



PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SALUZZO
VERBALE
di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 176

OGGETTO: Approvazione schema di atto d'obbligo urbanistico-edilizio in base al disposto dell'art 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i per realizzazione opere di urbanizzazione funzionali a fabbricato ricadente in area normativa specifica "CS-9 SUD" del P.R.G.C. anno 2012 ubicata in Della Croce n. 50/A

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **DICIOTTO** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **10:30** in una sala del Palazzo Civico, convocata nelle forme legali la Giunta Comunale, partecipano come di seguito indicato i componenti:

		Pre- sente	As- sente
DEMARIA P.I. FRANCO	SINDACO	X	
NEBERTI AVV. FRANCESCA	VICESINDACO	X	
FALDA DOTT. ENRICO	ASSESSORE COMUNALE	X	
ROSSO AVV. FIAMMETTA	ASSESSORE COMUNALE	X	
GULLINO DR.SSA ATTILIA	ASSESSORE COMUNALE	X	
BRAVO GEOM. GIANPIERO	ASSESSORE COMUNALE	X	

Partecipa per la redazione del verbale il Segretario Generale Signor **FLESIA CAPORGNO DOTT. PAOLO**

Riconosciuta legale l'adunanza, il Signor **DEMARIA P.I. FRANCO** nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione della Vice Sindaca Neberti avv. Francesca;

Rilevato che, per il presente atto, l'istruttoria è stata svolta dal Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio Rossi arch. Adriano;

Premesso che:

- la Società “Nuova Icas”, con sede in Saluzzo, via del Follone n. 17 (p.i. 02638550042), il cui Legale Rappresentante è il Sig. B.M., 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 a Rogito Notaio Cappella Paola in data 29.09.2021 Rep. n. 7163 Racc. n. 5444,
 - Atto a 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:
 - 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:
1. 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”;
 2. 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”;

Preso atto che la proprietà intende:

- 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, 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 erano stati realizzati e non è stato stipulato alcun atto d'obbligo urbanistico;

Rilevato che dalla comparazione tra superfici per le quali sussiste obbligo di assoggettamento ad uso pubblico in base al progetto edilizio depositato e superfici reali in assoggettamento risulta un esubero di 308 mq reali, mentre con riferimento alla superficie concorrente agli standard un esubero di 271,06 mq,

Vista la bozza di convenzione urbanistica, predisposta dal professionista incaricato dalla proprietà e verificato dall'Ufficio Urbanistica che sinteticamente prevede:

- le modalità di utilizzazione delle aree oggetto della trasformazione edilizia ricadenti nell'area specifica "CS-9 Sud" delle NTA del PRGC anno 2012;
- l'applicabilità dell'istituto dello scomputo delle opere di urbanizzazione primaria nella misura del ribasso del 33% rispetto al 50% dell'importo totale del computo metrico estimativo presentato in data 03/07/2025 di €. 64.679,06 e pertanto risultante a scomputo di €. 21.667,49;
- l'assunzione di adeguate garanzie per il completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti;
- la definizione delle modalità attuative e dei termini di esecuzione.

Rilevato che l'art. 49 della L.R. 56/1977 al comma 4 recita:

"4. Il permesso di costruire relativo ad interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, può essere subordinato alla stipula di una convenzione il cui schema è approvato dalla giunta comunale o alla produzione di un atto di impegno unilaterale del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi."

Dato atto che per il progetto delle Opere di Urbanizzazione in argomento è stato acquisito il parere della 2^a Commissione Consiliare Permanente con competenze in materia di Urbanistica nella seduta del 20.02.2024 che è risultato favorevole;

Visto il decorso dei termini ed avvenuto silenzio assenso relativo al parere previsto del Dirigente del Settore Governo del Territorio – Ufficio Lavori Pubblici, arch. F.T., per il quale

è stata inoltrata in data 24.04.2025 con prot. 16205 e in data 16.07.2025 con prot. 29425 la relativa richiesta ;

Reso noto che ha svolto le mansioni di Responsabile del Procedimento Lingua dott. Luca;

Vista la L.R. 56/77 ed in particolare gli art. 38, 39, 40 della stessa legge;

Visto l'art. 48 D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. medesimo citato, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio in ordine alla regolarità tecnica in data 11.09.2025;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi

DELIBERA

1. Di approvare in ogni sua parte l'allegato schema di atto d'Obbligo Urbanistico relativo alla realizzazione di OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI A FABBRICATO RICADENTE IN AREA NORMATIVA SPECIFICA "CS-9 SUD" DEL P.R.G.C. ANNO 2012 UBICATA IN DELLA CROCE N. 50/A;
 2. Di dare atto che, la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste nell'atto d'Obbligo Urbanistico in argomento avverrà a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento edilizio privato come dettagliato in premessa;
- Quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di dare immediata esecuzione al provvedimento;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, al fine di consentire in tempi celeri la definizione degli obblighi di dismissione assoggettamento degli spazi pubblici in argomento.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE

Demaria p.i. Franco

IL SEGRETARIO GENERALE

Flesia Caporgno dott. Paolo **

** Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa