

SCHEMA ATTO D'OBBLIGO URBANISTICO IN BASE AL DISPOSTO DELL'ART 49 DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI A MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI FABBRICATO RICADENTE NELL'AREA A DENSITA' SPECIFICA "CS-9_Sud" DA AGRICOLO/ARTIGIANALE IN COMMERCIALE ALL'INGROSSO – ZONA DI VIA DELLA CROCE N.50/A.

Premesso che:

- la Società "Nuova Icas" di Ballario Matteo & C. S.A.S. con sede in Saluzzo, via del Follone n. 17 (p.i. 02638550042), il cui Legale Rappresentante è il Sig. Ballario Matteo, nato a _____ il _____, residente a _____, via _____ n. _____ (C.F. _____) è proprietaria dei terreni con annesso fabbricato descritti al C.T. al foglio 42, mapp.li n. 134 di mq. 6.513,00, n. 264 di mq. 46, n. 265 di mq. 55, aventi superficie catastale di complessivi mq. 6.614,00;
- i mappali in proprietà sopra indicati sono pervenuta alla Società "Nuova Icas" di Ballario Matteo & C. S.A.S. in forza di:
 - atto Rogito Notaio Cappella Paola in data 29/09/2021 Rep. n. 7163 Racc. n. 5444,
 - atto Rogito Notaio Cappella Paola in data 21/12/2022 Rep. n. 8125 Racc. n. 6197;
- la proprietà sopra richiamata è totalmente ricompresa nel P.R.G.C. del Comune di Saluzzo anno 2012 nell'area normativa specifica "CS-9 Sud", disciplinata dall'art. 20 delle NTA del prgc;

Riscontrato che per il suddetto complesso fabbricativo risultano agli atti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 384 del 29/10/1980 per "Costruzione capannone per deposito macchinari e prodotti agricoli in via Pinerolo";
- Concessione Edilizia in variante n. 374 del 12/11/1981 per "Costruzione capannone per deposito macchinari e prodotti agricoli in via Pinerolo";
- Concessione Edilizia in variante n. 26 del 15/02/1985 per "variante a C.E. n. 384 del 29/10/1980 e C.E. 374 del 12/11/1981 e contestuale cambio di destinazione d'uso";
- Nulla osta n. 425 del 24/12/1986 per "manutenzione straordinaria a macello in via Pinerolo";
- Concessione Edilizia n. 149 del 03/05/1990 per "costruzione recinzione e sistemazione cortile in Fraz. Ruata Re";

- Autorizzazione Edilizia n. 174 del 06/05/1992 per “realizzazione volumi tecnici in via della Croce”;
 - Concessione Edilizia n. 105 del 19/03/1993 per “Trasformazione ed ampliamento volume tecnico in variante ad autorizzazione n. 174 del 06/05/1992 in via della Croce n. 50/A”;
 - Concessione Edilizia n. 319 del 24/10/1995 per “Adeguamento igienico sanitario – fabbricato ad uso conservazione e macellazione ingrosso carni, costruzione locale spedizione”;
 - Concessione Edilizia in variante n. 357 del 29/12/1999 per “variante ad adeguamento igienico sanitario – fabbricato ad uso conservazione e macellazione ingrosso carni, costruzione locale spedizione”;
 - Denuncia Inizio Attività in variante n. 178 del 08/11/2000 per “variante a C.E. n. 357 del 29.12.1999 riguardante lavori di adeguamento sanitario a fabbricato ad uso macellazione sito in via della Croce n. 50/A;
 - Scia Certificata di Inizio Attività in sanatoria per mancata variante alla D.I.A. n. 178/2000 prot. 23409 del 08/11/2000.
- Per il riutilizzo del suddetto immobile sono stati depositati allo Sportello Unico Attività Produttive:
 - La domanda di Permesso di Costruire del 03/02/2024 (codice pratica 27/2024-SU - SU24/16), ad oggetto “progetto per la variazione di destinazione d’uso di fabbricato in parte agricolo ed in parte artigianale in commerciale all’ingrosso”;
 - La domanda di Permesso di Costruire del 14/02/2024 (codice pratica 31/2024-SU – SU24/16, ad oggetto “Realizzazione opere di urbanizzazione: realizzazione di un’area a parcheggio”;

La seconda Commissione Consigliare con competenze in materia di Urbanistica, nella seduta del 20/02/2024 si è espressa favorevolmente sul progetto in argomento ;

Il parere sul progetto del Settore Governo del Territorio Comunale, Ufficio Lavori Pubblici, si è formato per silenzio assenso a fronte della decorrenza dei termini dalla domanda inoltrata in data 24/04/2025 prot. 16205 ed integrata in data 16/07/2025 con prot. 29425;

La Società “Nuova Icas” di Ballario Matteo e C. s.a.s., tramite il Suo legale rappresentante sig. Ballario Matteo, di seguito denominata “proponente”, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente obbligo urbanistico;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
SI OBBLIGA ALL'ATTUAZIONE DI QUANTO SEGUE:**

1) Premesse

Le premesse formano parte integrante del presente atto d'obbligo.

2) Finalità, impegno a realizzazione opere di urbanizzazione, di assoggettamento ad uso pubblico di aree

La proponente si impegna, in attuazione delle previsioni urbanistiche edilizie dell'area a densità specifica "CS-9 Sud" del PRGC del Comune di Saluzzo, relativamente agli immobili posti lungo S.S. n. 589 più precisamente in Via della Croce n. 50/A e censiti al C.T. al Foglio 42, mappali 134, 264, 265 a:

- Variare la destinazione d'uso con opere del fabbricato in essere da agricolo/artigianale a commerciale all'ingrosso;
- Realizzare un'area parcheggio a raso prospettante la via pubblica S.P. n. 589, da assoggettarsi ad uso pubblico per una superficie complessiva di mq. 969,40, comprensiva di superficie destinata a parcheggio pubblico di mq. 895,52, da computarsi in toto negli standard e superficie destinata ad accesso e manovra, da utilizzare in modo promiscuo pubblico/privato di mq. 73,88, da computarsi al 50% negli standard e pertanto di mq. 36,94, così di totali mq. 932,46 concorrenti ai fini della dotazione a servizi pubblici. Ai fini dei servizi pubblici di cui sopra, si da atto che con la Concessione Edilizia n. 357 del 29/12/1999 era stata monetizzata la superficie a standard di mq. 277,34, pertanto in tale circostanza i lavori di realizzazione delle aree a servizi non sono stati realizzati e non è stato stipulato alcun atto d'obbligo urbanistico;

La parte proponente da atto che per le superfici suddette, anche a seguito della formalizzazione dell'uso pubblico, rimarranno in capo alla stessa o aventi causa, l'onere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, incluso quello della pulizia e dell'illuminazione pubblica;

Nella predetta area da assoggettare ad uso pubblico, non dovranno porsi barriere scritte o sistemi che limitino anche parzialmente la libera circolazione di persone o mezzi se non previste dalla Pubblica Amministrazione;

Si dà atto che il dato quantitativo delle superfici di cui sopra è abbondantemente superiore al minimo richiesto dalla normativa per gli standard urbanistici (mq 661,40) e pertanto anche in caso di lievi variazioni di superficie a seguito di eventuali risultanze dei frazionamenti catastali, non sarà necessaria la modifica del presente atto.

3) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

In relazione ai disposti del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., saranno determinate le somme relative agli oneri dovuti base tabellare per l'urbanizzazione primaria e secondaria (nei termini definiti dalle relative deliberazioni comunali vigenti) nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo abilitativo edilizio per l'intervento privato. Il contributo tabellare sarà comunque quello vigente alla data della determinazione dello stesso.

In considerazione del fatto che le opere descritte all'articolo 2 che precede, sono classificabili come opere di urbanizzazione primaria in base all'art. 16 del dpr 380/2001, per le quali i proponenti, in relazione ai disposti dell'articolo 49 della legge regionale numero 56/77, si obbligano, per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri per la loro realizzazione, prendendo atto che sarà scomputata dal contributo dovuto al Comune, per oneri d'urbanizzazione primaria, la somma corrispondente al 50% del costo di esecuzione delle lavorazioni individuate al precedente articolo 2, quantificate sulla base del computo metrico estimativo facente parte del progetto edilizio sopra richiamato in € 64679,06, a sua volta depurato del ribasso individuato dal Settore Governo del Territorio per silenzio assenso su esplicita richiesta e successiva integrazione del 33% e specificatamente:

a) importo opere € 64679,06 – 33% x 50% = € 21.667,49 ammessi a scomputo.

I proponenti, si obbligano altresì, a corrispondere in unica soluzione, l'eventuale eccedenza del contributo tabellare dovuto per oneri d'urbanizzazione primaria rispetto all'importo ammesso a scomputo di cui sopra, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio privato, viceversa nell'ipotesi di eccedenza dell'importo delle opere eseguite, rispetto al contributo per urbanizzazione primaria dovuto in base alla tabelle parametriche comunali non sarà dovuta dal Comune alcuna compensazione.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dallo specifico progetto edilizio (codice pratica n° 2024/31 SU24/16) sottoposto all'esame del Settore Governo del Territorio del Comune, come risulta dalle relative tavole di progetto e computo metrico estimativo depositati agli atti dell'Ufficio Sportello unico per l'Edilizia. La proponente si obbliga a propria cura e spese oltre alla realizzazione delle predette Opere di Urbanizzazione Primaria ad ottemperare alle disposizioni che potranno essere impartite in corso di esecuzione da ANAS che ha approvato il progetto delle opere di cui sopra con provvedimento n. 7000000268493 del 19/02/2025.

4) Contributo commisurato al costo di costruzione

Rimane da corrispondere al Comune, secondo le modalità stabilite dalla Legge l'intero importo del contributo commisurato al costo di costruzione, da quantificarsi in base ai parametri vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio privato.

5) Affidamento dell'esecuzione delle opere

L'esecuzione dell'opera di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli è a carico dei titolari del permesso di costruire in conformità all'art. 16 del Dpr 380/2001.

6) Termini d'esecuzione ed agibilità dei fabbricati

Le predette opere d'urbanizzazione verranno realizzate contemporaneamente a quelle relative alla trasformazione del fabbricato privato ed ultimate entro i termini di validità del relativo Permesso di Costruire ed in ogni caso prima del deposito della SCIA di agibilità del fabbricato, fatte salve eventuali proroghe motivate autorizzate dal Comune.

Ad opere compiute sarà inviata, in raccomandata, o protocollata presso il Comune, o via PEC, formale comunicazione di fine lavori, con la quale sarà altresì trasmesso il Certificato di Regolare Esecuzione di cui al successivo articolo nove.

Si riconosce che in assenza del nulla osta rilasciato dall'Ufficio Comunale competente al controllo sul certificato di regolare esecuzione delle opere di cui sopra e del formale assoggettamento ad uso pubblico delle aree pubbliche di cui al precedente articolo 1 non si potrà formare l'agibilità dell'edificio privato ad uso commerciale.

7) Garanzie finanziarie ed adempimenti

La proponente, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente impegno, ha costituito, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, le seguenti cauzioni:

a) fideiussione prestata da _____ dell'importo di euro 71.146,97 emessa in data _____ polizza numero _____ pari all'importo delle opere da realizzare inclusa IVA (€ 64679,06 + IVA 10%) ed a garanzia della corretta esecuzione delle stesse;

b) fideiussione prestata da _____ dell'importo di euro 37690 [così calcolato: superficie da assoggettare ad uso pubblico x costo in €/mq per eventuale monetizzazione: mq 969,40 x €/mq. 38,88 = 37690,27 €] prodotta in data..... prot. n..... pari all'importo dell'eventuale monetizzazione delle aree da assoggettare ad uso pubblico ed a garanzia del loro futuro assoggettamento.

In caso d'inadempimento alle obbligazioni di cui al presente obbligo urbanistico, la proponente autorizza il Comune di Saluzzo a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune dovrà fare. Le fidejussioni o le polizze prestate dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta del Comune, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni del garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito. Le cauzioni prestate dovranno prevedere altresì espressamente di avere durata e validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di specifica comunicazione scritta da parte del Comune di svincolo. Le garanzie prestate alla lettera a) saranno svincolate ad avvenuto rilascio del nulla osta dell'Ufficio comunale competente al controllo sul certificato di regolare esecuzione mentre quelle relative alla lettera b) saranno svincolate solo ad avvenuto assoggettamento ad uso pubblico delle aree di cui ai precedenti articoli.

Le garanzie prestate dovranno essere adeguate con cadenza triennale in base all'indice ISTAT fabbricati e reintegrate entro giorni trenta dalla comunicazione effettuata via PEC dell'eventuale prelievo effettuato dal Comune a soddisfacimento di penali comminate. Per ogni mese o frazione di mese di ritardo nel reintegro della cauzione prestata sarà applicata una penale pari a 1/10 dell'importo da reintegrare. La riduzione dell'importo garantito per mancata reintegrazione da parte del proponente, ad un importo inferiore alla metà del dovuto al momento della contestazione, costituirà titolo per il Comune di ricorrere in giudizio con spese addebitabili ai proponenti.

8) Esecuzione sostitutiva

Il Comune potrà avvalersi della facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

9) Direzione lavori e nulla osta comunale

La direzione dei lavori relativi alle opere d'urbanizzazione sarà affidata dalla proponente a tecnico abilitato, il quale dovrà rilasciare certificazione di regolare esecuzione entro tre mesi dal compimento delle opere.

Prima dell'esecuzione materiale dei lavori, il tecnico incaricato della direzione dei lavori prenderà, opportuni contatti con l'Ufficio comunale competente al controllo e comunicherà allo stesso il programma dei lavori con impegno ad informare, per ciascuna categoria di opere, dell'avanzamento degli stessi prima della loro effettiva esecuzione.

Si riconosce comunque che le opere si intenderanno a tutti gli effetti concluse soltanto ad avvenuto rilascio del nulla osta da parte dell'Ufficio Comunale competente al controllo.

Le verifiche verranno effettuate in corso d'opera per ogni categoria di opere mentre quelle finali per il rilascio del nulla osta comunale verranno avviate alla consegna del Certificato di Regolare Esecuzione e concluse nei successivi 20 giorni. In caso di assenza di espressione del competente Ufficio Comunale, su specifica richiesta dell'Ufficio Urbanistica, del Nulla Osta oppure di motivato diniego sul predetto certificato, troverà applicazione l'art. 9 del Regolamento Comunale sul Procedimento Amministrativo e l'art. 16 della L. 241/1990.

Ove, per causa dei proponenti, le opere non risultassero concluse a regola d'arte entro i tempi previsti, il Comune sarà autorizzato, a titolo di sanzione, ad incamerare l'importo delle opere non realizzate o realizzate in modo difforme dal progetto oppure non funzionanti.

10) Assoggettamento al patrimonio del comune di aree ed impianti

Ad avvenuto rilascio del nulla osta da parte dell'Ufficio Comunale competente al controllo delle opere di urbanizzazione realizzate la proponente procederà tramite specifico atto pubblico all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree e degli impianti sulle stesse realizzati, con mantenimento in capo alla proponente, della responsabilità civile per danni, nonché di tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione inclusi quelli della pulizia e dell'illuminazione pubblica come previsto al precedente articolo 1;

Il formale assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire con formale stipula entro 90 giorni dal rilascio del nulla osta di cui sopra, pena l'applicazione da parte del Comune della sanzione pari al 1% (uno per cento) del valore complessivo delle opere relative, riportato all'articolo 3, per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

11) Sanzioni per mancato adempimento agli obblighi di manutenzione

La proponente prende atto che nell'ipotesi di mancato adempimento agli obblighi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, inclusi quelli della pulizia, dell'illuminazione pubblica di cui ai precedenti articoli afferenti alla porzione assoggettata ad uso, verrà applicata dal Settore Governo del Territorio del Comune di Saluzzo la sanzione convenzionale di 100,00 € per ogni giorno di ritardo nella messa in opera degli adempimenti richiesti dall'ufficio stesso a seguito di

messa in mora. L'importo della predetta sanzione è soggetto agli aggiornamenti ISTAT (indice variazione costo vita).

12) Sicurezza Cantiere

Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantiere di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. risulta in capo alla Proponente in quanto Committente, al Direttore Tecnico di cantiere e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di Legge eventualmente nominati dalla Committente. La proponente relativamente alle opere eseguite su spazi pubblici assume ogni responsabilità che possa derivare dall'uso dell'area verso terzi e verso lo stesso Comune proprietario e si obbliga, in ogni caso, a manlevare e tenere indenne il Comune di Saluzzo da qualsiasi domanda risarcitoria che possa eventualmente essere proposta nei suoi confronti da soggetti terzi, che abbiano subito o pretendano di aver subito danni per fatti derivanti dal cantiere medesimo.

13) Trasferimento degli obblighi

Qualora la proponente proceda ad alienare l'area di intervento di cui al presente atto, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri derivanti dal presente atto, dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro sette giorni dall'atto di trasferimento: i nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dal presente obbligo urbanistico - edilizio.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, la proponente o gli aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dell'immobile.

14) Trascrizione e spese

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle relative alla sua trascrizione presso l'Ufficio del Registro competente, nonché quelle relative a eventuali frazionamenti, sono a totale carico della proponente.

15) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, al Decreto del Presidente della Repubblica numero 380/2001 ed alla legge regionale numero 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per il trattamento fiscale del presente atto si richiama il disposto dell'articolo 20 della legge numero 10/1977, [ora integrata nel DPR 380/2001] che prevede l'applicazione del trattamento tributario di cui al secondo comma dell'art. 32 del DPR n. 601 del 1973 e pertanto l'assoggettamento ad imposta di registro in misura fissa e l'esenzione da imposta ipotecaria.