



n. 190 registro deliberazione
**SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI
 E MOBILITÀ**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 26/06/2025

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO “AMBITO TC3A – TESSUTI URBANI CON UNITÀ INSEDIATIVE ISOLATE – ART. 41 DELLE N.D.A. DEL P.R.G.C. VIGENTE / TC5B - TESSUTI DI RIORDINO DELL'ASSE RETTORE - EDIFICI COMPRESI ALL' INTERNO DELLE FASCE ATTREZZATE DI PROGETTO ALL' ASSE” IN VARIANTE AL P.E.C. APPROVATO CON D.G.C. N. 24 DEL 19/02/2015 CON CONTESTUALE REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A PARZIALE SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 L.R. 5 DICEMBRE 1977, N. 56 E S.M.I.

L'anno duemilaventicinque addì ventisei del mese di giugno alle ore 08:30 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:.

NOMINATIVO	RUOLO	PRESENTE	ASSENTE	MOTIVO
1. MANASSERO PATRIZIA	SINDACO		Si	
2. SERALE LUCA	VICESINDACO	Si		
3. CLERICO CRISTINA	ASSESSORE	Si		
4. DEMICHELIS GIANFRANCO	ASSESSORE	Si		
5. FANTINO VALTER	ASSESSORE	Si		
6. GIRARD ANDREA	ASSESSORE	Si		
7. OLIVERO PAOLA	ASSESSORE	Si		
8. PELLEGRINO LUCA	ASSESSORE	Si		
9. SPEDALE ALESSANDRO	ASSESSORE	Si		
10. TOMATIS SARA	ASSESSORE	Si		

Totale Presenti: 9	Totale Assenti: 1
--------------------	-------------------

Assiste il SEGRETARIO GENERALE Dott. GIORGIO MUSSO

Il VICESINDACO LUCA SERALE, riconosciuto il numero legale degli intervenuti, dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Su relazione dell'Assessore SPEDALE ALESSANDRO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti approvate;
- parte proponente è proprietaria degli immobili siti in Cuneo individuati al N.C.E.U. Foglio 78 mappale 252 sub. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 pervenuti alla stessa con atto a rogito Dott. Lorenzo Bergesio del 14/03/2011 rep. 4315 racc. n. 2731 registrato a Cuneo il 29/03/2011;
- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dei predetti immobili è stata stipulata la convenzione urbanistico-edilizia, relativa all'area classificata come tessuti "TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate e "TC5b - Tessuti di riordino urbanistico ed ambientale" del P.R.G.C. vigente, di cui al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.G.C. n. 24 del 19/02/2015, con rogito notaio Martinelli repertorio n. 191145 del 13/08/2015, regolarmente registrato e trascritto a Cuneo il 11/09/2015 con il num. 6081/7707 e num. 6082/7708;
- ai sensi dell'art. 45, comma 3-bis, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e dell'art. 5, L.R. 9 aprile 1996, n. 18 i proprietari hanno presentato una proposta di Permesso di Costruire Convenzionato in variante al P.E.C. approvato con D.G.C. n. 24 del 19/02/2015, precedentemente riportato;
- la proposta di variante prevede, in estrema sintesi, la realizzazione di un fabbricato diverso per caratteristiche planivolumetriche, ma comunque rispettoso della normativa vigente, e la contestuale realizzazione di opere a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, quali la realizzazione di marciapiedi e la pavimentazione delle aree cedute fronti stanti la proprietà del richiedente e la realizzazione di elementi per l'illuminazione pubblica;
- la Regione Piemonte, con la L.R. n. 7/2022 ha integrato l'articolo 45 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., inserendo il comma 3-bis il quale prevede che "nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; la relativa convenzione ha i contenuti di cui al comma 1 ed è approvata ai sensi del quinto comma dell'art. 43";
- i presupposti di legge a cui fa riferimento il nuovo comma 3-bis dell'art. 45 della L.R. n. 56/1977 s.m.i. sono quelli definiti dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i., il quale prevede che "qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato";
- l'articolo 28-bis è stato introdotto nel D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. dal cosiddetto decreto "Sblocca Italia" (D.L. n. 133/2014, convertito con la L. n. 164/2014), per dare una cornice omogenea all'istituto del permesso di costruire convenzionato: già presente in alcune normative regionali, tra cui il Piemonte (con l'art. 49 della L.R. n. 56/1977 s.m.i.) che tuttavia prevedeva il permesso di costruire convenzionato solo nei casi in cui, in un regime di rilascio diretto del titolo edilizio, si verificassero situazioni riconducibili ad "...interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree...";
- la "modalità semplificata" con la quale possono essere "soddisfatte" le "esigenze di urbanizzazione", a cui fa riferimento il nuovo comma 3 bis dell'articolo 45 della L.R. 56/77 successive modifiche ed integrazioni, introdotto dalla Legge regionale 7/2022, non può che fare riferimento alla situazione infrastrutturale dell'area oggetto di intervento ed è possibile affermare che le condizioni che consentono di sostituire un piano esecutivo convenzionato con un

permesso di costruire convenzionato siano la positiva verifica che l'area d'intervento abbia un livello di urbanizzazione già in parte adeguato;

- l'area in cui è previsto l'intervento oggetto di istanza, risulta nel complesso già sostanzialmente urbanizzata e, riprendendo l'elenco delle opere di urbanizzazione definite dal comma 7 dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., è possibile affermare dalle osservazioni fornite dai tecnici progettisti che l'area oggetto del presente permesso di costruire convenzionato risulta dotata di:
 - strade urbane: l'area è immediatamente prossima a Corso Francia;
Su tale strada il progetto prevede:
 - a. realizzazione lungo Corso Francia di nuovo parcheggio pubblico sull'area precedentemente ceduta al Comune di Cuneo all'atto della stipula della convenzione edilizia - rogito notaio Martinelli repertorio n. 191145 del 13/08/2015;
 - b. di una valida rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere, che renderà necessario il semplice allacciamento dei nuovi edifici;
 - c. di una valida rete di adduzione idrica, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento dei nuovi edifici;
 - d. di una valida rete di distribuzione del gas, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento dei nuovi edifici;
 - e. di una valida rete di telecomunicazione, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento dei nuovi edifici;
 - le esigenze di urbanizzazione ancora da soddisfare riguardano, invece:
 - la realizzazione delle aree per il parcheggio delle autovetture a servizio delle attività previste, il cui dimensionamento è definito dalle norme urbanistiche vigenti, con tutte le opere correlate all'esigenza dell'uso;
 - la realizzazione delle aree a verde pubblico, anch'esse dimensionate secondo gli accordi presi con il settore L.L.P.P.;
- gli elaborati progettuali e la documentazione tecnica a corredo dell'istanza sono stati integrati dai proponenti in data 04/09/2023 prot. n. 67469, in data 01/03/2024 prot. n. 19028, in data 22/05/2024 prot. n. 42990, in data 14/06/2024 prot. n. 50137, in data 12/07/2024 prot. n. 57972, in data 11/10/2024 prot. n. 81813, in data 15/11/2024 prot. n. 92236, in data 20/12/2024 prot. n. 103636, in data 14/02/2025 prot. n. 14409 ed in data 13/03/2025 prot. n. 22613;
- la commissione edilizia nella seduta del 24/07/2024 in merito all'intervento edilizio ed in seguito alle integrazioni pervenute ha fornito un parere "favorevole";
- per la realizzazione di tale intervento è stato rilasciato parere favorevole dal Settore L.L.P.P. - Servizio Infrastrutture e Opere di Urbanizzazione (prot. n. 34010 del 16/04/2025);
- le aree interessate dal permesso di costruire convenzionato oggetto del presente atto risultano classificate come zone urbanistiche: "AMBITO TC3A – tessuti urbani con unità insediative isolate – art. 41 delle N.D.A. del P.R.G.C. vigente / TC5B - tessuti di riordino dell'asse retto - edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto all'asse";
- parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Rilevato che i proponenti, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia in accordo con l'Amministrazione Comunale, si impegnano a effettuare le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio previsto in progetto a scomputo degli O.O.U.U. primaria e secondaria, secondo le modalità attuative previste dalla normativa vigente in materia;

Dato atto che ai sensi del combinato disposto dell'art. 43 c. 5 e dell'art. 45 c. 3-bis della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo", viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell'approvazione dei P.d.C. convenzionati in alternativa al P.E.C.;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione del Permesso di costruire convenzionato e relativi allegati tecnici;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità – Ing. Massimiliano Galli - ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Economico - finanziario - Dr. Carlo Tirelli - espressi ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

- 1) di approvare - il Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) descritto in premessa, presentato dal richiedente, in variante al P.E.C. approvato con D.G.C. n. 24 del 19/02/2015 con contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in "AMBITO TC3A – tessuti urbani con unità insediative isolate – art. 41 delle N.D.A. del P.R.G.C. vigente / TC5B - tessuti di riordino dell'asse retto - edifici compresi all' interno delle fasce attrezzate di progetto all' asse", corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto presentati nella versione definitiva:
 - istanza di permesso di costruire – prot. n. 45620 del 13/06/2023;
 - relazione tecnica di asseverazione - prot. n. 45620 del 13/06/2023;
 - Tav. 1 - prot. n. 45620 del 13/06/2023;
 - Tav. 2 - prot. n. 45620 del 13/06/2023;
 - Relazione geologica e geotecnica - prot. n. 45620 del 13/06/2023;
 - autocertificazione sul riutilizzo nello stesso luogo dei materiali da scavo - prot. n. 45620 del 13/06/2023;
 - elaborati – risparmio idrico (prot. n. 19028 del 01/03/2024);
 - dichiarazione sostitutiva di certificazione (prot. n. 19028 del 01/03/2024);
 - Tav. 4 – Distacchi, definizione aree, verifica rapporto di copertura, disciplina ecologica e servizi (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Tav. 5 – Pianta e conteggi (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Tav. 6 – Prospetti e sezioni (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Tav. 7 – superamento barriere architettoniche (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Tav. 8 – striscia di facciata (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Tav. 10 – render (prot. n. 50137 del 14/06/2024);

- Tav. 11 – Verifica del rispetto dei parametri edilizi – urbanistici (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Tav. 12 – Conteggi e verifiche (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Planimetria generale stato di fatto e progetto - verifica indice di permeabilità (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Relazione tecnico - illustrativa (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Progetto impianto elettrico (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Relazione tecnica protezione contro i fulmini - valutazione del rischio (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Progetto linea vita (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici (prot. n. 50137 del 14/06/2024);
 - Tav. 9 (prot. n. 57972 del 12/07/2024);
 - indagine ISTAT P.d.C. (prot. n. 92236 del 15/11/2024);
 - planimetria generale sistemazione aree in cessione (prot. n. 22613 del 13/03/2025);
 - computo metrico estimativo (prot. n. 22613 del 13/03/2025);
 - schema di convenzione (prot. n. 22613 del 13/03/2025);
- 2) di approvare lo schema di convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed i proponenti di cui sopra, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
 - 3) di dare atto che allo schema di convenzione suddetto, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
 - 4) di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;
 - 5) di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
 - 6) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica – Arch. Ivan Di Giambattista.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Verbale fatto e sottoscritto

IL VICESINDACO LUCA SERALE	IL SEGRETARIO GENERALE Dott. GIORGIO MUSSO
-------------------------------	---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIORGIO MUSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Cuneo ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.ii.