



COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO

Provincia di Cuneo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 206 del 09/10/2025

Oggetto: PROPOSTA DI PEC - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO NEL COMPARTO 2.R6.7 / SUB A - SUB B DEL P.R.G.C. PER INTERVENTO EDIFICATORIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE SUDDIVISO IN COMPARTI: A) COLLOCATO IN CORSO MAZZINI E VIA CADUTI DELLE ALPI APUANE E IL COMPARTO B) COLLOCATO NEI PRESSI EX STABILIMENTO BERTELLO PER LA REALIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL COMPARTO RESIDENZIALE DI LOTTI RESIDENZIALI E DI DUE LOTTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE DA AUTORIZZARSI MEDIANTE ISTANZA DI AUTO-RICONOSCIMENTO. PROVVEDIMENTI

L'anno **duemilaventicinque**, addì **nove** del mese di **Ottobre**, alle ore **16:00**, nella solita sala delle riunioni, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge vennero per oggi convocati i componenti di questa **Giunta Comunale**.

All'appello risultano:

Cognome e Nome			Pr.	As.
1.	ROBBIONE Roberta	Sindaco	X	
2.	IMBERTI Clelia	Vice Sindaco	X	
3.	ARMANDO Fabio	Assessore	X	
4.	BOAGLIO Armando	Assessore	X	
5.	GALVAGNO Michela	Assessore	X	
6.	ROSATO Francesco	Assessore	X	
Totale			6	0

Partecipa alla riunione ai sensi del T.U.E.L. 2000, art.97, il Segretario Comunale Sig. **TOCCI Dr. Giuseppe**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **ROBBIONE Roberta SINDACO**, a seduta aperta, invita alla trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Premesso che

Con deliberazione consiliare n. 57 del 28/11/2023 ad oggetto “Pianificazione territoriale ed urbanistica in correlazione con la normativa commerciale: richiesta di modifica della legislazione riguardante l’istituto dell’auto-riconoscimento di localizzazioni commerciali fuori addensamento (di cui all’art. 14 dell’all. A alla D.C.R. 563 – 13414, collegata alla L.R. 28/1999) al fine di promuovere un più equilibrato sviluppo del territorio a tutela dei suoli agricoli e delle zone ancora libere da edificazione, il recupero degli ambiti già urbanizzati ed edificati, la rigenerazione del centro storico e la rivitalizzazione del commercio di vicinato” l’Amministrazione Comunale esprimeva:

- Decisa contrarietà rispetto ad eventuali nuovi insediamenti di medie e grandi strutture che potrebbero sorgere, mediante l’istituto del cd. auto-riconoscimento definito dalla normativa regionale e non derogabile dall’ente locale, in area diversa dai cd. “Addensamenti” già previsti sul territorio comunale;

- Forte preoccupazione per tutte le conseguenze negative che deriverebbero dall’applicazione nel Comune di Borgo San Dalmazzo dell’istituto del c.d. auto-riconoscimento, quali ad esempio: uno sviluppo urbanistico non omogeneo e incontrollato, ulteriori consumi del suolo - peraltro dettati da interessi privati meramente economici – anche a discapito della vocazione agricola del nostro territorio, la vanificazione delle politiche dettate dall’Amministrazione comunale in tema di rigenerazione urbana del centro storico e di tutela e promozione dell’esercizio di vicinato mediante la concertazione con associazioni di categoria in seno alla cabina di regia del D.U.C. (Distretto Urbano del Commercio);

- Piena convinzione che il bene comune dell’intera collettività vada salvaguardato e privilegiato rispetto a interessi di altro genere e natura”.

Con tale Delibera, il Consiglio Comunale chiedeva “alla Regione Piemonte e al legislatore statale, ciascuno nell’ambito di propria competenza, di intervenire urgentemente affinché venga meno la normativa che permette la possibilità di insediamenti mediante l’istituto del cd. auto-riconoscimento al di fuori degli addensamenti commerciali riconosciuti sul territorio comunale” ed impegnava “La Sindaca e la Giunta a trasmettere il presente ordine del giorno al Presidente del Consiglio, al Presidente della Regione ed ai Parlamentari eletti sul territorio richiedendo un preciso impegno in merito nonché a trasmettere ai Comuni del territorio per l’adozione di analoga deliberazione”;

Con tale atto, l’Amministrazione Comunale esprimeva chiaramente la propria decisa contrarietà a eventuali nuovi insediamenti di medie e grandi strutture che sarebbero potute sorgere mediante l’auto-riconoscimento definito dalla normativa commerciale regionale - ovvero quell’istituto, che consente agli operatori economici privati di urbanizzare una vasta area e costruire migliaia di metri quadrati di superficie commerciale, con annessa superficie a parcheggio (> o = al 100% della precedente), senza che l’Ente locale possa valutare ed esprimersi preventivamente sugli effetti e sulle ricadute di una simile operazione sul proprio territorio.

Dato atto che

- in data 09/08/2024 veniva presentata istanza per l'approvazione di un PEC relativo alla zona 2.R6.7 / SUB A - SUB B per intervento edificatorio a destinazione residenziale e commerciale e contestuale domanda di autoriconoscimento per la realizzazione di due lotti a destinazione commerciale di tipo L1 per l'insediamento di n. 3 medie strutture di vendita;
- in data 28/11/2024 i Servizi competenti inviavano comunicazione dei motivi ostativi all'adozione del parere tecnico favorevole all'accoglimento;
- in data 28/03/2025 veniva presentata istanza di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.R.U. n. 56 del 05 dicembre 1977 nel comparto urbanistico 2 R6.7. sub. A e sub. B del vigente P.R.G.C. da parte della Società SAI S.r.l, con sede in Torino, Via Galliano n. 15, P.IVA 08990340013, in qualità di unico Proponente, in forza di contratti intercorsi fra le proprietà private dei due sub comparti, che rappresentano più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo ai sensi dell'articolo 5 della L.R. n. 18/1996;
- l'area oggetto di P.E.C. individuata con la sigla "2R6.7 sub. A e B" è suddivisa in due sub-comparti, uno collocato tra Corso Mazzini e Via Caduti Alpi Apuane e l'altro sito nei pressi dell'ex stabilimento Bertello oggi destinato a parcheggio pubblico;
- l'area è destinata ad uso prevalente residenziale di nuovo impianto da attuarsi con Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt. 32, 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la previsione di poter presentare allo sportello S.U.A.P., dopo l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo e contestualmente alla richiesta dei titoli abilitativi diretti per la costruzione degli edifici, istanza di autoriconoscimento ai sensi e nel rispetto della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012 art.14 comma 3 e comma 4 punto a) per la realizzazione all'interno del comparto A di due lotti a destinazione commerciale;
- l'offerta commerciale prevista in progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione alimentare ed uno a destinazione extra alimentare.

Rilevato che

- la perimetrazione della zona 2.R6.7 "*comparto sub A*" è legata ad un principio perequativo con l'area centrale contraddistinta come "*comparto sub B*" ubicata in prossimità dell'area Bertello. Quest'area risulta in parte di proprietà di questo Comune (Foglio 15, particella n.1517) e in parte di proprietà di *Bertello Manuela* (Foglio 15, particella n. 1516); quest'ultima area risulta già in uso al Comune da molti anni in forza di contratto di locazione recentemente rinnovato, alle stesse condizioni;
- il Comune di Borgo San Dalmazzo utilizza, quale locatore, l'area di mq. 517 sita in Piazza Donatori del Sangue, censita al catasto Terreni al foglio 15, particella 1516, Ente Urbano, e al catasto Fabbricati al foglio 15, particella 1516, Area Urbana, adibita a uso parcheggio;
- il P.R.G.C. nel disciplinare la perequazione dei due sub-comparti A e B, attraverso le prescrizioni contenute nella N.T.A., suddivide il sub-comparto B a destinazione

- a servizi in due Ditte proprietarie e assegna ad esse nel sub-comparto A una ben definita superficie fondiaria (3325 mq) e relativa volumetria (3708 mc), oltre a prevedere nel comparto A, in aggiunta, l'individuazione di un lotto per E.E.P. previsto in cessione a favore del Comune al quale è assegnata la sua superficie fondiaria (900 mq) e il suo relativo volume (1800 mc);
- la proposta di PEC in esame nel sub-comparto A individua nei Lotti 1 e 2 le aree da cedere all'Amministrazione di Borgo San Dalmazzo e nel Lotto 3 l'area da cedere a favore della proprietà Bertello nel rispetto delle densità fondiarie delineate dal P.R.G.C. e stabilisce al momento della sottoscrizione della Convenzione la cessione gratuita per intero al Comune della porzione censita al catasto Terreni al foglio 15, particella 1516, Ente Urbano, e al catasto Fabbricati al foglio 15, particella 1516, Area Urbana, adibita a uso parcheggio;
 - la distribuzione dei lotti previste nel progetto di PEC non ha ancora avuto alcun favorevole accoglimento da parte del Comune.

Considerato che

- l'Amministrazione comunale nel procedimento in esame assume implicitamente, attraverso l'adozione dei provvedimenti di competenza, diversi ruoli:
 - ditta proprietaria nel sub-comparto B di una parte dell'area già destinata a standard pubblico ad uso parcheggio pubblico, in relazione alla quale spettano due lotti edificabili nel SUB comparto A) con superficie fondiaria e volumetrie ben definite;
 - ditta locataria dell'immobile di proprietà Bertello e pertanto possibile acquirente in forza del diritto di prelazione a norma di quanto disposto dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, accordato al punto 7 del contratto di locazione ancora in essere;
 - l'organo comunale a cui compete l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico esecutivo dopo il favorevole accoglimento tecnico da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica.

Verificato che

- la proprietà Bertello non è parte proponente e firmataria del progetto di P.E.C. in esame, nonostante il Piano Regolatore preveda delle condizioni vincolanti ai fini della cessione delle aree;
- il Proponente ha allegato all'istanza di approvazione del PEC una proposta irrevocabile d'acquisto/contratto preliminare di compravendita datato 27/02/2025, stipulato con la Sig.ra Bertello M. quale proprietaria venditrice, avente ad oggetto il terreno sito nel comune di Borgo San Dalmazzo, individuato catastalmente al Foglio 15 Mappale 1516 e ricadente all'interno del comparto urbanistico 2R6.7 sub. B;
- all'art. 12 del suddetto contratto è inserita una specifica clausola sospensiva, che condiziona l'efficacia del contratto, tra le altre cose *“all'ottenimento del parere favorevole allo strumento urbanistico esecutivo da parte del Comune di Borgo San Dalmazzo Servizio Edilizia privata e urbanistica entro e non oltre il giorno 30/11/2025”*;

- secondo il principio perequativo stabilito dal Piano Regolatore, alla Proprietà Bertello spetta un lotto edificabile nel Sub comparto A) con superficie fondiaria e volumetria ben definita (in progetto lotto 3), il quale avrebbe potuto essere assegnato al Comune nel caso di esercizio del diritto di prelazione;
- nel progetto di PEC, per quanto attiene il sub-comparto B, è prevista la sola cessione di una parte dell'area, in quanto una parte è già in disponibilità dell'Ente, mentre l'urbanizzazione del parcheggio pubblico è già stata realizzata a cura e spese del Comune.

Richiamati

- il parere del Servizio Patrimonio e Viabilità competente prot.n. 15095 del 12.06.2025;
- il parere sospensivo della C.E. espresso nella seduta del 12.06.2025 e comunicato con prot. n. 0015237 del 13.06.2025 invocante la necessità di definire con chiarezza i contenuti dello Schema di Convenzione proposto, i profili dei soggetti coinvolti e conseguentemente di deliberare l'eventuale esercizio del diritto di prelazione;
- la comunicazione prot. n. 15604 del 17.06.2025 a firma dei servizi tecnici comunali indirizzata alla proprietà Bertello a mezzo della quale si è ritenuto necessario avviare e definire il procedimento relativo all'esercizio del diritto di prelazione in via prioritaria rispetto ad ogni ulteriore parere o determinazione dell'Amministrazione in merito allo Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ritenuto necessario

- avviare e definire il procedimento relativo all'esercizio del diritto di prelazione in via prioritaria rispetto ad ogni ulteriore parere o determinazione dell'Amministrazione in merito allo Strumento Urbanistico Esecutivo e che con comunicazione prot. n. 15604 del 17.06.2025 si richiedeva alla proprietà Bertello, la formale comunicazione indicante l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione;
- con nota in data 3 luglio 2025, pervenuta al protocollo del Comune in data 7 luglio 2025 al n. 17077, la proprietà Bertello invitava formalmente il Comune a esercitare, se di suo interesse, il diritto di prelazione spettante in forza del contratto di locazione per il terreno alle medesime condizioni stabilite nel preliminare;
- in data 30.07.2025 il Consiglio Comunale con verbale n. 34 deliberava di non esercitare il diritto di prelazione relativamente al terreno sito nel comune di Borgo San Dalmazzo, individuato catastalmente al Foglio 15 Mappale 1516 e ricadente all'interno del comparto urbanistico 2R6.7 sub. Comparto B;
- in data 10.09.2025 con nota protocollo n. 23064 il Servizio competente riavviava il procedimento urbanistico.

Preso atto che

- l'area perimetrata nel comparto individuato con sigla "2R6.7 sub. A" ha una superficie catastale e territoriale totale pari a 27.464 mq, mentre quella inserita nel comparto edificatorio individuato con la sigla "2R6.7 sub. B" ha una superficie

catastale e territoriale totale pari a 1.410 mq., pertanto la superficie totale risulta quindi essere pari a 28.874 mq;

- nella proposta di P.E.C. per quanto riguarda le zone edificabili nel sub-comparto A è prevista la realizzazione di lotti residenziali e commerciali, per una superficie complessiva di 14.945 metri quadri e un volume pari a 16.747 metri cubi:
 - sono stati ricavati N. 5 lotti residenziali, distribuiti su una superficie di 7049 metri quadri e per complessivi 8374 mc;
 - nell'area commerciale interna al sub-comparto A sono stati ricavati due lotti, distribuiti su una superficie di 7896 metri quadri per complessivi 8373 mc;
- le superfici previste a progetto nel sub-comparto A sono così suddivise:
 - 14.945 mq di aree edificabili
 - 5.533 mq di viabilità pubblica
 - 161 mq di viabilità privata
 - 5.297 mq di servizi su aree pubbliche
 - 2.938 mq di servizi su aree private da asservire ad uso pubblico;
- la proposta progettuale di PEC, attuando i principi perequativo e di redistribuzione fondiaria, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione (a scomputo) a carico dei proprietari dei terreni inseriti nel P.E.C.;
- il Proponente mediante la proposta tecnico – economica, nella prima istanza del 28.03.2025 richiedeva all'Amministrazione:
 - la compartecipazione alla spesa per € 159.192,78 per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria del sub-comparto A (€ 69.080,76 quota lotto 1 - € 90.112,02 quota lotto 2)
 - e contestualmente proponeva lo scomputo della quota degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- mediante nota del Comune, Servizio Edilizia Privata e Urbanistica prot.n. 13703 del 27.05.2025 veniva comunicato al Proponente la contrarietà alla proposta tecnico-economica circa la compartecipazione alla spesa dell'urbanizzazione del sub-comparto A, questo perchè la richiesta di compartecipazione alla spesa per un impegno pari a € 159.192,78 non risultava accoglibile, poiché nel comparto B è prevista la sola cessione di una parte dell'area in quanto l'urbanizzazione ad uso parcheggio pubblico era già stata realizzata a cura e spese del Comune, tale richiesta pertanto risulta inammissibile e non conforme alle previsioni di P.R.G.C. a suo tempo approvate al momento della trasformazione da zona agricola in area fabbricabile;
- con nota in data 10.06.2025 il Proponente, in risposta alla formale comunicazione del Comune sopra richiamata, trasmetteva integrazioni, registrate al prot. n. 14844, contenenti una sostanziale modifica alla proposta tecnico-economica ai fini della suddivisione in due lotti d'intervento del sub-comparto "A" e la relativa ripartizione degli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico rispettivamente di ciascun lotto edificabile;
- l'aggiornamento della proposta depositata nel giugno scorso dal Proponente prevede che:
 - il Proponente diventi proprietario dei lotti 3, 4 ,5, 6 e 7 e il comune di Borgo San Dalmazzo dei lotti 1 e 2, con spese relative all'urbanizzazione dei lotti ripartite in quota fra gli stessi;

- il Proponente si accolla la realizzazione completa degli spazi pubblici (pista ciclabile e parcheggio zona nord), con accordo scritto in convenzione che al momento dell'alienazione dei lotti di proprietà del Comune la somma pro-quota relativa a ciascun lotto, derivante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato all'istanza di P.E.C., sarà dal Comune restituita alla Società SAI s.r.l. o pagata direttamente al Proponente dall'acquirente del lotto;
- per quanto riguarda la viabilità pubblica interna, la Società richiedente propone la suddivisione in due parti funzionali: la parte di proprietà privata SAI s.r.l., comprensiva di rotonda di innesto, controviale relativo al fronte dei lotti commerciali e ai lotti residenziali e la parte di competenza del Comune di Borgo San Dalmazzo, comprensiva del controviale fronti stante ai lotti residenziali, il quale potrà realizzarlo contestualmente all'intervento del privato oppure posticipare la realizzazione delle opere nel rispetto dei termini di validità del P.E.C. nonché alienare i lotti trasferendo gli oneri di realizzazione di predette opere a carico dei futuri acquirenti;
- nell'aggiornamento della proposta il Proponente prende atto che non viene accordato lo scomputo degli oneri secondari come proposto nella prima istanza.

Preso atto che, secondo la proposta aggiornata il Proponente:

- si impegna, mediante convenzionamento, ad anticipare a propria cura la realizzazione delle aree a servizi anche per la superficie relativa al comparto del Comune a fronte di una futura restituzione delle somme impiegate;
- impone all'Amministrazione comunale e/o eventuali aventi causa il compito e l'onere di realizzare la strada pubblica, nel tratto fronti stante i lotti ad essa assegnati, configurando così una bretella viaria fra il tratto già esistente relativo alla lottizzazione già eseguita del comparto confinante e il tratto in progetto a carico della Società Proponente;
- accoglie il diniego dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Constatato che, il progetto presentato prevede:

- la realizzazione e la cessione al Comune della strada (controviale) di collegamento tra Corso Mazzini e Via Perosa così come indicato nelle tavole di P.R.G.C.;
- la realizzazione e la cessione al Comune di una rotatoria in asse per consentire l'ingresso sia al comparto 2R6.7 Sub A e sia al comparto edificatorio 2R5.20, come richiesto dal Servizio comunale viabilità e patrimonio con parere in data 27.11.2024;
- con la sottoscrizione della Convenzione Edilizia verrà formalizzata anche la cessione delle particelle individuate al Catasto Terreni al foglio 13, nn. 1962, 1960, 1958, 1956, 1954 e 1952 che erano state oggetto di frazionamento contestualmente ai lavori di realizzazione della rotatoria;
- per quanto riguarda le aree a servizi il progetto prevede nel sub-comparto A la realizzazione del parcheggio pubblico nella zona nord dell'area e la pista ciclabile nella zona ricompresa tra via caduti alpi apuane e la nuova viabilità interna con spese ripartite fra i lotti edificabili;

- nel sub-comparto b non verrà invece realizzata alcuna opera, ma semplicemente ceduta la parte di parcheggio ancora di proprietà privata, in quanto l'urbanizzazione l'ha già fatta il comune;
- l'area verde posta ai lati della ciclabile sarà sistemata a prato e verranno piantumate alberature analoghe a quelle presenti ai lati della ciclabile esistente sul lato nord, nel rispetto delle prescrizioni dell'Ente provinciale;
- inoltre il progetto di PEC prevede anche delle urbanizzazioni su aree private da asservire ad uso pubblico e come tali non soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione, che consistono nella realizzazione di due aree a parcheggio – aree a servizi - collegate ai due lotti a destinazione commerciale.

Atteso che

- successivamente alla scelta deliberata dal Consiglio comunale circa il non esercizio del diritto di prelazione espresso con verbale n. 34 del 30/07/2025 (pubblicato in data 06/08/2025), il Proponente inviava un aggiornamento degli elaborati tecnici, registrato al prot. n. 20019 in data 12 agosto 2025, elaborata dai Professionisti al fine di recepire la richiesta del Servizio Lavori Pubblici del 12/06/2025 di eliminare “l'uscita a monte della rotatoria direzione Beguda” e di dare l'opportunità all'Amministrazione Comunale di potersi esprimere in ordine alla proposta tecnico-economica del P.E.C. in qualità di potenziale Ditta assegnataria di lotti edificabili nel Sub. comparto A;
- l'iter procedimentale della proposta di PEC è stato riavviato in data 10.09.2025 con nota protocollo n. 23064 e deve essere concluso in linea tecnica con un provvedimento del Responsabile tecnico, che nel caso specifico non può prescindere dalla preventiva acquisizione del parere di questo organo in merito alla proposta progettuale del P.E.C. in qualità di ditta proprietaria nel sub-comparto B di una parte dell'area già destinata a standard pubblico ad uso parcheggio pubblico, in relazione alla quale spettano nel SUB comparto A) due lotti edificabili con posizione, superficie fondiaria e volumetrie ben definite nel progetto proposto.

Dato atto che

- in data 19/09/2025 – a seguito della pubblicazione della D.CC. n. 34 del 30.07.2025 - sono pervenute al prot. comunale n. 0024988 da parte di cittadini residenti in Via Monviso e Corso Mazzini considerazioni e osservazioni preliminari scritte che esprimono la loro contrarietà alla realizzazione di una zona commerciale all'ambito urbanistico in esame e la valutazione negativa sulla proposta distributiva dei lotti;
- esaminate le osservazioni preliminari pervenute dagli abitanti della zona;
- la proposta di PEC aggiornata propone alcune variazioni rispetto alla prima proposta “non accolta”, in quanto comporta un impegno contrattuale vincolante per il Comune, sia in termini patrimoniali che in termini di Bilancio.

Richiamato il parere aggiornato del Servizio Patrimonio e Viabilità competente prot.n. 0026701 del 08.10.2025

in ordine alla proposta esprime

LA GIUNTA COMUNALE

- Visto il progetto di PEC presentato in data 28 marzo 2025 e seguenti aggiornamenti;
- Richiamata la deliberazione consiliare comunale n. 57 del 28/11/2023;
- Acquisiti il parere favorevolmente espresso da parte dei Responsabili dei Servizi interessati (per quanto concerne la regolarità tecnica) ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;
- Con voti unanimi espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

- 1) Le premesse formano parte integrante del presente deliberato;
- 2) Di dare atto che la richiesta inviata alla Regione Piemonte - mediante la trasmissione della delibera consiliare comunale n. 57 del 28/11/2023 di intervenire urgentemente affinché potesse venir meno la normativa che permette la possibilità di insediamenti mediante l'istituto del cd. auto-riconoscimento al di fuori degli addensamenti commerciali riconosciuti sul territorio comunale - non ha ad oggi prodotto effetti che abbiano potuto incidere sulla legislazione commerciale di livello regionale e, di conseguenza, sulla strumentazione urbanistica commerciale di questo Comune;
- 3) Di dare atto che, nonostante la piena contrarietà dell'Amministrazione, il Piano Regolatore vigente in applicazione dell'art. 37 bis delle N.T.A. recante "Disciplina per gli insediamenti commerciali - di cui alla L.R. 12.11.1999 N. 28 e D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012", al comma 2 ammette il procedimento per l'auto-riconoscimento secondo normativa commerciale regionale vigente che non può essere derogata in alcun modo dall'Amministrazione comunale;
- 4) Di prendere atto che il PEC in esame non comprende istanza di auto-riconoscimento ai sensi e nel rispetto della DCR 191-43016 del 20 Novembre 2012 art.14 comma 3 e comma 4 punto da presentarsi per la realizzazione all'interno del comparto A di due lotti a destinazione commerciale, in quanto tale istanza verrà presentata solo successivamente, contestualmente alla richiesta dei titoli abilitativi diretti per la costruzione degli edifici sulla base della norma vigente al momento della presentazione delle istanze di permesso a costruire;
- 5) Di prendere atto che, l'offerta commerciale contenuta nella proposta P.E.C., prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione alimentare ed uno a destinazione extra alimentare;
- 6) Di esprimere, rimarcando la propria decisa contrarietà ai nuovi insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita mediante l'istituto del cd. auto-riconoscimento definito dalla normativa regionale e non derogabile dall'ente locale, in area diversa dai cd. "Addensamenti" già previsti sul territorio comunale, un parere al momento sospensivo e condizionato al recepimento delle seguenti vincolanti richieste:
 - o si richiede al Proponente di condividere e accogliere la posizione del Comune presentata mediante la richiesta motivata del Servizio competente

relativa al respingimento della richiesta di ripartizione delle spese di urbanizzazione dell'area sub-A, in quanto l'assegnazione dei Lotti 1 e 2 al Comune di Borgo è prevista dal PRGC in relazione ad una ripartizione fondiaria ben definita nelle N.T.A. Tale norma prevede da parte dell'Ente la dotazione dell'intera area a servizi destinata a parcheggio pubblico, ovvero il comparto sub. B, già interamente urbanizzata a carico del Comune e che al momento della sottoscrizione della Convenzione sarà in piena disponibilità dell'ente;

- data la scelta del Consiglio comunale di non esercitare la prelazione, lasciando nella ripartizione fondiaria il Lotto residenziale n. 3 nella disponibilità del Proponente, si richiede la revisione della distribuzione dei lotti commerciali invertendo la localizzazione fra il lotto 6 e il lotto 2 al fine di ottenere il maggiore sviluppo del fronte commerciale lungo la Via Caduti Alpi Apuane e al contempo consentire al Proponente e al Comune di poter realizzare un intervento residenziale più ampio e articolato lungo il fronte di Corso Mazzini. Tale proposta permette di dare soluzione di continuità con la zona residenziale limitrofa all'area d'intervento, in condivisione con quanto richiesto dagli abitanti della zona che hanno palesemente dimostrato la loro forte contrarietà agli insediamenti commerciali nella zona ai piedi della Valle Stura;
- unitamente alle richieste di cui sopra, data la previsione dell'insediamento commerciale per medie strutture di vendita mediante l'istituto dell'auto-riconoscimento si esige che non sia imputabile alcuna spesa a carico del bilancio comunale, né relativa alla realizzazione della urbanizzazione primaria (viabilità, verde e aree a servizi) né alla futura manutenzione. Pertanto - come avviene nelle aree urbanistiche a destinazione commerciale - si richiede che tutta la viabilità interna, definita in progetto controviale, sia asservita ad uso pubblico con la futura manutenzione a carico dei lotti commerciali e residenziali;

- 7) Di dare atto che il Comune partecipa al P.E.C. mediante la dotazione dell'area a parcheggio già realizzata nel sub-comparto B denominata Piazza Donatori del Sangue e con i lavori realizzati a suo completo carico di una parte della rotonda di collegamento fra Corso Mazzini e la S.P. N. 23, le cui aree sono già state oggetto di frazionamento contestualmente ai lavori di realizzazione della rotatoria stessa e la cui cessione deve inderogabilmente essere prevista alla firma della Convenzione, come previsto nell'accordo di cessione volontaria ai sensi dell'art. 11 della Legge 241 del 07/08/1990 sottoscritto nell'anno 2018 fra i privati e il comune di Borgo San Dalmazzo;
- 8) Di dare atto che, qualora il Proponente accolga le su esposte richieste, le opere di urbanizzazione primaria (strade, pista ciclabile, aree verdi, parcheggi pubblici e ad uso pubblico) saranno realizzate a cura e spesa dalla Società proponente, secondo le prescrizioni impartite dal Servizio LL.PP. e Patrimonio;
- 9) Il presente provvedimento non esaurisce in alcun modo le richieste di dettaglio che verranno definite nella stesura definitiva dello schema di convenzione, elaborato che dovrà essere rivisto alla luce delle su esposte richieste in accordo con i servizi competenti e il Proponente tramite i Professionisti incaricati.

Successivamente, con separata votazione e ad unanimità di voti espressi nei modi di legge, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(ROBBIONE Roberta) *

IL SEGRETARIO GENERALE
(TOCCI Dr. Giuseppe) *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa