CITTÀ DI CHIERI

Città metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 191

SEDUTA IN DATA 28/10/2026

OGGETTO:PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO N. 3/2025/SUE PER “RISTRUTTURAZIONE DI DUE FABBRICATI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO A USO LABORATORIO A FAVORE DELLA RESIDENZA” – AREA D’INTERVENTO AR1 DEL PRGC DI CHIERI: ADOZIONE

L’anno duemilaventisei, addì ventotto del mese di ottobre alle ore 15:45 si è riunita, con modalità telematiche, ai sensi del vigente “Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta comunale in modalità videoconferenza”, la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

SICCHIERO ALESSANDRO	Sindaco	Presente
QUATTROCOLO ROBERTO	Vice Sindaco	Presente
CARILLO BIAGIO FABRIZIO	Assessore	Presente
GAGLIARDI FLAVIO	Assessore	Presente
GIORDANO ANTONELLA	Assessore	Presente
LIMONE ANDREA	Assessore	Presente
MOGLIA VITTORIA	Assessore	Presente
SABENA DANIELA	Assessore	Presente

e così in numero sufficiente a validamente deliberare.

Assume la Presidenza il Sig. Alessandro Sicchiero
con l’assistenza del Il Segretario Generale Sig. Dott.ssa Elena Andronico

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avanzata dal Servizio Pianificazione Territoriale avente ad oggetto "PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO N. 3/2025/SUE PER "RISTRUTTURAZIONE DI DUE FABBRICATI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO A USO LABORATORIO A FAVORE DELLA RESIDENZA" – AREA D'INTERVENTO AR1 DEL PRGC DI CHIERI: ADOZIONE".

PREMESSO che:

- in data 17/09/2025 al prot. gen. n. 49593 è stata acquisita una proposta di Piano di Recupero, successivamente conformata in data 06/10/2025 e acquisita al registro delle pratiche edilizie con il n. 3/2025/SUE, avente a oggetto la "Ristrutturazione dei due fabbricati e cambio di destinazione d'uso della porzione di fabbricato ad uso laboratorio a favore della residenza", sull'immobile catastalmente identificato al NCEU, foglio 33, particella 254, e al NCT, al foglio n.33, particella 584. Il complesso immobiliare oggetto di trasformazione è ubicato in Vicolo dell'Imbuto n.13, all'interno del perimetro dell'Area d'intervento Ar1 del vigente Piano Regolatore Generale Comunale;
- La proposta di variante pervenuta prevede:
  - la ristrutturazione dei due fabbricati attualmente adibiti a residenza e laboratorio;
  - il cambio di destinazione d'uso della porzione di fabbricato a destinazione laboratorio a favore della residenza;
  - la realizzazione di due distinte unità immobiliari, una al piano terreno ed una al piano primo;
  - l'aumento di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) nella nuova unità immobiliare del piano primo, nell'ordine del 10% della SLP esistente;
  - la cessione di un'area destinata a strada, della superficie pari a 10 mq, al fine di allargare la sede viaria di vicolo dell'Imbuto, localizzata in prossimità della proprietà e identificata al NCT. Foglio 33. particella 584.

ESAMINATA la proposta e rilevato che:

- il progetto del Piano di Recupero e lo schema di convenzione allegato sono conformi ai disposti degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale 05/12/1977 n.56;
- il ricorso al Piano di Recupero è reso necessario per ammettere il 10% di incremento della superficie lorda di pavimento (SLP) esistente, ai sensi dell'art.31.1, punto 2 – I, delle NTA del vigente PRGC;
- lo schema di convenzione prevede:
  - la cessione di un'area destinata a strada, della superficie pari a 10 mq, al fine di allargare la sede viaria di vicolo dell'Imbuto. L'area individuata è localizzata in prossimità della proprietà oggetto d'intervento, identificata al NCT Foglio 33 particella 584;
  - il ricorso all'istituto della monetizzazione relativamente agli standard pubblici previsti per il cambio di destinazione d'uso (10,96 mq di standard complessivi), ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

CONSIDERATO che:

- ai sensi dell'art. 41 bis c. 6 e art. 40 c.7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il Piano di Recupero rientra tra gli interventi per cui è previsto che l'autorità competente valuti gli eventuali impatti significativi sull'ambiente, attraverso la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i.;
- la proposta pervenuta comprende lo specifico documento tecnico, (Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS), redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della DGR n.25-2977 del 29.02.2016, necessario all'avvio della fase di verifica di

assoggettabilità a VAS, la quale può essere condotta con procedimento integrato a seguito di adozione della proposta stessa;

- ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. l'Autorità Procedente è identificata nel Servizio Pianificazione mentre, ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dell'art. 40 c. 8 della LR 56/77 e s.m.i. e della DGR n. 25-2977 del 29.02.2016, l'Autorità Competente per la verifica di assoggettabilità a VAS è identificata nell'ufficio Ambiente e Mobilità cui spetta la consultazione dei Soggetti con Competenza Ambientale (SCA) e l'Organo Tecnico Comunale (OTC) istituito con D.G.C. n. 173 del 9.09.2009 ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/1998 e la conseguente pronuncia di assoggettamento o esclusione dalla VAS.

RICHIAMATO il parere tecnico favorevole reso dal Servizio Pianificazione Territoriale in data 21/10/2026 (allegato A alla presente);

RILEVATO che:

- non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione, dal momento che l'immobile oggetto di recupero è ubicato in un contesto già completamente urbanizzato;
- il Piano di Recupero proposto non comprende immobili vincolati a norma del decreto legislativo n. 42 del 2004 e s.m.i.;

VISTI e richiamati:

- il DPR n. 380 del 06/06/2001, recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- il D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006, recante "*Norme in materia ambientale*";
- la LR n. 56 del 05/12/1977, recante "*Tutela e uso del suolo*" e richiamato in particolare l'art. 43;
- la LR n. 13 del 19/07/2023, recante "*Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica, valutazione di impatto ambientale e autorizzazione ambientale integrata. Abrogazione della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione)*";
- il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36-19211 del 19/05/97 e successive varianti approvate;
- il Regolamento comunale a disciplina del Contributo di Costruzione e delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 02/09/2026 e la determinazione n. 1027 del 30/12/2025, di adeguamento delle tariffe relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione;

Per quanto sopra esposto il Sindaco SICCHIERO Alessandro propone che la Giunta Comunale

D E L I B E R I

1. DI ADOTTARE la proposta di Piano di Recupero n. 03/2025/SUE, pervenuta in data 17/09/2025 acquisita al protocollo generale comunale con il n. 49593, avente quale oggetto la "Ristrutturazione dei due fabbricati e cambio di destinazione d'uso della porzione di fabbricato ad uso laboratorio a favore della residenza", sull'Area d'intervento Ar1 del vigente PRGC, formata dagli immobili catastalmente identificato al NCEU, foglio 33, particella 254 e al NCT al foglio n.33 particella 584 e ubicati in vicolo dell'Imbuto n.13, dando atto che la proposta è formata dai seguenti elaborati tecnici, che si allegano alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:
    - Schema di convenzione (06/10/2026 prot. 51231)

- Relazione tecnica (06/10/2026 prot. 51231)
- Norme Tecniche di Attuazione 06/10/2026 prot. 51231
- Verifica di assoggettabilità a VAS (10/06/2026 prot.30986)
- Valutazione Clima Acustico a firma Marco Parisi (17/09/2025 prot. 49596);
- Documentazione fotografica esterna (10/06/2026 prot.30984);
- Documentazione fotografica interna (10/06/2026 prot.30984);
- Relazione geologica-tecnica (06/10/2025 prot. 53302);
- Elenco tavole grafiche:
  - TAV. 1 – INQUADRAMENTO – 06/10/2026 prot. 51231;
  - TAV. 2 ELABORATI GRAFICI DELLE PRATICHE AUTORIZZATE PRECEDENTEMENTE -10/06/2026 prot.30984;
  - TAV. 3 – STATO DI FATTO: Pianta piano terra, primo, copertura e sezioni - 10/06/2026 prot.30984;
  - TAV. 4 – TRASFORMAZIONI: Pianta piano terra, primo, copertura, sezioni - 10/06/2026 prot.30984;
  - TAV. 5 – PROGETTO: Pianta piano terra, primo, copertura, sezioni e prospetti - 10/06/2026 prot.30986;
  - TAV. 6 – CONTEGGI E DIMOSTRAZIONI GRAFICHE SITUAZIONE ESISTENTE ED IN PROGETTO – 06/10/2026 prot. 51231;
  - TAV. 7 – CONTEGGI E DIMOSTRAZIONI GRAFICHE SITUAZIONE ESISTENTE ED IN PROGETTO – 06/10/2026 prot. 51231;
  - Tav. 8 – INDICAZIONI MODIFICHE RISPETTO IL PARERE DI MASSIMA DEL 23.01.2025 -10/06/2026 prot.30985;
  - TAV. 9 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI – LEGENDA COLORI – PAVIMENTAZIONE AREA PARCHEGGIO - 10/06/2026 prot.30985;
  - TAV. 10 – FOTOINSERIMENTO - 10/06/2026 prot.30985;

2. DI DARE ATTO che:
   - la proposta di Piano di Recupero presenta le seguenti risultanze:

Volume esistente:	Mc 657,56
Volume in progetto:	Mc 635,74
Superficie Lorda Pavimento “Laboratorio”:	Mq 28,80
Volumetria oggetto di cambio destinazione d’uso a residenziale:	Mc 162,94
Superficie a standard pubblico dato dalla differenza del cambio di destinazione d’uso:	Mq 10,96
Superficie stradale in dismissione	Mq 10

   - essendo presente il “Documento Tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS” allegato alla proposta, sussistono le condizioni per dare avvio al procedimento relativo alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS con modalità integrata di cui all'Allegato 1 della DGR n.25-2977 del 29.02.2016;
3. DI DEPOSITARE la proposta di Piano di Recupero di cui alla presente deliberazione presso la Segreteria Comunale e pubblicandola all’Albo Pretorio e sul sito internet del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi ai sensi degli artt. 40 - 41-bis della LR n. 56/1977;
4. DI DARE MANDATO al Presidente dell’Organo Tecnico Comunale e all’ufficio comunale competente affinché provvedano a tutti gli adempimenti amministrativi conseguenti alla presente adozione quali: la consultazione dei Soggetti con Competenza Ambientale – SCA e altri soggetti indicati nel documento tecnico di cui al precedente punto previa trasmissione della relativa

documentazione e l'informazione dei soggetti interessati con pubblicazione all'Albo *online* e sul sito istituzionale del provvedimento finale;

5. DI DARE MANDATO al Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio affinché si proceda, nel corso del periodo di pubblicazione e osservazione, all'acquisizione dei contributi endo-procedimentali;
6. DI DARE ATTO altresì che:
   - non sono previste opere di urbanizzazione;
   - il responsabile del procedimento urbanistico è l'arch. Ugo Fiorucci, funzionario tecnico direttivo dell'ufficio Pianificazione Territoriale - Area Pianificazione e Gestione del Territorio;
   - il responsabile del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS è l'arch. Giulia Cornetto, Responsabile del Servizio Complesso Ambiente e Mobilità - Area Pianificazione e Gestione del Territorio;
   - nei confronti dei responsabili del procedimento amministrativo non sussistono cause di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L.241/1990 e dell'art. 1, c.9, lett. e) della L.190/2012;
7. DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico Enti Locali.

°°

Ritenuto di dover provvedere in merito.

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico Ordinamento Enti Locali, D.Lgs. n. 267/2000.

Ad unanimità di voti espressi in forma palese

D E L I B E R A

1° - Di approvare la proposta di deliberazione relativa a "PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO N. 3/2025/SUE PER "RISTRUTTURAZIONE DI DUE FABBRICATI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO A USO LABORATORIO A FAVORE DELLA RESIDENZA" – AREA D'INTERVENTO AR1 DEL PRGC DI CHIERI: ADOZIONE".

2° - Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico Ordinamento Enti Locali.

Il Segretario Generale	Sindaco
Dott.ssa Elena Andronico	Alessandro Sicchiero
Documento firmato digitalmente	Documento firmato digitalmente