



CITTÀ DI ALBA

(PROVINCIA DI CUNEO)

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 368
del 11/10/2025

OGGETTO: *Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, per la ristrutturazione edilizia del complesso ex Bergia per realizzazione di un edificio commerciale in corso canale n. 112 - SUE n.2024/1343. Approvazione bozza di Convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.*

L'anno **duemilaventicinque addi undici del mese di ottobre** alle ore 9.00 nella solita sala delle riunioni ed in presenza degli Assessori indicati.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dall'art. 43 dello Statuto comunale vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta comunale nelle persone dei Signori

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	GATTO Alberto	Sindaco	X	
2.	PASINI Caterina	Vice Sindaco	X	
3.	CAVALLO Roberto	Assessore	X	
4.	CROCE Donatella	Assessore	X	
5.	FENOCCHIO Edoardo	Assessore		X
6.	GARASSINO Luigi	Assessore	X	
7.	TIBALDI Davide	Assessore	X	
8.	VIGNOLO Lucia	Assessore	X	

Con l'intervento e l'opera del Signor NARDI Massimo, Segretario Generale.

La presente riunione si svolge nel rispetto delle modalità previste dal regolamento per lo svolgimento dell'attività collegiale della Giunta comunale in forma mista.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor GATTO Alberto, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, per la ristrutturazione edilizia del complesso ex Bergia per realizzazione di un edificio commerciale in corso Canale n. 112 - SUE n.2024/1343. Approvazione bozza di Convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

Il Sindaco, Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata, riferisce:

In data 24/10/2024, protocollo generale n. 51913/2024 è stata depositata istanza di Permesso di Costruire Convenzionato dal sig. MOLLO Mauro legale rappresentante della società UBI s.r.l., proprietaria degli immobili di cui all'istanza, relativa alla richiesta di Permesso di Costruire per ristrutturazione edilizia del complesso "ex Bergia" con realizzazione di un edificio prod. commerciale in corso Canale n. 112, identificata a Catasto Fg. 5 nn. 5/p, 217/p, 690, 715/p, 716, 717, 736/p, 737, 780, 921/p, in zona di P.R.G. Bp1, disciplinata dall'art. 43 delle NTA del PRG vigente ed in addensamento commerciale A4.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale destinato ad ospitare n.2 medie strutture di vendita non alimentari, un parcheggio ad uso pubblico e la sistemazione di un tratto di strada anch'esso destinato ad uso pubblico.

Dato atto che lo schema di Convenzione propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra, pervenuto nella versione definitiva in data 09/10/2025 con prot. n.47238, prevede:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione e del Contributo straordinario previsto dalla DGR 22-2974 del 29 febbraio 2016 in base ai seguenti conteggi:
 - ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta essere pari a **€304.779,19** (€255.093,86 primaria + €49.685,33 secondaria);
 - ammontare del CSU risulta pari a **€461.214,74** che, in linea con quanto previsto dalla D.C.C. 14 febbraio 2017, n. 9 e dalla D.G.C. in data 14 maggio 2019, n. 187, verrà corrisposto "mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento" secondo le modalità stabilite dall'articolo 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 s.m.i." e, in particolare, mediante la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione e, per la parte eccedente, versato al Comune in unica soluzione, al rilascio del titolo abilitativo;
 - a parziale scomputo dei contributi suddetti il Titolare del Procedimento si impegna a realizzare, a propria cura e spese e nei termini indicati in Convenzione, le opere di urbanizzazione primaria ex art. 51, della L.R. 56/77 per un valore presunto di **€761.963,17** sulle aree che vengono vincolate ad uso pubblico: Viabilità, Spazi di sosta e parcheggio e Spazi a verde attrezzato;

- verranno pertanto versati **€4.030,76=(€761.963,17-€304.779,19-€461.214,74);**
- l'asservimento all'uso pubblico di:
 - una superficie di mq 3.917,00 per strada come individuato nella tavola 12;
 - una superficie pari a mq 5.729,00, quale dotazione di standard urbanistico ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i., per parcheggio, area di manovra e area verde come individuate nella tavola 12.

La gestione e manutenzione delle opere private assoggettate ad uso pubblico rimarrà in carico al Titolare del procedimento, successori o suoi aventi causa. L'art. 11, comma 9 inoltre dispone: *"Per ragioni di sicurezza pubblica e di tutela dell'incolumità degli utenti, il Titolare del Procedimento avrà facoltà di limitare, in tutto o in parte, l'accesso alle aree destinate a parcheggio e viabilità prospicienti gli accessi alle strutture commerciali e alle aree a standard evidenziate in colore azzurro nella tavola n. 12 "Calcoli planovolumetrici": (i) durante le ore notturne e nei giorni festivi; (ii) in occasione dell'effettuazione delle opere di manutenzione dell'area secondo quanto previsto al precedente comma 8); e (iii) in occasione di manifestazioni e/o per necessità aziendali del Titolare del Procedimento, previo accordo con il Comune. Il Comune avrà facoltà di ottenere, con preavviso minimo di 15 (quindici) giorni, il mantenimento del libero accesso a tali aree anche in orari notturni e festivi laddove ricorrano esigenze straordinarie di pubblico interesse (a titolo esemplificativo: per l'utilizzo delle aree come parcheggio di interscambio in occasione di manifestazioni pubbliche e similari, etc.), e in ogni caso limitatamente alla durata di tali esigenze straordinarie. Il tutto con espressa esclusione della facoltà di limitare l'accesso alle aree destinate a viabilità principale evidenziate in colore rosso nella tavola n. 12 "Calcoli planovolumetrici", salva in ogni caso la facoltà del Comune di determinare limitazioni temporanee o ricorrenti alla pubblica fruizione di tali aree, sempre per ragioni di sicurezza pubblica e di tutela dell'incolumità degli utenti, mediante apposito provvedimento assunto dai competenti organi del Comune".*
- i seguenti impegni concordati con l'Amministrazione comunale:
 - all'art.11 comma 10: *"L'uso pubblico delle aree assoggettate ai sensi della presente Convenzione dovrà avvenire nel rispetto delle rispettive destinazioni previste negli elaborati progettuali di riferimento; in particolare, le aree a parcheggio pubblico potranno in ogni caso essere destinate unicamente alla sosta pubblica temporanea di veicoli leggeri negli stalli di sosta previsti dai medesimi elaborati progettuali, con divieto permanente di utilizzo a veicoli di diversa tipologia (a titolo esemplificativo: camper, roulotte, autobus, veicoli pesanti, rimorchi, ecc.). Le aree assoggettate a uso pubblico non potranno, pertanto, essere utilizzate in alcun caso per destinazioni diverse da quelle previste dalla presente Convenzione, come a titolo esemplificativo: manifestazioni pubbliche, fieristiche, politiche, accampamenti, campeggi, deposito materiali, esercitazioni di qualsiasi genere, concessioni ad utilizzo privato, ecc., salvo diverso accordo scritto con il Titolare del Procedimento".*

- all'art.14 comma 2: *"Il Comune, per quanto di propria competenza, s'impegna a regolamentare la viabilità delle aree assoggettate a uso pubblico ai sensi del precedente articolo 12 in modo coerente da garantirne la sicurezza, prevedendo tra l'altro: (i) l'imposizione di un divieto di transito veicolare sul ponte di accesso all'area a veicoli aventi massa superiore alla portata massima ponte come determinata dai relativi elaborati progettuali e di collaudo; e (ii) l'imposizione di un limite velocità di 30 chilometri orari in tutta la viabilità dell'area".*

Vista la scheda istruttoria a firma del Responsabile del procedimento geom. Anna Maria Piano in data 18/12/2024.

Considerato che:

- in data 31/05/2025 con nota prot. n.25507 era stato richiesto al titolare del procedimento di dimostrare, anche graficamente, le differenze riscontrate nelle quantità delle lavorazioni riportate nell'ultimo computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione presentato in data 23/05/2025, rispetto a quelle riportate nel precedente computo presentato il 14/12/2024, in quanto a fronte di un aumento complessivo dell'importo totale delle opere pari ad € 43.315,16, le tavole progettuali non risultavano essere state variate;
- in data 26/06/2025 con prot. n.28985 lo studio tecnico incaricato della progettazione comunicava, a riscontro della nota sopracitata, che le tavole grafiche da ultimo aggiornate con l'integrazione in data 23/05/2025 non necessitavano di ulteriori aggiornamenti, precisando che: *"Il successivo sviluppo della progettazione esecutiva, finalizzato alla prospettiva cantierizzazione del progetto, ha quindi meglio specificato ed evidenziato taluni aggiustamenti delle quantità di alcune voci del CME [...]"*;
- in data 17/07/2025 è stato richiesto alla Ripartizione Opere Pubbliche parere per quanto di competenza ed un giudizio di congruità delle opere indicate nell'ultimo Computo metrico estimativo prodotto;
- in data 16/09/2025 la Ripartizione Opere Pubbliche ha trasmesso il proprio parere favorevole condizionato sulle opere, senza effettuare valutazioni di natura economica sull'intervento, recependo nei fatti le indicazioni di cui sopra fornite dai progettisti delle OO.UU.

Preso comunque atto che lo schema di convenzione tipo ex art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., approvato dalla Giunta con deliberazione n.214 del 01/08/2024, in relazione al *"successivo sviluppo della progettazione esecutiva, finalizzato alla prospettiva cantierizzazione del progetto"*, prevede che:

- art7, c 3) L'Organo competente approva la convenzione relativa al Permesso di Costruire Convenzionato ed il progetto delle Opere di Urbanizzazione secondo il primo livello di progettazione vigente relativo ai lavori da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione; successivamente con atti disgiunti provvederà all'approvazione degli altri livelli di progetto.

- art. 6 c 4) L'importo delle opere ammesse allo scomputo sarà fissato in via definitiva e sempre con i criteri sopra esposti, in sede di approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

In relazione a quanto precede, la competente Ripartizione Urbanistica e Territorio propone l'adozione del provvedimento in oggetto da parte della Giunta comunale.

Al riguardo è stato acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica, rilasciato dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica e Territorio, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000.

Quanto sopra premesso,

LA GIUNTA

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto, la cui assunzione è riservata alla competenza della Giunta comunale;

Vista ed esaminata la proposta di deliberazione in oggetto;

Visto il parere espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 e dato atto che dallo stesso non emerge alcun rilievo;

Visto l'art.48 del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti favorevoli ed unanimi, resi a norma di legge,

D E L I B E R A

1. di approvare lo schema di Convenzione ex art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. allegato, propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire descritto in premessa, per la realizzazione di fabbricato a destinazione d'uso commerciale, localizzato in Corso Canale n.112, in zona di P.R.G. Bp1;
2. di dare atto che il Dirigente della Ripartizione Urbanistica e Territorio interverrà per il Comune nella stipula della convenzione di cui al punto 1 ed è pertanto autorizzato ad apportare eventuali modifiche ed integrazioni di carattere formale che si rendano necessarie.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

* * * * *

Verbale fatto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Gatto

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Nardi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'albo pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi,

dal **17.10.2025** al **31.10.2025** compreso,

ai sensi dell'art.124, 1° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

Alba, **16.10.2025**

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Nardi

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art.134, 3° comma, del D.Lgs. n.267/2000 il giorno

Alba, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi,

dal _____ al _____ compreso,

senza opposizioni, ai sensi dell'art.124, 1° comma, del D.Lgs. n.267/2000.

Alba, _____

IL SEGRETARIO GENERALE