



COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'
Provincia di Cuneo

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 57

**Oggetto : PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO PER INTERVENTO DI
DEMOLIZIONE TOTALE CON RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI IN VIA
LORENZO EULA ANGOLO VICOLO GARIBALDI – RICHIEDENTE
SOCIETÀ COSVIL SRL - APPROVAZIONE**

L'anno **duemilaventidue**, addì **ventotto**, del mese di **aprile**, alle ore **21:00**, nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
TURCO Michelangelo	Sindaco	P	
PIANETTA Michele Maria	Assessore	P	
PREVE Guido	Assessore	P	
ROSSO Tamara	Assessore	P	
VINAI Francesca	Assessore	P	
Totale		5	0

Legenda P= Presente

G= Giustificato

A=Assente

Presiede il sig. **TURCO Michelangelo** nella sua qualità di Sindaco.

Assiste quale Segretario Comunale **dr. Fabrizio SALVATICO**

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di Piano di Recupero presentato in data 05/07/2021, Prot. n. 7043/2021, dalla Società COSVIL SRL, con sede in Villanova Mondovì Via IV Novembre, 24, P. Iva: 02435130048 per l'intervento di demolizione totale con ricostruzione di due fabbricati residenziali in zona R 1* centro storico, situati nell'angolo tra via Lorenzo Eula e vicolo Garibaldi, distinti a Catasto fabbricati al foglio 31, particella 390 sub. 1-4-5-6, particella 393 sub. 1-2-3-4-5;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale n. 4 del 11.01.2022 di accoglimento del Piano di Recupero in argomento;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 13.01.2022 con la quale è stata adottata la proposta di piano di recupero, fatte salve le prescrizioni contenute nei vari pareri richiamati nella delibera stessa (commissioni edilizia, commissione urbanistica, commissione locale per il paesaggio, conferenza dei servizi);

CONSIDERATO che l'intervento proposto prevede la demolizione totale di due fabbricati esistenti e la ricostruzione di due nuovi edifici così distribuiti:

- Piano terra, locale tecnico, autorimesse, cantine;
- Piano primo, n.3 appartamenti;
- Piano secondo, n.3 appartamenti;
- Piano terzo n.3 appartamenti.

Per l'edificio che prospetta su via Eula la ricostruzione prevede un fabbricato sopraelevato rispetto all'edificio esistente in prosecuzione della cortina muraria esistente senza superare l'altezza degli edifici attigui su via Eula, come previsto dalla normativa specifica contenuta nell'art.40 delle vigenti NTA;

RICHIAMATA la comunicazione ai controinteressati ai sensi dell'art.7 e dell'art.22, comma 1, lett.b) della Legge 241/90 effettuata con nota prot.n.10290 in data 20.10.2021;

VISTO E RICHIAMATO il parere univoco delle Commissioni, Urbanistica ed Edilizia in data 28.10.2021 *"Parere favorevole, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti. Tuttavia si evidenzia la criticità generata dalla realizzazione dei 4 portoni di accesso alle autorimesse su Via L. Eula, eliminando di fatto n. 4 parcheggi pubblici. Si rimanda l'approvazione del P.di R. all'organo competente (Giunta Comunale) e agli uffici deputati le valutazioni in materia di sicurezza stradale (Polizia Locale) e di inserimento dell'intervento nel contesto storico del Capoluogo (Commissione Locale per il Paesaggio)"*;

VISTA E RICHIAMATA l'osservazione ricevuta da parte dell'amministratore del condominio "Palazzo Commercio" in data 03.11.2021 nota prot.n.10743, quale riscontro alla comunicazione ai controinteressati, per quanto di interesse e così di seguito:

"1) Il progetto prevede la sopraelevazione in aderenza al Condominio PALAZZO COMMERCIO: ciò facendo si verrebbe completamente ad ostruire/chiusure la finestra e veduta, a tutta altezza d'uomo, situata nel sottotetto comune del Condominio, da piano pavimento a tetto, che prospetta ed affaccia sulla copertura del fabbricato oggetto di PDR; i Condomini mi riferiscono che tale finestra rappresenta servitù e fonte di aerazione ed illuminazione del sottotetto stesso, ed anche accesso al tetto del palazzo; i proprietari da me rappresentati non consentono dunque alla chiusura e rinuncia di tale servitù presente da sempre.

2) Si rileva poi che la zona antistante e destinata a parcheggi su via L.Eula verrebbe sottratta all'uso di parcheggio pubblico stesso; considerata la presenza nel nostro Condominio di 2 attività commerciali, per le quali la possibilità di parcheggio nella via Eula stessa è un fattore determinante,

si osserva come la privazione dei 4 parcheggi su via pubblica sia fortemente penalizzante e non accettabile”;

RICHIAMATO il parere sospensivo della conferenza dei servizi n.29 in data 09.11.2021: “Alla luce del parere favorevole con prescrizioni della Mondo Acqua Spa, del parere favorevole con prescrizioni dell'ufficio LL.PP. del Comune e del parere con prescrizioni dell'Ufficio Polizia Locale dell'Unione Montana Mondolè (si richiede a quest'ultimo ufficio di produrre un'integrazione sul parere emesso, una verifica dell'area di manovra di accesso alle autorimesse considerato il doppio senso di circolazione di Via Lorenzo Eula e della presenza di una linea di trasporto pubblico sulla stessa) ma per mancato deposito del parere dell'Ufficio Urbanistica e l'assenza del Responsabile del Servizio Urbanistica, si rimanda allo stesso Responsabile per l'emissione del proprio parere e la conclusione della Conferenza dei servizi in modalità semplificata ed eventualmente asincrona”;

CONSIDERATO che a seguito, dei pareri delle Commissioni urbanistica, edilizia, del parere sospensivo della conferenza dei servizi, delle osservazioni pervenute dai controinteressati, la Società Cosvil, ha prodotto alcune modifiche progettuali che non apportano variazioni all'impianto urbanistico ma interessano in modo particolare il piano terra del fabbricato prospiciente via Eula. Tali variazioni progettuali sono state trasmesse con nota prot.n.12461 in data 13.12.2021. La nuova soluzione prevede a piano terra la realizzazione di n.4 rimesse con ingresso da un'area di manovra interna. All'area di manovra si accede con un passo carraio da Via Eula. Con riferimento alla citata servitù di veduta evidenziata dal condominio “Palazzo Commercio” nulla viene variato rispetto alla prima proposta progettuale;

RICHIAMATO per quanto di interesse l'art.11 punto 8, lettera G), delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente: “G) Sopraelevazione

L'intervento di sopraelevazione consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la sopraelevazione per adeguamento statico - tecnico funzionale come previsto nei commi precedenti, sempre ammessa, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La sopraelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di mt.10 tra pareti finestrate (si considerano pareti finestrate anche quando solo una parete sia finestrata);*
- la distanza minima di mt.3 tra pareti non finestrate”;*

RICHIAMATO il parere della Commissione Edilizia emesso a seguito delle modifiche progettuali in data 16.12.2021: “Favorevole, fatti salvi i diritti dei terzi, perché vi è conformità con gli strumenti urbanistici vigenti. Si osserva che la problematica sollevata dai terzi confinanti, qualora fosse fondata, comporterebbe una sensibile variazione progettuale che dovrà essere riesaminata. In ogni caso in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo tale problematica, se ancora presente, dovrà essere risolta”;

VISTO E RICHIAMATO il parere “favorevole con prescrizioni” della conferenza interna dei servizi in data 11.01.2022: “Alla luce del parere favorevole con prescrizioni della Mondo Acqua Spa prot.258/2922, del parere favorevole con prescrizioni dell'ufficio LL.PP. del Comune in data 07.01.2022, del parere favorevole con prescrizioni dell'Ufficio Edilizia-urbanistica del 10.01.2022 e del parere non pervenuto dell'ufficio di Polizia Locale dell'Unione Montana Mondolè corrispondente a parere favorevole, si esprime parere favorevole a condizione vengano rispettate tutte le condizioni/prescrizioni contenute nei pareri allegati di Mondo Acqua Spa, Ufficio LL.PP. e ufficio edilizia-urbanistica”;

RICHIAMATO il parere trasmesso alla conferenza dei servizi del 11.01.2022 dall'ente gestore del servizio idrico integrato, Mondo Acqua Spa, per quanto di interesse:

- *il sistema fognario dei fabbricati e delle aree dovrà essere di tipo separato (acque nere, acque meteoriche, acque industriali).*
- *Le acque di scarico provenienti dai piani interrati, laddove previsti, dovranno essere sollevate meccanicamente fino al piano di campagna per il recapito nei relativi fognoli a gravità a servizio dei fabbricati.*
- *La qualità dei reflui deve essere, in ogni caso, rispondente alle normative vigenti in materia;*

RICHIAMATO il parere trasmesso alla conferenza dei servizi del 11.01.2022 dall'ufficio LL.PP. comunale, per quanto di interesse:

- *“nulla da eccepire per quanto attiene gli allacciamenti in quanto l'edificio, seppur non ullizzato risulta già allacciato ai pubblici servizi (si rimanda comunque per eventuali specifiche e/o prescrizioni al gestore del S.LL o altri gestori);*
- *si prescrive di NON modificare l'attuale pavimentazione in porfido al fine di raccordare eventualmente gli ingressi per evitare accentuazione di pendenza trasversale (a fine lavori eventuali danneggiamenti dovranno essere ripristinati come anteopera);*
- *si nota in modo evidente il venir meno di alcuni posti auto ma non si evince da nessuna tavola integrativa la nuova soluzione anzi viene solo indicato un "marciapiede a raso" prospiciente tutta la proprietà; data la nuova soluzione prima dell'emissione del permesso di costruire dovrà essere evidenziato il numero e dimensioni degli stalli (ad esempio 2 vasche o 1 vasca ed un posto per disabili oltre 1 o 2 posti moto), ma si rimanda all'ufficio di Polizia Locale il parere tecnico ed all'amministrazione comunale l'opportunità o meno di tale scelta;*
- *si suggerisce il restringimento dell'androne per permettere una maggior superficie a parcheggio;*
- *in caso di rimozione anche solo parziale dei posti auto la ditta istante dovrà provvedere a propria cura e spese alla modifia della segnaletica orizzontale e verticale secondo le indicazioni dell'Ente;*
- *in caso di rimozione anche solo parziale dei posti auto il comune provvederà allo sgombero neve creando una coltre uniforme a lato strada come succede per tutti gii altri accessi sulle reti viarie ed in particolare in centro urbano”.*

RICHIAMATO il parere trasmesso alla conferenza dei servizi del 11.01.2022 dall'ufficio SUE comunale, per quanto di interesse: *“parere favorevole, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti per la sopraelevazione, e quindi a condizione che sia dimostrato alla richiesta del permesso di costruire il titolo alla chiusura dell'apertura esistente nel “Palazzo Commercio” al fine di conformare l'intervento all'art.11, punto 8, lettera G) delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Per quanto concerne la riduzione di n.2 di due stalli a parcheggio pubblico, si demanda la valutazione all'Amministrazione Comunale”.*

CONSIDERATO che è stato avviato e concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano di Recupero e che l'organo tecnico dell'Unione del Mondolé, con verbale n.03/2022 del 04.03.2022 ha stabilito che l'esclusione dalla assoggettabilità alla VAS del Piano di Recupero in oggetto, debba essere condizionata alla integrazione degli elaborati della proposta di P.di R. o agli adeguamenti in fase di cantiere al fine di dare attuazione alle prescrizioni o rilievi riportati in ciascuno dei pareri rilasciati dagli organi competenti in materia ambientale sopracitati, allegati al presente verbale e qui richiamati:

- Parere Arpa Piemonte ns. protocollo del 23.02.2022, prot.n. 1922;
- Parere Provincia di Cuneo ns. protocollo del 09.02.2022, prot.n. 1355;
- Parere A.S.L. CN 1 ns. protocollo del 21.01.2022, prot.n. 682;

VISTO E RICHIAMATO il parere della Commissione Locale Per il Paesaggio (CLP) con prescrizioni, verbale n.01/2022 in data 21.01.2022 quale parere sostitutivo del parere della commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario di cui all'art.91 bis della L.R. 56/1977 a seguito delle attribuzioni conferite dall'art.67 della legge regionale 13/2020 (riparti Piemonte);

“Parere favorevole all'intervento proposto, ponendo le seguenti prescrizioni:

- sia ridotta la larghezza dell'apertura del varco di accesso all'area di manovra da via L.Eula, arrotondando la parte di raccordo verso l'intradosso del solaio con forma curva o ellissoidale, al fine di ricondurlo alla forma degli androni tradizionali della via;*
- siano accorciati i balconi del piano secondo e terzo sul lato ovest sia verso vicolo Garibaldi sia verso il condominio commercio distanziadoli in modo simmetrico rispetto al filo del fabbricato;*
- sia uniformata l'altezza del solaio delle autorimesse A1 e A2 poste sul cortile interno, alleggerendone il disegno della parte in elevazione, evitando comunque in ogni modo parti di cemento a vista;*
- le autorimesse A1-A2-A3-A4 siano chiuse con portoni, aventi analogo disegno e finitura di quelli realizzati nel corpo di fabbrica principale;*
- la finitura superficiale del giardino pensile sia realizzata con pavimento in pietra di Luserna”.*

VISTA la nota prot.n.2432 del 07.03.2022 con la quale l'ufficio tecnico comunale ha richiesto alla società proponente il recepimento delle prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dalle commissioni edilizia e urbanistica, dalla commissione locale per il paesaggio, dalla conferenza dei servizi e dagli enti (ARPA, Provincia e ASL) aventi competenza in materia ambientale e di adeguare la documentazione allegata alla proposta di Piano di Recupero e consentire la prosecuzione del procedimento di approvazione;

CONSIDERATO che a seguito della pubblicazione della proposta di Piano di Recupero avvenuta dal 13.01.2022 al 12.02.2022, (attestato di pubblicazione n.52/22) non sono state depositate osservazioni o proposte nel pubblico interesse e ai fini della VAS;

CONSIDERATO che in data 01.04.2022 con nota prot.n. 3698 la società proponente ha fatto pervenire gli elaborati grafici e la documentazione modificata a seguito del recepimento delle prescrizioni espresse da: conferenza dei servizi, commissione locale per il paesaggio e dai soggetti competenti in materia ambientale che si sono espressi nella fase di verifica di assoggettabilità alla VAS;

CONSIDERATO dunque che gli elaborati allegati alla proposta di piano di recupero come modificati e integrati con la nota prot.3698/2022 risultano così composti:

Tavola 1 Relazione Tecnica - aggiornamento 4 del 13.12.2021

Tavola 2 Norme di attuazione e tabelle di zona – aggiornamento 1 del 05.07.2021

Tavola 3 Schema di convenzione – aggiornamento 5 del .10.01.2022

Tavola 4 Estratto PRG e catastale – aggiornamento 1 del 05.07.2021

Tavola 5 Rilievo plano-altimetrico con curve di livello – aggiornamento 1 del 05.07.2021

Tavola 6 Planimetria stato di fatto, progetto e confronto – aggiornamento 7 del 01.04.2022

Tavola 7 Piante – aggiornamento 1 del 05.07.2021

Tavola 7/A Prospetti stato attuale – aggiornamento 2 del 13.10.2021

Tavola 8 Piante di progetto – aggiornamento 7 del 01.04.2022

Tavola 8/A Prospetto e sezioni di progetto – aggiornamento 7 del 01.04.2022

Tavola 9 documentazione fotografica – aggiornamento 7 del 01.04.2022

Tavola 10 valutazione VAS – aggiornamento 4 del 13.12.2021

Tavola 11 Relazione geologica - aggiornamento 3 del 27.10.2021

conservati agli atti d'ufficio del Servizio Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente;

RICHIAMATO l'art. 39 del D. Lgs. 33/2013 recante il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

VISTO il Piano Regolatore vigente e successive modifiche e varianti;

VISTA la Legge Regionale 5 Dicembre 1977 n. 56 e ss.mm.ii.;

VISTO il D. Lgs. n. 267 del 18 Agosto 2000 e s.m.i.;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente e dal Servizio LL.PP. sopra richiamati, ognuno per quanto di competenza;

RITENUTO che la proposta di Piano di Recupero in argomento possa quindi essere approvata, fatte salve le prescrizioni contenute nei vari pareri soprarichiamati;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1) Considerato che a seguito della pubblicazione della proposta di Piano di Recupero avvenuta dal 13.01.2022 al 12.02.2022, (attestato di pubblicazione n.52/22) non sono state depositate osservazioni o proposte nel pubblico interesse e ai fini della VAS;
- 2) Di approvare la proposta di Piano di Recupero presentato in data 05/07/2021, Prot. n. 7043/2021, dalla Società COSVIL SRL, con sede in Villanova Mondovì Via IV Novembre, 24, P. Iva: 02435130048 per l'intervento di demolizione totale con ricostruzione di due fabbricati residenziali in zona R 1* centro storico, situati nell'angolo tra via Lorenzo Eula e vicolo Garibaldi, distinti a Catasto fabbricati al foglio 31, particella 390 sub. 1-4-5-6, particella 393 sub. 1-2-3-4-5, fatte salve le prescrizioni contenute nei vari pareri richiamati in premessa;
- 3) Di dare atto che il Piano di recupero in questione risulta composto dai seguenti elaborati, stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., integrati con quanto precedentemente riportato:
 - Tavola 1 Relazione Tecnica - aggiornamento 4 del 13.12.2021
 - Tavola 2 Norme di attuazione e tabelle di zona – aggiornamento 1 del 05.07.2021
 - Tavola 3 Schema di convenzione – aggiornamento 5 del 10.01.2022
 - Tavola 4 Estratto PRG e catastale – aggiornamento 1 del 05.07.2021
 - Tavola 5 Rilievo plano-altimetrico con curve di livello – aggiornamento 1 del 05.07.2021
 - Tavola 6 Planimetria stato di fatto, progetto e confronto – aggiornamento 7 del 01.04.2022
 - Tavola 7 Piante – aggiornamento 1 del 05.07.2021
 - Tavola 7/A Prospetti stato attuale – aggiornamento 2 del 13.10.2021
 - Tavola 8 Piante di progetto – aggiornamento 7 del 01.04.2022
 - Tavola 8/A Prospetto e sezioni di progetto – aggiornamento 7 del 01.04.2022
 - Tavola 9 documentazione fotografica – aggiornamento 7 del 01.04.2022
 - Tavola 10 valutazione VAS – aggiornamento 4 del 13.12.2021
 - Tavola 11 Relazione geologica - aggiornamento 3 del 27.10.2021conservati agli atti d'ufficio del Servizio Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente;

- 4) Di dare atto che sono fatti salvi i diritti dei terzi confinanti per la sopraelevazione, e quindi a condizione che sia dimostrato alla richiesta del permesso di costruire il titolo alla chiusura dell'apertura esistente nel "Palazzo Commercio" al fine di conformare l'intervento all'art.11, punto 8, lettera G) delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;
- 5) Di dichiarare che la proposta di piano di recupero non contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive finalizzate all'applicazione dell'art. 23 comma 1 punto b) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Con successiva votazione resa per alzata di mano e all'unanimità, il presente atto deliberativo viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi del disposto dell'art. 134 comma 4 del D.L.vo n. 267/2000.

Proposta di deliberazione della Giunta comunale n. 57 in data 27/04/2022

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL D.LGS. 267/2000

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA:

Parere favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA/URBANISTICA

F.to ORSI Geom. Giancarlo

Villanova Mondovì, 27/04/2022

Il presente verbale, viene letto e sottoscritto come segue.

L'ASSESSORE

F.to dr. PIANETTA Michele Maria

IL PRESIDENTE

F.to geom. TURCO Michelangelo

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dr. Fabrizio SALVATICO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(ART. 124 COMMA 1° D.L.vo 18.08.2000 n.267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è pubblicata il giorno **03/05/2022** all'Albo Pretorio ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lì, **03/05/2022**

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dr. Fabrizio SALVATICO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione è esecutiva:

- dal 10° giorno successivo alla sua pubblicazione ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267;
- dalla data di adozione in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267;

Lì, **03/05/2022**

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to dr. Fabrizio SALVATICO

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Lì, **03/05/2022**



IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Fabrizio SALVATICO