claudio (LEGA NORD - PIEMONTE PADANIA)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



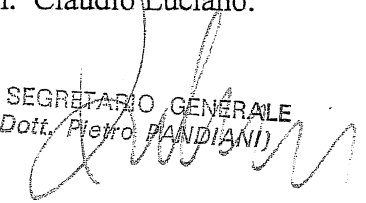
DELIBERA

1. Di localizzare ai sensi del combinato disposto dell'articolo 18 della Legge 12 luglio 1991 e dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 sui terreni censiti a CT foglio n. 57 mappali n.165,28,164/parte, 27/parte, 21/parte, 24/parte di complessivi 80.330 mq. secondo la planimetria allegata - Elaborato 1 - in scala 1:2000, che costituisce parte documentale del presente provvedimento, l'intervento di Piano Integrato approvato dal Ministero Lavori Pubblici in data 25/6/1992 n.395 a favore della Società CO.GE.IN con sede in Savigliano via E. Fermi 11, per la realizzazione di 165 alloggi con volumetria pari a mc. 45.000 e l'ulteriore quota parte non residenziale commerciale turistica con volumetria pari a mc. 13.500, per una volumetria complessiva di 58.500 mc.;
2. Di approvare il progetto di Piano Integrato presentato dalla Società CO.GE.IN a firma dell'Arch. Michele Forneris con studio in Cuneo, costituito dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 - Previsioni del PRG vigente - 1:10.000
 - Tav. 2 - Previsioni del PRG progetto preliminare - 1:10.00
 - Tav. 3 - Previsioni della Variante n.29 al P.R.G. vigente - 1:10.000
 - Tav. 4 - Previsioni della Variante n. 2 in Itinere al P.R.G. Progetto Preliminare - 1:10.000
 - Tav. 5 - Stato di fatto catastale con elenco delle proprietà - 1: 1.000
 - Tav. 6 - Rilievo planoaltimetrico con urbanizzazioni esistenti - 1:500
 - Tav. 7 - Planimetria di progetto - 1:500
 - Tav. 8 - Planimetria di progetto - aree pubbliche e private - 1:500
 - Tav. 9a - Opere di Urbanizzazione - viabilità, verde e illuminazione - 1:500
 - Tav. 9b - Opere di Urbanizzazione - acquedotto e fognatura - 1:500
 - Tav. 9c - Opere di Urbanizzazione - Enel - Telecom - Gas - 1:500
 - Tav. 10 - Planivolumetrico - 1:500
 - Tav. 11 - Tipologie edilizie - 1:200
 - Tav. 12 - Progetto di piano inserito della Tavola di Variante n. 29 al P.R.G. vigente
 - Tav. 13 - Progetto di piano inserito della Tavola di Variante n. 2 in Itinere al P.R.G. Progetto Preliminare
 - Norme tecniche di attuazione
 - Relazione e Computo Metrico delle opere di urbanizzazione
 - Documentazione fotografica
 - Relazione illustrativa;
3. Di dare atto che l'approvazione del piano ai sensi dell'articolo 51 della Legge 865/71 con i combinati disposti dell'articolo 18 della Legge 203/91 costituisce contestuale variante al P.R.G. vigente ed al progetto preliminare del nuovo P.R.G. sono conseguentemente istituite all'interno dei rispettivi piani due nuove zone residenziali denominate rispettivamente R4PI e ATF 1.27;
4. Di approvare il progetto di variante n. 29 al PRGC vigente di cui al fascicolo comprendente tutti gli elaborati richiesti per legge a firma dell'Arch. Giovanni PREVIGLIANO - Dirigente del Settore Programmazione del Territorio;
5. Di approvare il progetto di Variante in Itinere n. 2 al Progetto Preliminare del Nuovo PRGC di cui al fascicolo comprendente tutti gli elaborati richiesti per legge a firma dell'Arch. Giovanni PREVIGLIANO - Dirigente del Settore Programmazione del Territorio;

- 
6. Di dare atto che il provvedimento e le relative Varianti in oggetto assumono efficacia con la sola pubblicazione, pertanto viene dato mandato al Settore Programmazione del Territorio a provvedere alla pubblicazione "per notizia" della presente deliberazione con manifesti ed a mezzo stampa;
7. Di assegnare l'area di cui al punto 1 alla società CO.GE.IN di Savigliano esclusivamente per la realizzazione del Programma Straordinario ai sensi dell'articolo 18 della legge 203/91 e subordinatamente alla approvazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici e con i tempi ad esso assegnati;
8. Di dare atto che con separato provvedimento successivamente alla firma dell'accordo di programma tra Regione Piemonte, Comune di Cuneo e Società verrà approvato lo schema e stipulata la specifica convenzione nella quale saranno stabiliti le modalità ed i tempi di esecuzione dell'intervento, le modalità di locazione e di vendita degli alloggi agevolati-convenzionati e quant'altro necessario secondo i consueti schemi adottati per l'edilizia economico-popolare; in particolare vengono stabiliti fin d'ora i seguenti punti non modificabili:
- a) Il prezzo base di vendita del terreno pari ad Euro 24,53 al mq., restando a carico della società ulteriori costi per liberare il terreno dall'affittuario del fondo;
 - b) Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo ed a carico della Società CO.GE.IN pari ad € 2.150.000,00, la società si farà carico degli oneri pro-quota della fognatura esterna all'area di intervento da dimensionare anche per la futura espansione produttiva;
 - c) L'intervento deve essere realizzato nei termini fissati dal Ministero dei Lavori Pubblici e comunque entro e non oltre 84 mesi, fermo restando che entro 60 mesi devono essere ultimate il 50% della volumetria totale a locazione permanente;
 - d) La convenzione sarà adeguata ai vincoli ed alle specifiche imposti dal programma ministeriale;
 - e) Le opere di urbanizzazione: viabilità, fognatura, acquedotto, illuminazione devono essere ultimate entro 12 mesi dal rilascio della prima concessione edilizia ad edificare;
 - f) In caso di mancata osservanza degli impegni di cui ai precedenti punti 7 e 8 - e) l'Amministrazione potrà richiedere la retrocessione immediata e senza rivalsa alcuna del terreno al prezzo pagato senza interessi.
9. Di fissare i termini di cui all'articolo 13 della legge 2359 del 1865 rispettivamente in 2 anni e 5 anni per l'inizio ed il compimento dei lavori e delle espropriazioni;
10. Di dare atto che ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 51 della legge 865/71 la presente deliberazione comporta l'applicazione delle norme in vigore per l'attuazione dei Piani di Zona;
11. Di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Tecnico Direttivo del Settore Programmazione del Territorio geom. Claudio Luciano.



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro PANDIANI)



Verbale fatto e sottoscritto.

All'originale firmato: IL PRESIDENTE - F.to: Avv. Alberto Serpico
IL SEGRETARIO GENERALE - F.to: Dr. Pietro Pandiani -

E' copia conforme all'originale.

Cuneo, lì 24 marzo 2003

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Pietro Pandiani)



RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE - La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 24 marzo 2003 e vi resterà affissa sino al giorno 8 aprile 2003, per la durata di gg. 15.

Cuneo, lì 24 marzo 2003

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Pietro Pandiani)

