

1. PREMESSA

Area soggetta a VARIANTE al PEC

L'area soggetta a VARIANTE al P.E.C. approvato con Delibera Comunale n. 3 del 28/01/2000 è quella dello stabilimento A. BENEVENUTA E C. - S.P.A. con sede legale in Torino, Via Botero n. 17 - Iscritta al Registro delle Imprese di Torino con codice fiscale e numero di iscrizione 00504730011, iscritta al R.E.A. di Torino al n.ro 157886.

La VARIANTE al P.E.C. ha per oggetto l'ampliamento dell'edificio industriale esistente nel rispetto di quanto previsto dalla variante al P.R.G.C. adottata dal Comune di Valperga.

1.1 Dati catastali

L'immobile è accatastato a Catasto Terreni ai Fogli VI - mappale n. 268 e risulta di proprietà della BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS S.p.A a seguito di Atto di compravendita del 16/06/2016 a rogito Notaio Napolitano e la società A. BENEVENUTA & C. S.P.A. risulta esserne la Ditta Utilizzatrice a seguito dell'atto suddetto. Tale mappale confina con i mappali 1008-1046-1072-1071-1070-1069, tutti del foglio 6, con il mappale 1271 del foglio 5, la Strada Comunale San Martino, il Canale di Favria, il torrente Gallenca e lo svincolo della S.P. 460,

1.2 Strumento Urbanistico Esecutivo

PEC approvato con Delibera Comunale n. 3 del 28/01/2000

L'area suddetta risulta essere oggetto di P.E.C. approvato con Delibera Comunale n. 3 del 28/01/2000 proposto dalla "C.T.M. Tecnomeccanica S.p.A.", relativo all'area "PE - Aree produttive esistenti" in località San Martino".

In seguito:

- alla "CTM Tecnomeccanica S.p.A.", a seguito di fusione mediante incorporazione, è subentrata la "DAYCO EUROPE S.R.L.";
- in data 17 febbraio 2000, in esecuzione della deliberazione del Consiglio

Comunale numero 3 del 28 gennaio 2000, con atto del Notaio Caterina Bima di Torino è stata sottoscritta la convenzione urbanistica (repertorio 60.998/7.287), debitamente registrata e trascritta ad Ivrea il 13 marzo 2000 ai numeri 1503/113;

- in data 28 febbraio 2000 gli obblighi contrattuali sono stati trasferiti alla "SATA - S.P.A.", quale acquirente degli immobili oggetto di convenzione, dalla "DAYCO EUROPE S.R.L." con atto del Notaio Caterina Bima di Torino, repertorio 61.209, registrato a Torino il 17 marzo 2000 al numero 2589;
- la "SATA - S.P.A." in data 4 novembre 2009 ha chiesto la proroga di due anni dei termini contrattuali, evidenziando che le opere di urbanizzazione previste non sono state realizzate a causa della difficile congiuntura economica e della costruzione di una rotatoria sulla S.S.460;
- in data 28 dicembre 2009 è stata approvata la deliberazione del Consiglio Comunale numero 43 avente ad oggetto "Convenzione urbanistica relativa a P.E.C. in località San Martino, successiva a deliberazione C.C. n. 3 del 28 gennaio 2000: Proroga di due anni dei termini convenzionali";
- in data 12 aprile 2010, con atto a rogito del Notaio Vincenzo Bruno di Castellamonte in repertorio 125.609, registrato a Cuorné il 28 aprile 2010 al numero 777, tra la "SATA - S.P.A." e il "COMUNE DI VALPERGA" si è data attuazione alla predetta delibera del Consiglio Comunale numero 43 del 28 dicembre 2009 e si è prorogato di due anni, quindi fino al 16 febbraio 2012, il termine per l'esecuzione delle opere previste nella prima convenzione del 17 febbraio 2000;
- in data 24 ottobre 2011 la "SATA - S.P.A." ha chiesto ulteriore proroga di due anni dei termini contrattuali, evidenziando che le opere di urbanizzazione previste non sono state realizzate a causa della difficile congiuntura economica e dell'avvenuta realizzazione di una rotatoria sulla S.S. 460, per la quale ha proposto di apportare modifiche alle aree destinate a parcheggi e servizi;
- in data 10 aprile 2012, con atto a rogito del Notaio Vincenzo Bruno di Castellamonte, repertorio 129.095, registrato a Cuorné il 24 aprile 2012 al numero 645, tra la "SATA - S.P.A." e il "COMUNE DI VALPERGA" si è data attuazione alla delibera della Giunta Comunale numero 93 del 20 dicembre 2011, prorogando di ulteriori due anni, quindi fino al 16 febbraio 2014, il termine per l'esecuzione delle opere previste nella prima convenzione del 17 febbraio 2000;

- in data 18 novembre 2015, la "SATA – S.P.A." ha chiesto ulteriore proroga di due anni dei termini contrattuali, evidenziando che le opere di urbanizzazione previste non sono state iniziate a causa dell'avvenuta realizzazione di una rotatoria sulla S.S. 460 e per intervenute modifiche normative, per le quali si ritiene di apportare modifiche alle aree destinate a parcheggio e servizi;
- in data 30 gennaio 2016, la "SATA – S.P.A." si è assunta l'impegno a rinnovare entro il 31 luglio 2016 la fideiussione bancaria numero 03016/8200/469247 del 6 febbraio 2014 rilasciata da Intesa San Paolo, filiale di Ivrea, già presentata in data 11 febbraio 2014 (avente scadenza 31 agosto 2016);
- in data 18 aprile 2016 con atto notaio Marozz n° 7606 - 5314 Registrato a Torino III il 26 aprile 2016 al n. 6868 serie 1T E annotato a Ivrea il 28 aprile 2016 ai nn. 2902/264 la validità del PEC è stata prorogata di anni due e quindi fino al 16 febbraio 2018;
- in data 16 giugno 2016 a rogito Notaio Napolitano , è intervenuto atto di compravendita tra le società SATA - S.P.A e la società A. BENEVENUTA E C. - S.P.A.", per il compendio immobiliare interessato dal Pec che ha stabilito che, per espressi accordi già intercorsi tra la "società SATA - S.P.A." e la società "A. BENEVENUTA E C. - S.P.A.", le medesime società si obbligano ad assolvere a tutti gli obblighi derivanti dalla predetta Convenzione nei confronti del Comune di Valperga nella misura del 50% (cinquanta per cento) ciascuno, esonerando e manlevando la società BNP PARIBAS LEASING SOLUTIONS S.p.A. da ogni responsabilità al riguardo.

1.3 Strumento Urbanistico Esecutivo

VARIANTE al PEC APPROVATO

La società "A. BENEVENUTA E C. - S.P.A." intende procedere ad una modifica del PEC approvato con particolare riferimento alle aree per servizi sulla base di quanto attualmente previsto dalla Legge regionale n° 56/77 e s-m-i- con particolare riferimento all'art. 21, proponendo la monetizzazione delle aree a servizi e, a tal fine sulla base di richiesta specifica del Comune di Valperga, è stata approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n°58 del 17.05.2016 la definizione degli importi da corrispondere al Comune in alternativa alla cessione di aree a servizi.

Elaborati costitutivi VARIANTE al PEC

TAV. 1 VAR – RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA FINANZIARIA

TAV. 2 VAR – PLANIMETRIE GENERALI

TAV. 3 VAR – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAV. 4 VAR – PROGETTO E VARIANTE: ALLACCIAMENTO FOGNARIO

TAV. 5 /

TAV. 6 /

TAV. 7 – PROGETTO: PLANIMETRIA

TAV. 8 – PROGETTO: DIMOSTRAZIONE AREE

TAV. 9 – PROGETTO: RETE E SERVIZI TECNOLOGICI

TAV. 10 – PROGETTO: PROGETTO DI MASSIMA AREE A SERVIZI

TAV. 11 /

TAV. 12 – PROGETTO: PROFILI REGOLATORI

TAV. 13 VAR – VARIANTE: PLANIMETRIA

TAV. 14 VAR – VARIANTE: DIMOSTRAZIONE AREE

TAV. 15 VAR – VARIANTE: RETE E SERVIZI TECNOLOGICI

TAV. 16 VAR – VARIANTE: PROFILI REGOLATORI

2. DATI NORME TECNICHE ATTUAZIONE PRGC

La VARIANTE al PEC ha per oggetto l'utilizzo, secondo le norme della Variante Generale al PRGC , della capacità edificatoria del complesso industriale sito nel Comune di VALPERGA (TO), Località San Martino n.ro 10, elevato ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, insistente su terreno pertinenziale della superficie catastale complessiva di mq. 21.684, compresa l'area occupata dal fabbricato, distinto in mappa Catasto Terreni al foglio 6, mappale n. 268.

Il suddetto immobile per i complessivi mq. 21.684 risulta classificato dalla vigente Variante generale al PRGC tra le AREE PRODUTTIVE ESISTENTI PE e per il suo utilizzo edificatorio è necessaria la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Si riportano di seguito la Tabella di Area del Prgc vigente.

AREE PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - PE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti artigianali e industriali esistenti e aree libere adatte al nuovo impianto.

FINALITÀ DEL P.R.G.

Mantenimento delle attività economiche esistenti con possibilità di espansione, riconversione di attività inquinanti e possibilità di nuovo impianto sulle aree libere.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (ART. 13)

b) Produttiva e residenziale connessa all'azienda; c1) commerciale esclusivamente all'ingrosso.e c5) direzionale

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Intervento diretto:

Tutti quelli indicati all'art. 37 delle N. di A., 2° comma, lett. a), b), c), d1), d2), e), g1), g2), h), con esclusione della ristrutturazione urbanistica secondo gli indici sotto riportati negli ambiti non assoggettati a S.U.E. indicati in cartografia.

Strumento esecutivo

Interventi di nuova costruzione (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. g2), negli ambiti perimetrati in cartografia, con eventuale delimitazione di comparti di intervento. Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 37 N. di A. - 2° comma lett. f), negli altri ambiti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Intervento diretto:

Uf = 0,70 mq/mq

Rc = 50%

Superfici a servizi: v. art. 21 della L.R. 56/77

Ia = 30% della Sul, una tantum, con un max di 500 mq..

H = 12 m salvo deroghe come sotto riportato

Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.

Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

Strumento esecutivo

Ut = 0,70 mq/mq

Rc = 60%

Superfici a servizi = v. art. 21 L.R. 56/77

H = 12 m salvo deroghe sotto riportate.

Distanze (D, Dc, Ds) = v. artt 9, 10 e 11 delle N. di A.

Aree a parcheggio privato: v. art. 48 delle N. di A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- *E' prescritto l'obbligo di S.U.E. esteso a tutta l'area dell'azienda per interventi di nuovo impianto o ristrutturazione urbanistica*
- *Nel caso di ristrutturazione urbanistica e/o ampliamento dell'attività esistente si dovrà provvedere alla dotazione di aree per servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.*
- *Per impianti speciali, magazzini con silos o automatizzati e simili è concessa un'altezza fino a 22 m.*

- Sono ammessi esercizi di vicinato limitatamente per la vendita di prodotti dell'azienda insediata.
- Sono ammessi uffici con Sul non superiore a mq 150 per ogni unità produttiva avente Sul non inferiore a mq 500
- E' ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o il proprietario: una unità abitativa con Sul non superiore a mq 150 per unità produttive aventi Sul non inferiore a mq 500 e due unità abitative con Sul complessiva non superiore a mq 300 per unità produttive aventi Sul superiore a 1000 mq.. Al conteggio delle Sul ammesse concorrono le superfici esistenti
- Le superfici a servizi pubblici da destinare a verde e a parcheggio, ove non reperibili all'interno della Sf, possono essere ubicate nelle aree SI, ovvero in aree agricole in contiguità.
- L'area a servizi SI1 è esclusivamente destinata a parcheggi e a verde pubblico: la realizzazione delle opere non deve essere di significativo ostacolo al deflusso in caso di inondazione catastrofica ed i relativi progetti devono essere corredati da apposito studio.
- Sono ammessi, in fregio alla viabilità principale, impianti stradali di distribuzione carburanti. (v. art. 35 della N. di A.)

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico dell'immobile è stato predisposto un progetto urbanistico di Variante al PEC approvato redatto dall'Arch. Diego Bertotti con uffici in Valperga, Via Giuseppe Verdi n°17 che è costituito dai seguenti elaborati:

3. SITUAZIONE ESISTENTE

Attualmente la consistenza delle aree e dei fabbricati oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato è la seguente:

Superficie territoriale (corrispondente alla superficie di proprietà)

St = 21684.00 mq

Superficie coperta

Sc = 6049.91 mq

Superficie utile (compresa superficie degli uffici ubicati al primo piano fuori terra)

Su = 5964.41 mq

Superficie a parcheggio interna alla recinzione

mq (1637.00 + 1036.00) = 2709.00 mq

Superficie a parcheggio esterna alla recinzione

mq 518.00

Area a verde privato piantumata

mq 4960.76

4. PREVISIONI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Le previsioni del PEC approvato erano le seguenti:

Superficie utile in ampliamento

2157.04 mq

Superficie territoriale

St = 21684.00

Superficie fondiaria

Sf = mq 31684.00 – mq 1402.00 (Superficie a servizi indicata graficamente dalla Variante, stimata per eccesso) = 20282.00 mq

Superficie coperta

Sc = 8177.00 mq < 60% Sf = 0.60 x 20282.00 mq = 12169.20 mq

Superficie utile

Su = 8176.00 mq < Ut x St = 0.7 x 21684.00 mq = 15178.00 mq

Aree a servizi

As = 2030.27 mq > 10% Sf = 0.10 x 20282.00 mq = 2028.20 mq

Area a verde pubblico	1600.39
-----------------------	---------

Area a parcheggio pubblico	<u>429.88</u>
----------------------------	---------------

Totale area a servizi	2030.27 mq
-----------------------	------------

Superficie dismessa in fregio alla viabilità

287.52 mq

Superficie a parcheggio privato interna alla recinzione

Sp = 1972.24 mq > 1 mq / 5 mq Su = 8176.00 / 5 = 1635.20 mq

Area a verde privato

Sv = 2271.39 mq > 10 % Sl = 10% (St – Aree assoggettate ad uso pubblico – Sc) =
0.10 x (21684.00 – 2030.27 – 8177.00) = 1147.67 mq

5. PREVISIONI VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Le previsioni di VARIANTE al PEC approvato sono le seguenti:

Superficie utile in ampliamento IN VARIANTE

2040.00 mq

Superficie territoriale

St = 21684.00

Superficie fondiaria

Sf = mq 31684.00 – mq 1402.00 (Superficie a servizi indicata graficamente dalla Variante, stimata per eccesso) = 20282.00 mq

Superficie coperta IN VARIANTE

Sc = 8090.00 mq < 60% Sf = 0.60 x 20282.00 mq = 12169.20 mq

Superficie utile IN VARIANTE

Su = 8005.00 mq < Ut x St = 0.7 x 21684.00 mq = 15178.00 mq

Aree a servizi MONETIZZATA

As = 2030.27 mq > 10% Sf = 0.10 x 20282.00 mq = 2028.20 mq

Superficie a parcheggio privato interna alla recinzione

Sp = 1972.24 mq > 1 mq / 5 mq Su = 8005.00 / 5 = 1601.00 mq

Area a verde privato IN VARIANTE

Sv = 3720.17 mq > 10 % Sl = 10% (St – Aree monetizzate – Sc) =
0.10 x (21684.00 – 2030.27 – 8090.00) = 1156.37 mq

5.1 Tabella superfici e sviluppo calcoli planimetrici

I dati seguenti sono desunti dalle tavole di VARIANTE al PEC

Superficie utile complessiva IN VARIANTE

S1+S2(136.19)+S3(224.81)+S4+S5(882.00)+S6(625.00)+S7(169.00)+
+S8(577.23)+S9(74.58)+S10(28.42)+S11(39.26)+S12(4630.70)+S13(462.42)+
+S14(151.82) ~ = **8005.00 mq**

Superficie in ampliamento IN VARIANTE

$S1+S2(136.19)+S3(224.81)+S4+S5(882.00)+S6(625.00)+S7(169.00) \sim = 2040.00 \text{ mq}$

Superficie coperta complessiva IN VARIANTE

$S1+S2(136.19)+S3(224.81)+S4+S5(882.00)+S6(625.00)+S7(169.00)+$
 $+S8(577.23)+S9(74.58)+S10(28.42)+S11(39.26)+S12(4630.70)+S13(462.42)+$
 $+S15(197.82)+S16(10.90)+S17(28.60) \sim = 8090.00 \text{ mq}$

Superficie coperta in ampliamento IN VARIANTE

$S1+S2(136.19)+S3(224.81)+S4+S5(882.00)+S6(625.00)+S7(169.00) \sim = 2040.00 \text{ mq}$

Area a parcheggio privato INVARIATA

$S43(1065.00)+S44(630.00)+S45(25.00)+S46(122.11)+S47(63.63)+S48(66.50) = 1972.24 \text{ mq}$

Superficie a verde privato IN VARIANTE

$S29+S30+S31+S32+S33+S34+S35+S36+S49+S50+S51+S52+S53+S54+S55+S56+$
 $S57+S58+S59+S60+S61+S62+S63+S64+S65+S66+S67+S68+S69+S70+S71+S72+$
 $S73+S74+S75+S76+S77+S78+S79+S80+S81+S82+S86+S87+S88+S89+S90+S91 =$
3720.17 mq

6. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA VARIANTE PEC

La presente VARIANTE al PEC, come già il PEC APPROVATO con Delibera n. 3 del 28/01/200 prevede sia un primo ampliamento dell'edificio esistente lungo il lato est, sia l'ampliamento della manica lungo il lato ovest parallelamente alla strada statale per una profondità di m 10. La distanza dalla recinzione sarà di m 21,60. Sul lato sud si realizzerà un nuovo corpo da adibirsi ad uffici e servizi aggregato alla preesistenza.

Variazioni non sostanziali plano-altimetriche e tipologiche degli edifici saranno ammesse, purché nel rispetto delle quantità massime realizzabili e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime di costruzione nonché delle altre norme applicabili. Tali modifiche dovranno comunque conseguire l'approvazione del Comune di Valperga.

7. MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI

La Variante al PRGC vigente prevede per l'immobile un'area a servizi pubblici della superficie stimata di mq. 1.402 posta all'interno della superficie territoriale corrispondente alla superficie in proprietà.

La dotazione minima richiesta di aree da asservire o dismettere ad uso pubblico è prevista dagli art. 21 e 26 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. che fissa per l'immobile un'area da destinare a servizi non inferiore al 10% della superficie territoriale.

L' Art. 21 della 56/77 vigente (ora modificato dalla legge regionale 3/2013 e 5/2015) al comma 4 bis. Prevede che qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Sulla base di quanto previsto dalla Delibera comunale n°58 del 17.05.2016, che definisce gli importi da corrispondere al Comune in alternativa alla cessione di aree per servizi, i Proponenti provvederanno alla monetizzazione delle aree per servizi richieste dal PRGC per l'importo di Euro 26.495,02 derivanti dall'applicazione dell'onere unitario pari a Euro 13,05/mq. sull'area a servizi richiesta ora monetizzata di mq. 2030,27.

Non sono previste dal PEC altri assoggettamenti e/o cessioni di aree per servizi a carico della Proponente.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Proponente si impegna alla cessione a semplice richiesta del Comune di Valperga dell'area esterna alla recinzione esistente attualmente adibita a strada comunale per la Frazione Gallenca, che a seguito di esecuzione della rotatoria sulla Sp 460 garantisce fin d'ora la possibilità prevista dal PRGC per ampliamento stradale. Pertanto non si rende necessario l'arretramento del tratto di recinzione come previsto nel PRGC .

9. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Proponente in riferimento alle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale si obbliga per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come determinati nelle deliberazioni consiliari al momento dell'attuazione dei singoli interventi edilizi previsti nel PEC.

10. ALLACCIAMENTI ALLE OPERE INFRASTRUTTURALI

Il Pec approvato prevedeva opere di allacciamento alle seguenti opere infrastrutturali:

- Fognatura nera

Era previsto un allacciamento alla canalizzazione consortile a valle dello stabilimento come indicato nella Tavola n. 4. Tale allacciamento è già stato oggetto di rilascio di procedimento autorizzativo ed è stato completamente eseguito ed è stato dismesso al Comune di Valperga a seguito dell'avvenuto positivo collaudo.

- Fognatura bianca

Era previsto che tutte le acque bianche reflue venissero distinte da quelle nere scaricate in fognatura e che fossero captate, come già avveniva, nel corso d'acqua superficiale o nei fossi lungo le strade pubbliche. Tale opere risultano già eseguite e pertanto invariate in fase di Variante al Pec.

- Acquedotto

L'acquedotto risulta invariato come in fase di Pec.