



n. 188 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 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) PER NUOVO INTERVENTO NELL' AMBITO "TC3a – TC5b" 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;
- una Ditta - di cui si omettono la denominazione sociale e le generalità per riservatezza dei dati personali, ex Regolamento UE n. 2016/679, ha 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 "TC3a – TC5b" (prot. 22783 del 13/03/2025);
- l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato di cui sopra risulta ricadente nelle zone urbanistiche "TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3) - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli", disciplinata dall'Art.41 delle N.d.A., e "TC5b - Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5) – Edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore", disciplinata dall'Art.43 delle N.d.A.;
- la Regione Piemonte, con la recente 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 sostituito 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"*;
- l'area in cui è previsto l'intervento oggetto di istanza risulta nel complesso già sostanzialmente urbanizzata e risulta dotata di strade urbane, dei marciapiedi pedonali e/o percorsi ciclo - pedonali, di una valida rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere, che renderà necessario il semplice allacciamento del nuovo edificio, di una valida rete di adduzione idrica, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento del nuovo edificio e di un valido impianto di illuminazione pubblica sulla viabilità esistente lungo il perimetro dell'area; le esigenze di urbanizzazione ancora da soddisfare riguardano, la realizzazione del parcheggio pubblico lungo il fronte di corso Francia;
- gli elaborati progettuali e la documentazione tecnica a corredo dell'istanza sono stati integrati dai proponenti e successive integrazioni prot. n. 58096 del 10/07/2025, prot. n. 90476 del 30/10/2025, prot. n. 23490 del 06/03/2026, prot. 35744 del 15/04/2026, prot. 50451 del 29/05/2026;
- la Commissione Edilizia ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 27/05/2025;
- 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 Sismico, pervenuto in data 05/09/2025 prot. n. 73157/2025;
- la richiesta di permesso di costruire convenzionato, come sopra citata, è stata esaminata dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 12/01/2026;
- il Settore Lavori Pubblici in data 24/04/2026 prot. n. 39186, in merito all'intervento ed in seguito alle integrazioni pervenute, ha fornito parere favorevole;

Rilevato che i proponenti, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia:

- cedono gratuitamente al Comune di Cuneo, l'area destinata a "TC5b - Tessuti di riordino urbanistico e ambientale - Edifici compresi all' interno delle fasce attrezzate di progetto all'Asse Rettore", per una superficie totale di mq. 300;
- 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 "TC3a – TC5b" in conformità alle previsioni degli art. 41 - 43 delle vigenti Norme di Attuazione, corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto presentati in data 13/03/2025 prot. 22783, e successivamente integrati prot. n. 58096 del 10/07/2025, prot. n. 90476 del 30/10/2025, prot. n. 23490 del 06/03/2026, prot. 35744 del 15/04/2026, prot. 50451 del 29/05/2026:

- Tav. 1 Estratti di mappa, ortofoto, catastale, PRGC e acustica
- Tav. 2 Rilievo (con individuazione Ambiti TC3a e TC5b)
- Tav. 3 Planimetria generale
- Tav. 4 Progetto piante (con verifica superfici aeroilluminanti)
- Tav. 5 Progetto prospetti e sezioni
- Tav. 6 Verifiche Accessibilità e Visitabilità (D.m. 236/'89 art. 3.2 e 3.4)
- Tav. 7 Verifiche adattabilità (D.M. 236/'89 art. 3.5)
- Tav. 8 Verifica rapporto di copertura e disciplina ecologica
- Tav. 9 Verifica S.U.L. e Parcheggi (Monetizzazione Parcheggi Pubblici P2)
- Tav. 10 Particolari costruttivi
- Tav.11 Immagini render
- Tav. 12 Opere di urbanizzazione (situazione esistente)
- Tav. 13 Opere di urbanizzazione (situazione di progetto)
- Computo metrico opere di urbanizzazione
- Relazione illustrativa
- Relazione superamento barriere architettoniche (d.m. 236/'89)
- Documentazione fotografica
- Allegato al determinazione oneri urbanizzazione
- Bozza convenzione
- Perizia per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione.

- 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 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;
- 5) 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;
- 6) 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;

- 7) 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 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.