



# COMUNE DI PARELLA

*Città Metropolitana di Torino*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Originale

N. 21

Del 27/07/2023

---

OGGETTO: MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC, AI SENSI  
DELL'ART. 17, COMMA 12, DELLA L.R. 56/77

---

Nell'anno **duemilaventitre** il giorno **ventisette** del mese di **luglio** alle ore 18:30 nella sala delle adunanze consiliari, convocato per determinazione del Sindaco con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Straordinaria ed in seduta di Prima convocazione il Consiglio Comunale .

Sono presenti i Signori

Cognome Nome	Presente
<b>BALMA ROBERTO ANTONIO</b>	Presente
<b>VALESCCHI OSVALDO ROSARIO</b>	Presente
<b>CERESA MARCO FABRIZIO</b>	Assente
<b>BRONZO STEFANO</b>	Presente
<b>VERNETTO ANTONIO</b>	Presente
<b>ZULIAN ENRICO</b>	Presente
<b>ZANINI SILVIA</b>	Presente
<b>PAZZI SALVATORE</b>	Assente
<b>PIZZO MATTIA</b>	Assente
<b>CANALI PAOLA</b>	Assente
<b>Totale Presenti</b>	6
<b>Totale Assenti</b>	4

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor **Dott. Lorenzo SCARLATTI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **BALMA ROBERTO ANTONIO** nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- 1) Il Comune di Parella è dotato di Piano Regolatore Generale (Variante Strutturale 4/2006), approvato con DGR n. 22-1473 del 11/02/2011 e successivamente modificato con alcune Varianti Parziali, l'ultima delle quali (la n. 9/2018) approvata con DCC n. 12 del 24/07/2019;
- 2) In data 10/07/2023 (prot. n. 2491) è pervenuta al Comune l'istanza della Signora Mirella Ferrero, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società OSAI Automation System SpA (P.IVA 06802510013) con sede legale in Torino, Via Sondrio n. 13;
- 3) Nella citata istanza vengono esposte le seguenti considerazioni:
  - La Osai A.S. S.p.A., Società leader nel settore dell'automazione dei sistemi aziendali, ha la sua principale sede operativa in Parella, dove si è insediata nel 1991 recuperando e ampliando i fabbricati della storica Cartiera.
  - Anche se la costante espansione a scala internazionale dell'azienda ha portato, negli anni, all'apertura di nuovi stabilimenti e sedi commerciali in molti paesi del mondo, la Osai S.p.A. è fortemente intenzionata a mantenere il suo radicamento in Parella, sviluppando e innovando in termini formali e prestazionali il proprio headquarter, nel quale potenziare le attività progettuali, produttive e logistiche, ma soprattutto le funzioni direttive e di rappresentanza, con particolare attenzione agli spazi e ai servizi dedicati al welfare aziendale.
  - In previsione degli auspicati ampliamenti, la Osai si è assicurata la disponibilità di un'area di circa 11.900 mq a destinazione produttiva in fregio all'attuale sede della vecchia cartiera e di ulteriori terreni agricoli per complessivi mq 13.000 lungo la Via della Cartiera.
  - L'intento di Osai è di realizzare sui terreni già classificati dal PRG come "Pn3 - Aree produttive di nuovo impianto" un nuovo complesso destinato all'espansione dell'insediamento industriale esistente, dando particolare spazio alle funzioni di servizio sussidiarie alla produzione.

- I terreni agricoli lungo la Via della Cartiera sono invece destinati a migliorare la sicurezza della mobilità e a realizzare una fascia boscata di mitigazione ambientale e paesaggistica: in particolare è indispensabile aumentare la dotazione di parcheggio e adeguare ai flussi di transito la viabilità di collegamento tra la rotatoria su Via Ceretto e lo stabilimento, avendo riguardo alla valorizzazione del contesto con l'accurata sistemazione del verde.
- L'ipotesi progettuale in corso di elaborazione è orientata a coniugare le esigenze di potenziamento e razionalizzazione funzionale dello stabilimento con la cura della sua immagine e del suo armonico inserimento nel quadro paesaggistico, in coerenza con una politica ambientale concretamente praticata non solo nelle attività aziendali, ma anche nelle numerose iniziative esterne intraprese o sostenute da Osai in favore dell'ambiente e della promozione locale.
- Il progetto di Osai, così come sopra delineato, non è tuttavia pienamente conforme alla strumentazione urbanistica vigente, in quanto:
  - l'articolo 23 comma 8 delle NdA del PRG, relativo alle "aree produttive di nuovo impianto", stabilisce che le attività produttive ammesse nell'area Pn3 (quella che Osai intende utilizzare per il proprio sviluppo) sono esclusivamente quelle relative a *"prima trasformazione di prodotti agricoli relativi al settore florovivaistico e di specialità alimentari del settore agricolo e di allevamento locali e della tradizione canavesana, esemplificabile in attività di produzione quali la panificazione, la lavorazione casearia e di salumeria tipica e di preparazione di cibi e bevande"*, mentre non sono ammesse *"lavorazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle precedentemente citate e di tipo industriale in senso lato nei settori produttivi meccanico, elettrico, chimico- farmaceutico, delle materie plastiche, del ferro, del legname e comunque lavorazioni insalubri diverse da quelle relative agli alimenti"*.
  - nell'area agricola, l'articolo 58 delle NdA del PRG ammette la realizzazione di viabilità e parcheggi in funzione delle esigenze infrastrutturali connesse agli insediamenti agricoli.
- La ragione per cui l'area Pn3 è destinata specificamente alle produzioni agroalimentari è da ricercare nel fatto che tale zona urbanistica fu introdotta nel PRG con una variante strutturale approvata nel 2011, finalizzata a consentire l'attuazione di un progetto sviluppato da Manitalidea SpA e Vivai Canavesani Srl, per

la realizzazione di un Agriparco costituito da laboratori di trasformazione, vendita e somministrazione di prodotti agroalimentari del territorio in area Pn3 e da serre e altre costruzioni destinate a usi espositivi, aggregativi e ricreativi nella limitrofa area agricola. L'intervento fu oggetto di due strumenti urbanistici esecutivi, l'uno del 2014 e l'altro del 2018, che presentavano differenti soluzioni progettuali per l'intera area. L'iniziativa imprenditoriale si inseriva in un quadro più ampio di interventi, esteso anche al restauro del Castello di Parella e delle sue pertinenze. Terminati i lavori di restauro del Castello, nel 2017 iniziarono quelli per la realizzazione dell'invaso artificiale (biolago) posto al centro dell'area agricola, che costituisce ancor oggi, insieme alla piantumazione di alcune specie arboree, l'unico intervento di trasformazione del suolo, peraltro mai completato. A partire dal 2019 sopravvennero infatti difficoltà finanziarie che portarono il Gruppo Manital in amministrazione straordinaria, per cui fu sospesa l'attuazione del piano di trasformazione dell'area, e l'intero ambito restò e tuttora rimane libero e incolto.

- I Commissari incaricati dell'amministrazione straordinaria del Gruppo Manital hanno predisposto nel 2020 un piano di valorizzazione dei beni immobiliari, tra i quali figurano i terreni oggetto dell'istanza in oggetto, che OSAI ha opzionato in vista dello sviluppo aziendale sopra descritto, sottoscrivendo, nel maggio 2021, una proposta irrevocabile cauzionata di acquisto, con l'impegno di trasformarla in atto di compravendita a seguito di gara a pubblico incanto, subordinatamente all'avvenuto adeguamento del PRG in senso conforme alle esigenze di utilizzo da parte dell'azienda.
- Le modifiche da apportare al PRG per consentire l'attuazione del piano di sviluppo della OSAI sono così sintetizzabili:
  - eliminazione dei divieti e delle restrizioni che, all'articolo 23 delle Norme di Attuazione, come novellato dalla Variante n. 4 al PRG, limitano l'insediabilità in area Pn3 alle sole aziende agroalimentari ed escludono altre attività produttive, seppure non moleste o nocive;
  - adeguamento della viabilità di accesso alla ex cartiera, in modo da garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale, con particolare riguardo al transito e alla manovra dei mezzi pesanti;
  - redistribuzione delle aree a parcheggio al fine di migliorarne la fruibilità, la capienza e l'inserimento nel contesto paesaggistico.

## CONSIDERATO CHE:

1. La **legge 148/2011** del 14/09/2011 così dispone all'articolo 3 (*"Abrogazione delle indebite restrizioni all'accesso e all'esercizio delle professioni e delle attività economiche"*):  
"1. **I Comuni** [...] entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge [...] **adeguano i rispettivi ordinamenti** al principio secondo cui l'iniziativa e l'attività economica privata sono libere ed **è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge** [...]  
2. *Il comma 1 costituisce principio fondamentale per lo sviluppo economico [...]"*
2. La **legge 27/2012** del 24/03/2012, dal titolo *"Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture"*, all'articolo 1 relativo alle *"liberalizzazione delle attività economiche"*, dispone che: *"Fermo restando quanto previsto dall'articolo 3 [...] della legge 14 settembre 2011, n. 148, in attuazione del principio di libertà di iniziativa economica sancito dall'articolo 41 della Costituzione e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione europea, sono abrogate [...] le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale [...] che pongono limiti [...] non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate [...]; alla stregua dei principi costituzionali per i quali l'iniziativa economica privata è libera [...] ed ammette solo i limiti [...] necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale [...]."*
3. Le norme di legge richiamate ai punti 1 e 2, entrate in vigore successivamente alla data di approvazione della Variante n. 4 al PRG di Parella, costituiscono un imprescindibile riferimento per valutare, a posteriori, la congruità delle limitazioni poste dalla stessa Variante n. 4 alle attività produttive insediabili nell'area Pn3. In particolare, anche alla luce delle nuove opportunità di utilizzo dell'area per lo sviluppo di un'azienda dal minimo impatto ambientale già presente sul territorio, è necessario verificare se i vincoli posti dal PRG siano effettivamente necessari per garantire la tutela dei beni di rilevanza costituzionale richiamati dall'articolo 1 della L 27/2012.
4. Dalla relazione della Variante n. 4 al PRG e dal testo dell'articolo 23 delle Nda del PRG risulta con evidenza che le restrizioni prescritte per l'area Pn3 hanno come presupposto la salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici del sito, in considerazione della tipologia di insediamento produttivo a suo tempo contemplato dal progetto di "agriparco" sviluppato da Manitalidea e Vivai Canavesani. Per il conseguimento di tali obiettivi, fatte salve le

opportune prescrizioni relative alla qualità percettiva degli interventi edilizi e alla tutela del verde, non pare necessario né limitare le attività produttive al solo settore agroalimentare, né imporre in termini vincolanti materiali edilizi e tipologie costruttive. Il divieto di insediare attività di rilevante impatto ambientale, il richiamo ad una progettazione attenta alle relazioni con il contesto ambientale e paesaggistico, l'assoggettamento degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo al parere obbligatorio e vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, paiono misure sufficienti a scongiurare ogni possibile danno derivante dalle iniziative economiche sviluppabili sull'area Pn3.

5. Ai sensi dell'articolo 3 della L 148/2011 e dell'articolo 1 della L 27/2012 devono pertanto essere espunte dal PRG di Parella le prescrizioni relative all'utilizzo dell'area Pn3, nella parte in cui "pongono limiti non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche" di tutela dell'ambiente e del paesaggio, risultando non conforme ai "*principi costituzionali per i quali l'iniziativa economica privata è libera ed ammette solo i limiti necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale*".
6. Inoltre, per quanto riguarda le esigenze di adeguamento della viabilità e dei parcheggi, occorre aumentare la sezione della strada di accesso all'area produttiva e deviarne il tracciato in modo da connetterlo alla rotatoria bypassando la strettoia esistente.
7. Tutte le modifiche sopra enunciate possono essere apportate alle norme di attuazione e alla cartografia del PRG senza dover attivare una procedura di variante, ma restando nell'ambito degli adeguamenti consentiti ai sensi dell'articolo 17, comma 12, della LR 56/1977, come meglio specificato ai punti seguenti.
8. Ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera h), punto 2), della LR 56/1977, "*non costituiscono varianti del PRG [...] gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento [...] di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili*"; è pertanto riconducibile a tale casistica l'ottemperanza ai richiamati disposti delle leggi 148/2011 e 27/2012, laddove impongono l'abrogazione dal PRG delle norme limitative delle attività economiche.
9. La lettera h) del predetto comma 12, al punto 3), stabilisce che "*non costituiscono varianti del PRG [...] gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento [...] di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili*", qual è, nel caso di specie, il venir meno (per cause di forza maggiore) del progetto di agriparco che aveva improntato la

variante di PRG del 2011 e determinato le specificazioni normative introdotte negli articoli 23 e 58 delle NdA.

10. In applicazione della lettera b) del comma 12, è inoltre possibile intervenire sul PRG (senza che ciò si configuri come variante) per apportare *“adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale”*, potendosi perciò modificare parzialmente il tracciato della strada di accesso all’area produttiva e la dislocazione dei parcheggi, onde conseguire migliori condizioni di sicurezza. A tal riguardo, la Circ. PGR 12/PET/1998 (esplicativa delle condizioni di applicabilità delle modifiche “non varianti” di PRG) chiarisce che *“E’ ammessa la modificazione delle aree destinate ad infrastrutture (es: tracciati stradali). Le modifiche devono essere comunque di limitata entità (in rapporto all’ambito in cui si inseriscono), incidere marginalmente sull’impianto strutturale del Piano e devono essere giustificate dallo stato di fatto o da precise e specifiche esigenze funzionali”*, il che corrisponde a quanto si prevede di modificare nell’assetto urbanizzativo dell’area; anche per quanto riguarda la ricollocazione dell’area a parcheggio lungo la strada, valgono le norme dell’articolo 27, comma 3, della LR 56/1977, che, all’interno delle fasce di rispetto dalla viabilità consente la realizzazione dei parcheggi.

**Verificato che** gli atti predisposti risultano aderenti agli obiettivi di questa Amministrazione e rispondenti alle esigenze di modifica richiamate in premessa e, pertanto, meritevoli di approvazione.

**Verificato inoltre che** le proposte rivestono molteplici profili di interesse pubblico, in quanto:

- l’eventuale alienazione dei terreni da parte della Manital contribuirebbe ad incrementare la capacità di ristoro dei creditori dell’azienda in amministrazione straordinaria, molti dei quali sono ex dipendenti o piccole imprese artigiane del tessuto locale;
- l’eventuale acquisizione dei terreni da parte della OSAI garantirebbe adeguati margini di sviluppo a un’azienda fortemente radicata sul territorio, offrendo nuove opportunità occupazionali e sempre più elevati standard di qualità ambientale;
- la nuova viabilità e l’adiacente parcheggio, da realizzarsi con l’integrazione di un consistente apparato vegetale, contribuirebbero al decoro e alla valorizzazione di uno spazio urbano oggi piuttosto disordinato, benché collocato in un contesto paesaggistico di notevole rilievo.

## **TUTTO CIO' PREMESSO, CONSIDERATO E VERIFICATO**

- viste le esigenze di modifica illustrate in premessa;
- visto l'articolo 17, comma 12°, lettere b), h2) e h3) della legge regionale 5/12/1977, n. 56 (come modificata con L.R. 7/2022), che consente al Consiglio Comunale, con propria deliberazione, di apportare al P.R.G.C. modifiche non costituenti Variante;
- vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 5 agosto 1998 n. 12/PET per quanto ancora applicabile ai sopraccitati disposti;
- visto il Piano Regolatore Generale (Variante Strutturale 4/2006), approvato con DGR n. 22-1473 del 11/02/2011 e successivamente variato con gli atti elencati in premessa;
- visto il Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3/10/2017, e l'articolo 11 del Regolamento attuativo del PPR, approvato con DPGR n. 4/R del 22/03/2019
- visto il D.Lgs n. 267/2000 e s.m. e i.;

Sono presenti in aula n. 6 Consiglieri, assenti n. 4 Consiglieri (Marco Fabrizio Ceresa, Salvatore Pazzi, Mattia Pizzo, Paola Canali) con n. 6 voti favorevoli, n. 0 contrari, n. 0 astenuti, su n. 6 Consiglieri presenti, espressi in forma palese:

### **DELIBERA**

- 1- ai sensi dell'articolo 17, comma 12°, lettere b), h2) e h3) della legge regionale 5/12/1977, n. 56, di modificare i seguenti elaborati del P.R.G., allegati per estratto alla presente Delibera, apportandovi le integrazioni di seguito illustrate:
  - **Tav. 3/var 9 – Progetto - Assetto generale (scala 1:5.000) e Tav. 4/var 9 – Progetto - Aree urbanizzate (scala 1:2.000):**
  - **Si inserisce la previsione di una carreggiata parallela alla strada vecchia della Cartiera, collegandola alla rotatoria aggirando sul lato nord gli edifici esistenti;**
  - **Si riposiziona l'area a parcheggio P25, ricollocandola con un lieve incremento di estensione superficiale lungo la nuova viabilità prevista e aggiornando di conseguenza la tabella parametrica riferita alle aree per servizi e attrezzature;**
    - **Norme di Attuazione:**
  - **Viene emendato l'articolo 23 eliminando il divieto di insediare attività economiche diverse da quella agroalimentare e introducendo le prescrizioni necessarie a garantire la tutela dei valori ambientali e paesaggistici;**

- **Si adegua l'articolo 58, introducendo i riferimenti alla nuova viabilità prevista e modificando le prescrizioni relative all'area a parcheggio P25, di cui si prevede la ricollocazione**

Il tutto come risulta dagli **Allegati A1, A2, A3 e A4** alla presente Delibera, costituenti parte integrante della medesima, contenenti gli estratti degli elaborati di PRGC modificati;

- 2- di dare atto che, ai sensi dell'articolo 11 del Regolamento attuativo del PPR n. 4/R approvato con DPGR n. 4/R del 22/03/2019, le modifiche risultano coerenti con la disciplina di Beni e Componenti del Piano Paesaggistico Regionale, come dimostrato nella apposita verifica esposta nell'**Allegato B** alla presente Delibera;
- 3- di dare atto che, in occasione della prossima variante di PRG, gli elaborati cartografici e normativi di Piano (modificati in questa sede per estratto) saranno coordinati integralmente con il recepimento delle modifiche introdotte dalla presente deliberazione;
- 4- di trasmettere la presente Deliberazione, unitamente ai citati **Allegati**, alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17, 13° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Successivamente, con voti favorevoli unanimi (n° 6) espressi in forma palese:

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs.n. 267/2000.

**OGGETTO: MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC, AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, DELLA L.R. 56/77**

Si esprime parere favorevole

In ordine al **PARERE REGOLARITÀ TECNICA** (ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000)

Responsabile del Servizio Tecnico

**Roberto Antonio BALMA**

Del che è redatto il presente verbale

IL SINDACO  
BALMA ROBERTO ANTONIO

---

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Lorenzo SCARLATTI

---

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE (Art.124 D.Lgs.267/00)**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi (art.124, c.1 del TUEL 18.08.2000 n.267), con decorrenza dal **28/07/2023**

Parella, li 28/07/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Lorenzo SCARLATTI

---

---

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

X Perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000

Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell' art.134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

Parella , li 27/07/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Lorenzo SCARLATTI

---