



n. 351 registro deliberazione
**SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI
 E MOBILITÀ**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 20/11/2025

OGGETTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO “TC2B - RU.AL3 – COMPARTO A” - VIA BODINA, VIA TANCREDI DOTTA ROSSO E VIA MEDAGLIE D’ORO – APPROVAZIONE STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno duemilaventicinque addì venti del mese di novembre alle ore 09:00 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: 10	Totale Assenti: 0
---------------------	-------------------

Assiste il SEGRETARIO GENERALE Dott. GIORGIO MUSSO

Il SINDACO PATRIZIA MANASSERO, 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:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008 e successive varianti, in data 10.02.2022 è stata presentata - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 – una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al “Comparto A” dell'ambito “TC2b - RU.AL3 – via Bodina, via Tancredi Dotta Rosso e via Medaglie d'Oro” del P.R.G. vigente;
- la proposta di P.E.C., interessante il “Comparto A” del su menzionato ambito del P.R.G., comprende i terreni ubicati in Cuneo tra le vie Bodina, Tancredi Dotta Rosso e Medaglie d'Oro, individuati catastalmente al Foglio 91 mappali nn. 821, 67, 68, 70, 171, 574, 127, 1396, 1352, 673, 737, 665, 802, 72, 1391, 666, 562, 804, 805, 2661, 2663, 2669, 2665, 2667, per complessivi mq. 7.100;
- l'area di intervento è classificata dal vigente P.R.G. come ambito “TC2b - RU.AL3 – Ristrutturazione urbanistica nel Tessuto urbano con tipologie edilizie a impianto aperto o libero”, e sarà attuata in conformità alle previsioni degli art.38.07 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

Considerato che:

- in precedenza, con D.G.C. n. 17 del 23/01/2020, era stato approvato il Piano di Coordinamento relativo al suddetto ambito, il quale aveva previsto la suddivisione dell'intervento in due separati comparti “A” e “B” attuabili in modo autonomo l'uno rispetto all'altro, con la clausola che il comparto “A” garantisca la possibilità di atterraggio della SUL derivante dall'attuazione del comparto “B”;
- la proposta di P.E.C. è stata esaminata dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 06/04/2022;
- il progetto ha ottenuto parere favorevole, con osservazioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte – Settore Sismico, prot. 00022523/2024 del 07/05/2024 (rif. prot. comunale 38271 del 07/05/2024);
- il progetto di P.E.C., accolto con Determinazione Dirigenziale n. 1229 del 09/07/2024, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/1977, è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal 18/07/2024 al 02/08/2024), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, a mente di quanto disposto dall'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;
- il progetto definitivo di P.E.C., puntualmente adeguato e verificato a seguito delle prescrizioni contenute nel provvedimento di accoglimento, è stato presentato con prot.80769 del 08.10.2024 e prot. 66820 del 11.08.2025;

Considerato, inoltre, che:

- alcune delle aree ricadenti nella perimetrazione del Piano sono attualmente di proprietà del Comune di Cuneo, il quale intende alienarle prima della stipula della convenzione;
- alcune delle aree che i proponenti si impegnano a cedere gratuitamente e a semplice richiesta al Comune di Cuneo e sulle quali verranno realizzate, a cura dei proponenti, le previste opere di urbanizzazione, risultano al momento edificate;

Valutato a tal proposito che ai fini della tutela dell'interesse pubblico sia necessario e opportuno:

- condizionare la stipula della convenzione urbanistico-edilizia, in pendenza dell'alienazione delle proprietà comunali, alla previsione di specifica clausola di manleva con cui i proponenti di parte privata si impegnano, fino all'avvenuta alienazione dei terreni comunali, a sollevare l'Ente da ogni onere di natura economica e esecutiva discendente dalla convenzione stessa quali il versamento del contributo di costruzione, la realizzazione di opere a scomputo e/o cessioni e di ogni altro onere accessorio ivi conseguente;
- condizionare l'acquisizione delle aree destinate alle urbanizzazioni previste e l'efficacia dei titoli abilitativi, alla preventiva demolizione dei fabbricati esistenti;

Dato atto che:

- i proponenti si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare ed attrezzare, a scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con progetto da definire a livello esecutivo con i competenti uffici comunali, le opere di urbanizzazione ritenute necessarie e definite negli elaborati di progetto;
- in caso di ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo e conseguente applicazione delle penali convenzionali, il Comune, a garanzia del pagamento delle medesime, possa rivalersi sulle garanzie fideiussorie che i proponenti presteranno alla firma della convenzione edilizia, con rinuncia ad iscrivere ipoteca sugli immobili;
- ai sensi dell'art.5 c.13 della Legge 12 luglio 2011, n.106 "Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70" cosiddetto "Decreto Sviluppo" i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;
- ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 3 del 25 marzo 2013, che modifica la Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo", viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell'approvazione dei P.E.C.;
- il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dal D.G.R. 29.02.2016 n. 25-2977, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G.C., già sottoposto ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998;

Rilevata la necessità di:

- provvedere all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato dell'ambito urbanistico "TC2b-RU.AL3 – Ristrutturazione urbanistica nel Tessuto urbano con tipologie edilizie a impianto aperto o libero", del P.R.G.C. vigente e relativi allegati tecnici;
- individuare i termini essenziali della convenzione urbanistico - edilizia, disciplinante il P.E.C., al fine di consentire la sua sottoscrizione da parte dei proponenti e della Civica Amministrazione;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977;

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 «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica, rispettivamente per la propria competenza, del Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità - Ing. Massimiliano Galli, della Dirigente del Settore Patrimonio – Arch. Anna Bertola ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del settore Economico Finanziario - Dott. Carlo

Tirelli - espressi ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di approvare il P.E.C., a firma dei Sig.ri *****, relativo all'ambito urbanistico "TC2b-RU.AL3 – Ristrutturazione urbanistica nel Tessuto urbano con tipologie edilizie a impianto aperto o libero", corredati dagli elaborati tecnici di progetto (rif. prot. 11052 del 10.02.2022, prot. 13606 del 21.02.2022, prot. 22222 del 23.03.2022, prot. 2223 del 23.03.2022, prot. n. 22236 del 23.03.2022, prot.47324 del 29.06.2022, prot.55192 del 01.08.2022, prot.25402 del 31.03.2023, prot.25453 del 01.04.2023, prot.84449 del 31.10.2023, prot.28437 del 03.04.2024, prot. 38271 del 7.05.2024, prot. 80769 del 08.10.2024, prot. 66820 del 11.08.2025, in conformità al P.R.G.C. vigente:
 - Allegato 1 – Relazione illustrativa;
 - Allegato 2 – Computo Metrico Estimativo;
 - Allegato 3 – Norme di Attuazione;
 - Allegato 4 – Relazione geologica e geotecnica redatta dal geologo Piero Adamo;
 - Allegato 5 – Bozza di Convenzione;
 - Fascicolo degli elaborati grafici (Tavv. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19);
 - Relazione ed elaborati grafici impianto di illuminazione pubblica redatto dall'ingegnere Mario Berardengo;
 - Bozza di frazionamento;
- 3) di approvare lo schema di convenzione urbanistico - edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e i proponenti, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 4) 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 formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 5) di dare atto che, in caso di ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo e conseguente applicazione delle penali convenzionali, il Comune, a garanzia del pagamento delle medesime, potrà rivalersi immediatamente sulle garanzie fideiussorie che i proponenti presteranno alla firma della convenzione edilizia, con rinuncia ad iscrivere ipoteca sugli immobili;
- 6) di condizionare la stipula della convenzione urbanistico - edilizia, in pendenza dell'alienazione delle proprietà comunali oggi ricadenti nella perimetrazione del Piano Esecutivo Convenzionato dell'ambito urbanistico "TC2b-RU.AL3", alla previsione di specifica clausola di manleva con cui i proponenti di parte privata si impegnano, fino all'avvenuta alienazione dei terreni comunali, a sollevare l'Ente da ogni onere di natura economica e esecutiva discendente

dalla convenzione stessa quali il versamento del contributo di costruzione, la realizzazione di opere a scomputo e/o cessioni e di ogni altro onere accessorio ivi conseguente;

- 7) di stabilire che, qualora la stipula della convenzione urbanistico-edilizia sia successiva all'avvenuta vendita da parte del Comune di Cuneo delle aree di sua proprietà oggi ricadenti nella perimetrazione del Piano Esecutivo Convenzionato dell'ambito urbanistico "TC2b-RU.AL3", la stessa dovrà essere stipulata entro e non oltre 18 (diciotto) mesi dall'avvenuta alienazione da parte del Comune di Cuneo. Trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;
- 8) di stabilire che l'acquisizione da parte del Comune delle aree funzionali alla realizzazione delle urbanizzazioni potrà avvenire solo ed esclusivamente quando le stesse siano libere dalle attuali costruzioni, franche da qualsiasi peso o vincolo possa gravarle incluse servitù o gravami di qualsiasi genere, precisando che nessuna spesa o onere necessario a tale adempimento, ivi incluse quelle inerenti alle opere di demolizione dei fabbricati, di smaltimento delle risulde e degli adeguamenti catastali dovrà gravare sul Comune di Cuneo;
- 9) di stabilire che, fermo restando quanto sopra, nessun titolo abilitativo all'edificazione che sia legato al presente Piano Esecutivo Convenzionato, all'infuori di quelli funzionali alla demolizione degli attuali fabbricati insistenti sui terreni previsti in cessione, potrà perfezionarsi in pendenza dell'avvenuta cessione delle aree.
- 10) 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 ai fini della stipula della presente convenzione;
- 11) di dare mandato al Servizio Patrimonio, in esecuzione alle previsioni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, di avviare il procedimento per l'alienazione delle aree di proprietà del Comune di Cuneo ricadenti nella perimetrazione dell'approvando P.E.C.;
- 12) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Arch. Ivano Di Giambattista, Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica.

LA GIUNTA COMUNALE

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

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Verbale fatto e sottoscritto

IL SINDACO PATRIZIA MANASSERO	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.