

CITTÀ DI BIELLA



COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 055 DEL 30 SETTEMBRE 2019

OGGETTO: URBANISTICA – INTERVENTO EDILIZIO IN VIA CARSO – AUTORIZZAZIONE ALLA EDIFICAZIONE A DISTANZA INFERIORE A QUELLA PREVISTA DAL REGOLAMENTO EDILIZIO E CONCESSIONE DI SERVITU’ VOLONTARIA DI PASSAGGIO A FAVORE DELLA SOCIETA’ NORD OVEST IMMOBILIARE S.R.L. – APPROVAZIONE DEGLI ELEMENTI ESSENZIALI ED IRRINUNCIABILI DELLA CONVENZIONE – MODIFICAZIONE AL P.R.G.C. NON COSTITUENTE VARIANTE AI SENSI DELL’ART. 17 COMMA 12 LETT. G) DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E S.M.I.

L’anno duemiladiciannove il giorno trenta del mese di settembre alle ore 17,00 nella sala consiliare presso Palazzo Oropa si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale il sig. Marzio OLIVERO.

All’atto della discussione dell’argomento in oggetto risultano presenti n. 29 consiglieri e assenti n. 03.

BARRASSO Pietro	Assente	MAIO Federico	X
BIASSOLI Matteo	X	MAIOLATESI Edoardo	X
BRUSCHI Marta	X	MILAN Claudio	X
CALDESI Livia	X	MINO Franco	X
CAVICCHIOLI Marco	X	NEGGIA Corrado	X
COLLETTA Vito	X	OLIVERO Marzio	X
CRIDA Anna	X	PARAGGIO Amedeo	X
DANTONIA Giovanni	X	PASQUALINI Alessio	X
ERCOLI Alessio	X	PERINI Alberto	X
ES SAKET Mohamed	X	PRESA Diego	X
FERRARI Gianni	X	RINALDI Giovanni	X
FERRERO Andrea	X	ROBAZZA Paolo	X
FOGLIO BONDA Andrea	X	TOPAZZO Gigliola	X
GALLELLO Domenico	Assente	VARNERO Valeria	X
GENTILE Donato	X	VIGNOLA Alessandro	Assente
GENTILE Sara	X	ZEN Cristina	X

È presente il Sindaco Claudio CORRADINO.

Sono altresì presenti alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori sigg.ri: MOSCAROLA, TOSI, GREGGIO, BESSONE, SCARAMUZZI, GAGGINO, ZAPPALÀ.

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott. Mauro DONINI incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell’argomento indicato in oggetto.

N. 055 DEL 30.09.2019

URBANISTICA – INTERVENTO EDILIZIO IN VIA CARSO – AUTORIZZAZIONE ALLA EDIFICAZIONE A DISTANZA INFERIORE A QUELLA PREVISTA DAL REGOLAMENTO EDILIZIO E CONCESSIONE DI SERVITU' VOLONTARIA DI PASSAGGIO A FAVORE DELLA SOCIETA' NORD OVEST IMMOBILIARE S.R.L. – APPROVAZIONE DEGLI ELEMENTI ESSENZIALI ED IRRINUNCIABILI DELLA CONVENZIONE – MODIFICAZIONE AL P.R.G.C. NON COSTITUENTE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 12 LETT. G) DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E S.M.I.

Il sig. Presidente apre la discussione sull'argomento in oggetto.

Intervengono:

- l'Assessore sig. Tosi e il Consigliere sig. Perini.
- il Consigliere sig. Presa che propone una questione pregiudiziale chiedendo il ritiro della proposta;
- il Vice Segretario Generale.

Per i relativi interventi si fa riferimento alla registrazione su supporto digitale, ai sensi dell'art. 40 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari Permanenti.

Il sig. Presidente apre quindi il dibattito sulla questione pregiudiziale presentata dal Consigliere sig. Presa. Preso atto che nessun Consigliere chiede di intervenire mette in votazione la questione pregiudiziale.

Dato atto che nel corso del dibattito sono usciti dall'aula i Consiglieri sigg. Maio e Robazza.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE (in seduta pubblica)

con voti favorevoli n. 06 (Partito Democratico, Movimento 5 Stelle), contrari n. 19 (Lega Salvini Premier Piemonte, Forza Italia, Fratelli d'Italia, Lista Civica Corradino Sindaco), astenuti n. 03 (Buongiorno Biella, Le Persone al Centro, Lista Civica Biellese), risultato accertato dagli scrutatori sigg.ri Crida, Ferrari, Foglio Bonda, respinge la questione pregiudiziale.

Il sig. Presidente riapre la discussione sulla proposta di deliberazione.

Intervengono il sig. Sindaco, l'Assessore sig. Tosi e i Consiglieri sigg. Caldesi, Rinaldi, Varnero, Es Saket, Cavicchioli, Ercoli, Bruschi, Gentile Donato, Presa, Foglio Bonda, Perini.

Per i relativi interventi si fa riferimento alla registrazione su supporto digitale, ai sensi dell'art. 40 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari Permanenti.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE
(in seduta pubblica)

Premesso che:

- la "SOCIETA' IMMOBILIARE CIVILE INDUSTRIALE - S.r.l.", "S.I.C.I. - S.r.l.", aveva attivato nel 2009 un intervento edilizio di nuova costruzione di n. 2 edifici residenziali di circa 60 unità abitative (previa demolizione dei fabbricati esistenti) nel lotto di sua proprietà identificato nel Catasto terreni al foglio n. 57, particelle 534, 535 e 536;
- contestualmente all'ottenimento del permesso di costruire veniva stipulata in data 03/07/2009 una convenzione con la quale il Comune di Biella, a carico dell'area di sua proprietà, identificata nel Catasto terreni al foglio n. 57, particella 242, adiacente alla proprietà S.I.C.I. srl e fronteggiante via Carso, concedeva una servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore del lotto di proprietà S.I.C.I. srl. Inoltre si consentiva anche di edificare gli edifici progettati nel lotto di proprietà, ad una distanza dal confine del terreno comunale destinato a servizi pubblici, inferiore a quella definita dal Regolamento edilizio;
- a compensazione di queste concessioni la S.I.C.I. srl si impegnavo a realizzare un intervento di sistemazione di aree pubbliche per un importo pari a euro 123.000,00, localizzato in via preventiva nel parcheggio di piazza Adua e nel giardino di via Carso, prospiciente all'area dell'intervento;
- S.I.C.I. srl si era altresì resa disponibile alla realizzazione a proprie spese di ulteriori opere, quali la sistemazione dell'area comunale di via Carso prospiciente l'intervento, con lo spostamento dell'area cani in una nuova localizzazione da concordarsi con il Settore Verde Pubblico del Comune di Biella e la fornitura e posa di giochi bimbi nell'area pubblica adiacente alla zona del nuovo intervento edilizio, sempre da concordarsi con il settore verde pubblico del Comune di Biella;
- per il rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione dei 2 nuovi edifici residenziali furono cedute al Comune di Biella, aree a standard per mq. 14.330 e versati i contributi per gli oneri di urbanizzazione;
- il terreno edificabile era stato successivamente ceduto alla Società "I Terrazzi di Biella srl" che avrebbe dovuto realizzare l'intervento, con relativa voltura del permesso di costruire;
- la Società "I Terrazzi di Biella srl" iniziò i lavori, eseguendo soltanto le demolizioni degli edifici fatiscenti esistenti e una parte degli scavi, per poi, a seguito della crisi immobiliare, bloccare le lavorazioni e rinunciare all'intervento edilizio;
- la Società "I Terrazzi di Biella srl" ha quindi richiesto ed ottenuto la restituzione dei contributi per gli oneri già corrisposti e non ha pertanto dato attuazione ai contenuti della convenzione stipulata, venendo meno alla controprestazione;
- S.I.C.I. srl ha quindi dovuto riacquistare il lotto identificato nel Catasto terreni al foglio n. 57, particelle 534, 535 e 536 dalla Società "I Terrazzi di Biella srl" e, in attesa di definire come valorizzare l'area, non ha mai chiesto la restituzione di mq. 14.330 di aree a standard, cedute al Comune di Biella per consentire la fattibilità di un'operazione edilizia che di fatto non è stata realizzata;
- S.I.C.I. srl con atto n. 75084 del 25.09.2018 è stata incorporata da Nord Ovest Immobiliare S.r.l. con sede in Biella;

Preso atto che:

- è ora intenzione della Società "Nord Ovest Immobiliare srl" attivare un intervento edilizio di nuova edificazione nel lotto di sua proprietà ubicato in via Trento e censito nel Catasto dei Terreni al Foglio 57 coi mappali 534, 535 e 536, in particolare un fabbricato a destinazione commerciale;
- la scelta dell'ubicazione dell'immobile, posto ad una distanza inferiore a quella definita dal Regolamento Edilizio dal confine del terreno di proprietà comunale, censito al N.C.T. al Foglio 57 mapp. 242, destinato ad area verde pubblica, presuppone la definizione di un accordo convenzionale che disciplini le modalità di concessione di tale assenso, così come previsto all'art. 59 del Regolamento Edilizio stesso;
- in tal senso la Società "Nord Ovest Immobiliare srl" ha inoltrato in data 15.05.2019 prot. 26503 istanza scritta al fine di poter addivenire ad un assenso da parte dell'Amministrazione Comunale;
- la Società "Nord Ovest Immobiliare srl", nell'istanza citata, ha chiesto altresì di ottenere una servitù di passaggio pedonale e veicolare, sul terreno di proprietà comunale di cui al punto precedente allo scopo di poter meglio garantire l'accessibilità al nuovo fabbricato;
- a compensazione degli oneri derivanti dalla costituzione di servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore della Società "Nord Ovest Immobiliare srl" oltre alla concessione della possibilità di edificare ad una distanza dal confine col terreno comunale inferiore a quella previste dal Regolamento Edilizio, la Società "Nord Ovest Immobiliare srl" si rende disponibile a pagare al comune di Biella un importo pari ad Euro 123.000,00 (centoventitremila virgola zero zero);
- la Società "Nord Ovest Immobiliare srl", nell'istanza citata, ha inoltre manifestato l'intenzione circa la realizzazione, a proprio carico, nella posizione in cui attualmente si trova l'area cani, di un'area a parcheggio pubblico con circa 28 nuovi posti auto, a servizio del quartiere ed in esubero rispetto alla dotazione necessaria per la nuova attività economica, già soddisfatta all'interno dell'area commerciale privata; quest'area a parcheggio avrà anche la funzione di consentire ai camion che approvvigioneranno l'attività commerciale di poter effettuare le manovre per accedere alla zona di carico-scarico, senza interferire con la viabilità di via Carso;
- lo spostamento, a carico della proponente, dell'area cani in una nuova posizione che sarà concordata con il settore verde pubblico del Comune di Biella;
- le cessioni di standard urbanistici in esubero rispetto a quelle dovute dalla normativa in vigore vanno a compensare anche la differente sistemazione dell'area pubblica antistante l'insediamento ed in tal senso la Società Nord Ovest Immobiliare S.r.l. rinuncia ad ogni pretesa di restituzione anche parziale delle stesse;
- in data 10.09.2019 la Società Nord Ovest Immobiliare S.r.l. ha presentato allo Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) istanza di permesso di costruire;

Ritenuto pertanto opportuno definire una nuova bozza di convenzione, modificativa e sostitutiva della precedente stipulata in data 03/07/2009, regolante i rapporti tra il Comune di Biella e la Società Nord Ovest Immobiliare S.r.l. in dipendenza dell'accoglimento della richiesta che la società citata ha avanzato;

Vista la bozza allegata, contenente gli elementi essenziali ed irrinunciabili della futura convenzione, all'uopo predisposta, e ritenuta la stessa meritevole di approvazione, in quanto la stessa, conformemente a quanto già contenuto nella precedente convenzione già approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 59 del 20.04.2009, consente l'attivazione di un intervento edificatorio su un'area dismessa, determina la sistemazione di alcune aree pubbliche a carico del soggetto attuatore oltre ad una compensazione economica per la concessione della servitù di passaggio e del diritto a costruire a confine con l'area pubblica;

Premesso inoltre che:

- con Deliberazione della Giunta Regionale 11 giugno 2007, n. 15-6105 è stata approvata la variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente;
- ai sensi dell'art 17 comma 12 lett. g) della Legge Regionale 56/77 e s.m. e i. non costituisce variante del Piano Regolatore Generale la destinazione ad opera o servizio pubblico di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opera o servizio pubblico;
- ai sensi dell'art 17 comma 13 della legge regionale 56/77 e s.m. e i. la deliberazione, nel caso di cui al comma 12, lettera g), è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della normativa sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare univocamente i caratteri dell'opera pubblica in termini corrispondenti almeno al progetto preliminare, nonché il contenuto della modifica al PRG;
- l'istanza di permesso di costruire sopra citata, per la parte riferita all'area a servizi pubblici contiene le indicazioni progettuali atte ad indicare univocamente i caratteri dell'opera pubblica ed il contenuto della modifica di PRG necessario per la localizzazione del parcheggio pubblico;

Ritenuta di interesse pubblico la proposta di modificazione dell'area a servizi pubblici comportante lo spostamento dell'area cani di via Carso in area maggiormente integrata con il sistema delle aree attrezzate a parco pubblico e contestualmente la differente sistemazione dell'area verde prevedendo la realizzazione di un parcheggio pubblico anche a servizio della vicina stazione ferroviaria;

Ritenuto quindi opportuno recepire la proposta della Società Nord Ovest Immobiliare S.r.l. che realizzerà a proprie spese la sistemazione di entrambe le aree;

Risulta pertanto necessario adeguare lo strumento urbanistico mediante la procedura di cui all'art. 17 comma 12 lett. g) della L.R. 56/77, al fine di assegnare all'area in esame, catastalmente individuata al foglio n. 57, particella 242, attualmente classificata in "AREE PER SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE AFFERENTI LA RESIDENZA – S3 per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport esistenti" anche la destinazione di "AREE PER SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE AFFERENTI LA RESIDENZA – S4 per parcheggi pubblici in progetto";

Vista la proposta di modificazione al P.R.G.C., non costituente variante, predisposta a tale scopo dal Settore Programmazione Territoriale del Comune di Biella nel mese di Settembre 2019, a firma dell'arch. Alberto Cecca, meglio esplicitata negli elaborati tecnici allegati al presente atto e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'art. 17 comma 12° e 13° della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m. e i.;

Dato atto che:

- la presente modificazione ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.U.R., non costituendo variante al PRGC vigente, non è sottoposta a procedimento VAS ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 17 della LR 56/77 e smi;
- la presente deliberazione è stata sottoposta all'esame della 3^a Commissione Consiliare;
- si prescinde dal parere in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata ai sensi dell'art.49 del D.leg.vo 267/2000;

Visto il parere favorevole espresso in ordine alla sola regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ai sensi dell'art.49 del D.leg.vo 267/2000;

Dato atto che nel corso del dibattito sono entrati in aula i Consiglieri sigg. Barrasso, Maio, Robazza;

Con voti favorevoli n. 19 (Consiglieri sigg. Biassoli, Caldesi, Colletta, Crida, Dantonina, Ercoli, Ferrari, Ferrero, Maiolatesi, Milan, Mino, Neggia, Olivero, Paraggio, Pasqualini, Perini, Topazzo, Zen e sig. Sindaco), contrari n. 06 (Consiglieri sigg. Bruschi, Cavicchioli, Es Saket, Presa, Rinaldi, Varnero), astenuti n. 06 (Consiglieri Sigg. Barraso, Foglio Bonda, Gentile Donato, Gentile Sara, Maio, Robazza), resi per appello nominale

DELIBERA

1. di autorizzare la costituzione della servitù volontaria di passaggio veicolare e pedonale gravante sull'area di proprietà comunale distinta in mappa al NCT Fg. 57 mapp. 242 per un'ampiezza pari a metri 6,50 (sei e cinquanta), a partire dalla via Carso fino al terreno censito al NCT al fg. 57 mapp. 535 e localizzata in prossimità del confine nord del citato mappale di proprietà comunale, come indicato nell'elaborato grafico allegato (Allegato "C"), a favore della società Nord Ovest Immobiliare S.r.l.;
2. di consentire, ai sensi dell'art. 59 del Regolamento Edilizio, alla Società Nord Ovest Immobiliare S.r.l., proprietaria dei terreni censiti al NCT al fg. 57 mapp. 534, 535 e 536, l'edificazione a distanza ridotta dal confine con la proprietà comunale, rispetto a quella consentita dal Regolamento Edilizio stesso, e finanche a confine con l'area di proprietà comunale distinta in mappa al NCT Fg. 57 mapp. 242 (Allegati "B" e "C");
3. di dare atto che a fronte della concessione dei diritti di cui ai precedenti punti 1 e 2, viene stabilito che la Società stessa dovrà pagare al Comune di Biella una somma pari a euro 123.000,00 (centoventitremila/00);
4. di approvare, per le motivazioni di cui sopra, gli elementi essenziali ed irrinunciabili della convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Biella e la Società Nord Ovest Immobiliare S.r.l. contenuti nella bozza allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (Allegato "A");
5. di incaricare il Dirigente del Settore Governo del Territorio di redigere lo schema di convenzione secondo la bozza ora approvata, e di stipulare il relativo atto pubblico;
6. di approvare ai sensi dell'art. 17, commi 12 lett. g) e 13 della L.R.56/77 e s.m.i., la modificazione al Piano Regolatore Generale Comunale finalizzata ad assegnare all'area, catastalmente individuata al N.C.T. Foglio 57 mapp. 242, attualmente classificata in "AREE PER SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE AFFERENTI LA RESIDENZA – S3 per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport esistenti" anche la destinazione di "AREE

PER SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE AFFERENTI LA RESIDENZA – S4 per parcheggi pubblici in progetto”. Tale modifica è stata predisposta nel mese di settembre 2019 dal Settore Governo del Territorio del Comune di Biella, a firma dell’arch. Alberto Cecca e costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Stralcio TAV. 7.1 sud – planimetria di piano, scala 1:5.000;
- Stralcio TAV. 8.19 e 8. 22 – azzonamento di piano, scala 1:2.000;

7. di dare atto che la presente modificazione ai sensi dell’art. 17 comma 12 della L.U.R., non costituendo variante al P.R.G.C. vigente, non è sottoposta a procedimento VAS ai sensi dell’art. 3bis e dell’art. 17 della LR 56/77 e s.m.i..
