ORIGINALE

Città di Cuneo

n. 187 registro deliberazione
SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI E MOBILITÀ

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 04/06/2026

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN SOSTITUZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - AMBITO "APT2.OG4 - COMPARTO 1" DEL P.R.G.C. VIGENTE – APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventisei addì quattro del mese di giugno 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: 8	Totale Assenti: 2

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'Assessora CLERICO CRISTINA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07/07/2008 e successive varianti approvate;
- due Ditte - di cui si omettono la denominazione sociale e le generalità per riservatezza dei dati personali, ex Regolamento UE n. 2016/679, hanno presentato - ai sensi del comma 3-bis dell'art. 45 della vigente L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art.38 della L.R. 7/2022, per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio del Comparto 1 dell'Ambito "APT2.OG4" (prot. 34841 del 13/04/2026);
- l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato di cui sopra risulta classificata come zona urbanistica "APT2.OG4 – Ambiti per funzioni produttive e terziarie" ed è disciplinata dall'articolo 53 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- con D.G.C. n. 248 del 31/08/2023 è stato approvato il Piano di Coordinamento, ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente, relativo all'ambito "APT2.OG4", che prevede la suddivisione dell'ambito in due separati comparti operativi denominati "Comparto 1 – Proponenti" e "Comparto 2 – Non proponenti";
- la Regione Piemonte, con la Legge Regionale n. 7/2022, ha integrato l'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i., inserendo un nuovo comma 3 bis che prevede "nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere so*stituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, 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'articolo 43*". I presupposti di Legge a cui fa riferimento il comma 3-bis dell'articolo 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono quelli definiti dall'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, 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*";
- non sussistono particolari esigenze di urbanizzazioni in relazione alla attività proposta ed il sistema di viabilità di accesso all'area di intervento è oggetto di miglioramento con opere che verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come specificato successivamente;
- gli elaborati progettuali e la documentazione tecnica a corredo dell'istanza sono stati integrati dai proponenti con prot. 40832 del 30/04/2026;
- la richiesta di permesso di costruire convenzionato è stata esaminata dalla II^ Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 29/04/2026;
- il progetto ha ottenuto parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica - Settore Geologico, prot. 00022417/2026 del 13/05/2026 (rif. prot. comunale 45420 del 14/05/2026);
- la richiesta di permesso di costruire convenzionato, come sopra citata, è stata esaminata dalla Commissione edilizia, nella seduta del 26/05/2026;
- il Settore Lavori Pubblici in data 07/05/2026 prot. n. 43275, in merito all'intervento ed in seguito alle integrazioni pervenute, ha fornito parere favorevole;
- in attuazione del vigente P.R.G.C., il proponente è tenuto all'individuazione e cessione dell'area Vs, ovvero l'area da cedere interamente al Comune, che comprende la quota di standard fissati dalla normativa regionale.

- in luogo della cessione, l'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/1977 prevede che:
  "Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi."
- a seguito di numerosi incontri, tra i proponenti, gli uffici del Settore Urbanistica e l'Amministrazione, si è convenuto che, vista la localizzazione dell'area, non è interesse dell'Amministrazione Comunale procedere con l'acquisizione totale dell'area, bensì solo di avere a disposizione ad uso pubblico una porzione, costituita da una fascia della profondità di circa 5 mt lungo via Tanaro, pari a mq. 180;
- l'art. 49.07 delle N.d.A. del P.R.G.C. consente che le aree Vs possano essere assoggettate permanentemente ad uso pubblico, con apposita convenzione ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77, a discrezione dell'Amministrazione;
- il Settore Patrimonio comunale ha redatto apposita perizia di stima (prot. 48208 del 22/05/2026), determinando il valore complessivo indicativo dell'area da monetizzare:
  11.266 mq × 11,20 €/mq = 126.179,20 €

Rilevato che i proponenti, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia:
- assoggettano all'uso pubblico a favore del Comune di Cuneo, parte dell'area destinata a «VS – Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo» per una superficie totale di mq. 180;
- in accordo con l'Amministrazione Comunale, si impegnano, in alternativa parziale alla cessione, a corrispondere al Comune, la somma di €. 126.179,20, da versarsi in data antecedente alla stipula della presente convenzione;
- 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;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 15.12.2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 415 del 18.12.2025 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 29.01.2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028;

Visto il vigente Regolamento di contabilità;

Visto l'art. 48 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

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*»;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità, Dott. Ing. Massimiliano Galli, ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria e Tributi, Dr. Carlo Tirelli, espressi ai sensi 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 dai richiedenti, per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio dell'ambito "APT2.OG4 – Ambiti per funzioni produttive e terziarie" in conformità alle previsioni dell'art. 53 delle vigenti Norme di Attuazione, corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto presentati in data 13/04/2026 prot. 34841, e successivamente integrati prot. 40832 del 30/04/2026:
   - Relazione illustrativa (prot. 34841/2026)
   - Tav. 1 - Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi (prot. 34841/2026)
   - Tav. 2 – Opere di urbanizzazione (prot. 34841/2026)
   - Documentazione fotografica (prot. 34841/2026)
   - Computo Metrico Estimativo Opere Di Urbanizzazione (prot. 40832/2026)
   - Bozza di convenzione.

2) di approvare lo schema di convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed i proponenti di cui sopra, ai sensi degli artt. 43 e 45 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, ai sensi dell'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001, della sussistenza dei presupposti di legge che consentono la sostituzione del piano esecutivo convenzionato prescritto dal PRGC, con il Permesso di Costruire Convenzionato oggetto dell'Istanza;

4) di prevedere che, ai sensi dell'art. 49.07 delle N.d.A. del P.R.G.C., parte delle aree Vs siano assoggettate permanentemente ad uso pubblico, così come previsto nello schema di convenzione urbanistico-edilizia suddetto;

5) di prevedere che, in alternativa parziale alla cessione delle aree di cui l'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/1977, i proponenti corrispondano al Comune, la somma di €. 126.179,20, da versarsi in data antecedente alla stipula della presente convenzione;

6) di dare atto che con successivo provvedimento, verrà richiesto e accertato l'importo di €. 126.179,20, di cui sopra;

7) di dare atto che per lo 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;

8) 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;

9) 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;

10) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica – Arch. Ivano Di Giambattista;

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 fima 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 dellart. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.ii.