



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

N. 190

**OGGETTO:** Adozione piano di recupero dell'area a densità specifica di P.R.G.C. "At-a" relativa all'immobile denominato "Il Falcone – Palazzo del Pergamo" sito in Via Spielberg 30

L'anno DUEMILAVENTICINQUE il giorno UNO del mese di OTTOBRE alle ore 15:35 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 alla seduta il Signor DEMARCHI EROS, pro Sindaco del Municipio di Castellar, ai sensi dell'art. 42 dello Statuto

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

Riconosciuta legale l'adunanza, la Signora NEBERTI AVV. FRANCESCA nella sua qualità di Vice 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;

Premesso:

- che con legge regionale n. 28 del 21 dicembre 2018, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 21 dicembre 2018 è stata disposta la fusione per incorporazione del comune di Castellar nel comune di Saluzzo, con decorrenza 1 gennaio 2019;
- che l'art. 1 comma 124 della legge 7.4.2014 n. 56 recita:  
124. Salva diversa disposizione della legge regionale:  
a) tutti gli atti normativi, i piani, i regolamenti, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data di estinzione dei comuni restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino alla data di entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del nuovo comune;
- che a fronte della suddetta fusione, il Comune di Saluzzo è dotato di due Strumenti Urbanistici Generali, l'originario del Comune di Saluzzo approvato con D.G.R. 29.05.2012 n. 16-3906, successivamente integrata e modificata con D.G.R. 10.09.2012 n. 3-4526, e quello della municipalità di Castellar approvato con D.G.R. 08.03.1988 n. 58-19330 e successive varianti parziali n. 1 approvata con DCC n. 23 del 11.10.2013 e n. 2 approvata con DCC n. 91 del 21.12.2022;
- che la pianificazione generale dell'originario Comune di Saluzzo, individua il complesso fabbricativo e relative pertinenze oggetto di intervento ricompreso tra le vie Spielberg e Mons. Savio, corrispondente ai nn. civici 24-26-28-30-32-34-36 di via Spielberg, con l'area normativa "At-a" - area a densità specifica;

Riscontrato che:

- il Sig. C. G., residente a Saluzzo, in qualità di legale rappresentante della società Falcone s.r.l. con sede nel Comune di Torino in via Giovanni da Verazzano n. 20, P.I.:03120150044 – società proponente e proprietaria della seguente porzione di fabbricato distinta al NCEU al fg. 82 mapp. 287 sub. 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65 e la Sig.ra B. P., residente a Saluzzo, in qualità di legale rappresentante della società Fiordaliso s.s. con

sede legale nel comune di Saluzzo in frazione Via dei Romani n.41 P.I.:94015800041 – società proponente e proprietaria della porzione di fabbricato distinta al NCEU al fg. 82 map. 287 sub. 13-14-15 hanno depositato in data 10-11 maggio 2024 ai prot.n. 18314-18318-18235-18407-18425, istanza di approvazione del Piano di Recupero di Libera iniziativa (P.d.R.) di cui all'articolo 43 della Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 inerente il complesso fabbricativo "Falcone" sopra richiamato, istanza successivamente integrata con note prot. n. 32993-32994-32995-32996 del 02.08.2024, prot. 43485 del 28.10.2024, prot. n. 47814-47815-47818-47819 del 02.12.2024, prot. 25781 del 25.06.2025, prot. 26055 del 26.06.2025, prot. 32103 del 07.08.2025, prot. 31584 del 01.08.2025, prot. 37339 del 05.09.2025;

- la predetta istanza, è stata formulata con la quasi piena titolarità del valore degli immobili interessati, per la residua parte, di minime dimensioni, corrispondente ad un terrazzo, è stato procurato l'assenso all'attuazione dello Strumento Urbanistico e nello specifico con scrittura privata datata 16.10.2024 depositata agli atti del comune con prot. 43485 del 28.10.2024 sottoscritta dalla Sig.ra G. M., proprietaria di porzione di fabbricato distinta al NCEU fg. 82 map. 422 sub. 20;
- sinteticamente la proposta di Piano di Recupero definisce:
  - l'anamnesi storica del complesso fabbricativo e relative pertinenze a destinazione residenziale e commerciale, su una superficie fondiaria catastale complessiva di 2160 m<sup>2</sup>;
  - i caratteri plano-volumetrici, tipologici e formali degli interventi ammessi;
  - le destinazioni d'uso;
- il predetto Strumento Urbanistico esecutivo contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive di cui all'articolo 23 del Dpr 06.06.2001 n. 380 finalizzate all'attuazione con Segnalazione Certificata Inizio Attività Alternativa al PdC;

Dato atto che:

- la proposta di Piano di Recupero di cui sopra, a firma dell'Ing. Camisassi Giorgio, (Ordine degli Ingegneri della Prov. di CN al n. A770) e dell'Arch. Paola Costa (Ordine degli Architetti della Prov. di CN n. 790), entrambi con studio in Saluzzo, Via Bagni n. 1/A, oltre che del Geom. Battisti Carlo (Ordine dei Geometri della Prov. di CN n. 2281) con studio in Saluzzo, Via Silvio Pellico n. 6, è costituita dai seguenti elaborati, come sotto riportato:

ELABORATI DESCRITTIVI E D'INDAGINE

1. D.1 rev05 Relazione illustrativa generale - agosto 2025
2. D.2 rev01 Relazione sul bene culturale – agosto 2024
3. D.3 rev00 Relazione paesaggistica – marzo/aprile 2024
4. D.4 rev00 Analisi storico evolutiva – marzo/aprile 2024
5. D.7 rev00 Documento tecnico per la fase di verifica di VAS – agosto 2024

#### ELABORATI NORMATIVI

6. D.5 rev02 Norme specifiche di attuazione – agosto 2025

#### ELABORATI GRAFICI

##### RILIEVO

7. T.1a rev01 Inquadramento PRGC e catastale – ottobre 2024
8. T.1b rev00 Legittimità - schede catastali 1940 – ottobre 2024
9. T.1c rev01 Legittimità - destinazioni d'uso – agosto 2025
10. T.2a rev00 Documentazione fotografica – esterni – aprile 2024
11. T.2b rev00 Documentazione fotografica - cortile interno– aprile 2024
12. T.2c rev00 Documentazione fotografica - viste interne piano terra– aprile 2024
13. T.2d rev00 Documentazione fotografica - viste interne piano primo e secondo – aprile 2024
14. T.3a rev03 Rilievo - piante piano interrato, terra e primo – agosto 2025
15. T.3b rev02 Rilievo - piante piano secondo, terzo e coperture – ottobre 2024
16. T.4a rev03 Rilievo – prospetti – novembre/dicembre 2024
17. T.4b rev03 Rilievo - sezioni – novembre/dicembre 2024
18. T.5 rev00 Rilievo - particolari architettonici di facciata – marzo/aprile 2024
19. T.6a rev04 Rilievo - calcoli planovolumetrici pianta piano terra – standard – agosto 2025
20. T.6b rev04 Rilievo - calcoli planovolumetrici piante piano primo e secondo – standard – giugno 2025
21. T.7a rev02 Stato comparativo post consolidamento - piante piano interrato, terra e primo – ottobre 2024
22. T.7b rev02 Stato comparativo post consolidamento - piante piano secondo e terzo – ottobre 2024

- 23. T.8 rev00 Analisi degradi dei prospetti principali– marzo/aprile 2024
- 24. T.9a rev01 Rilievo - abaco dei serramenti – luglio/agosto 2024
- 25. T.9b rev00 Rilievo - abaco dei serramenti – marzo/aprile 2024
- 26. T.9c rev00 Rilievo - abaco dei serramenti – marzo/aprile 2024
- 27. T.9d rev01 Rilievo - abaco dei serramenti - keyplan– luglio/agosto 2024
- 28. T.10a rev02 Rilievo post consolidamento - piante piano interrato, terra e primo – ottobre 2024
- 29. T.10b rev02 Rilievo post consolidamento - piante piano secondo e terzo – ottobre 2024

## PROGETTO

- 30. T.11a rev04 Progetto - piante piano terra e primo - giugno 2025
- 31. T.11b rev03 Progetto - piante piano secondo, terzo e coperture - giugno 2025
- 32. T.12 rev04 Progetto - verifica rapporti aeroilluminanti - giugno 2025
- 33. T.13 rev04 Progetto - pianta piano interrato, verifica parcheggi pertinenziali e rapporto aerante - giugno 2025
- 34. T.14a rev03 Progetto - prospetti - giugno 2025
- 35. T.14b rev04 Progetto - sezioni - giugno 2025
- 36. T.15 rev00 Fotoinserimenti – marzo/aprile 2024
- 37. T.16a rev03 Progetto - calcoli planovolumetrici piante piano terra – standard – novembre/dicembre 2024
- 38. T.16b rev03 Progetto - calcoli planovolumetrici piante piano primo e secondo - standard – novembre/dicembre 2024
- 39. T.17 rev03 Progetto - ricomposizione volumetrica - giugno 2025
- 40. T.19a rev02 Progetto - abaco dei serramenti - giugno 2025
- 41. T.19b rev02 Progetto - abaco dei serramenti - giugno 2025
- 42. T.19c rev03 Progetto - abaco dei serramenti - keyplan - giugno 2025
- 43. T.20a rev03 Barriere architettoniche - piante piano interrato e terra - giugno 2025
- 44. T.20b rev02 Barriere architettoniche - piante piano primo, secondo e terzo - giugno 2025
- 45. T.21a rev03 Progetto - stato comparativo (consolidamento-stato finale) - piante piano terra e primo - giugno 2025
- 46. T.21b rev03 Progetto - stato comparativo (consolidamento-stato finale) -

	piante piano secondo e terzo - giugno 2025
47. T.22a rev03	Progetto - stato comparativo (consolidamento-stato finale) - prospetti - giugno 2025
48. T.22b rev03	Progetto - stato comparativo (consolidamento-stato finale) - sezioni - giugno 2025
49. T.23a rev01	Progetto - dettagli costruttivi - giugno 2025
50. T.23b rev01	Progetto - dettagli costruttivi - giugno 2025
51. I.2 rev02	Planimetria con individuazione sezioni di verifica, sezioni trasversali Bedale dei Mulini - settembre 2024 – settembre 2025
52. I.3 rev01	Relazione idrogeologica e idraulica, verifiche di compatibilità dell'intervento - settembre 2024 – settembre 2025

- che ai fini della corretta applicazione delle Norme tecniche di attuazione del PRGC, è stata adottata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 19.12.2024 ad oggetto: COMPARTI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E STORICO (A) DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE: INTERPRETAZIONE DELLA PARTE DELL'ART. 15.4 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DISCIPLINANTE L'AREA A DENSITA' SPECIFICA "At-a";
- che il suddetto Strumento Urbanistico esecutivo prevede la realizzazione di parte di autorimessa interrata pertinenziale in fascia di rispetto dal "Bedale dei Molini" disciplinata dall'art. 35.1 della Norme tecniche di Attuazione del PRGC, per la quale è stata richiesta specifica deroga sulla base di studio e indagine di carattere idraulico, idrogeologico e di compatibilità con la situazione di potenziale dissesto a firma dell'Ing. Fabrizio Roagna datato settembre 2024, in considerazione del quale è accoglibile la domanda, a condizione venga sottoscritta nell'ambito della convenzione urbanistica dichiarazione di esonero del Comune di Saluzzo, da ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica, in ordine ad eventuali futuri danni a cose o a persone riferiti a eventuale esondazione del Canale dei Molini, riferita all'autorimessa interrata in progetto, con rinuncia al risarcimento di eventuali danni;
- nell'ambito del procedimento finalizzato all'approvazione del P.d.R. in argomento sono stati acquisiti:
  - autorizzazione prot. 11047-P del 31.07.2023 al *restauro risanamento e consolidamento delle coperture e dei solai*, rilasciata dalla Soprintendenza

- Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo;
- autorizzazione prot. 0007040-P del 13.05.2025 al *restauro risanamento e consolidamento delle facciate*, rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo;
  - autorizzazione condizionata prot. 0007038-P del 13.05.2025, relativa al *Piano di Recupero dell'area a densità specifica di PRGC "At-a" relativa all'immobile denominato "Il Falcone – Palazzo del Pergamo"*, rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo;
  - dichiarazione sostitutiva di atto notorio in merito alla conformità igienico-sanitaria prodotta in data 02.08.2024;
  - supporto istruttorio favorevole dell'OTC ex art. 7 L.R. 40/1998 ora L.R. 13/2023 sulla verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS del P.d.R. nella seduta del 11.07.2024;
  - parere favorevole della 2<sup>a</sup> Commissione Consigliare permanente con competenze in materia Urbanistica nella seduta del 13.11.2024;
  - parere favorevole del Settore Governo del Territorio, Ufficio LLPP, formato per silenzio assenso a fronte della decorrenza dei termini dalla relativa richiesta inoltrata con prot. 37501 del 08.09.2025;
  - parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio reso nelle funzioni di commissione regionale ex 91/bis l.r. 56/77 ai sensi art. 40 della medesima legge nella seduta del 12.12.2024;
  - Autorizzazione Paesaggistica n. 48/2025 del 18.06.2025;
- Evidenziato in merito alla "valutazione ambientale strategica" che si è proceduto ad acquisire specifica collaborazione da parte dell'Organo tecnico Comunale ai fini dell'istruttoria come sopra richiamato ed in conformità al D.Lgs 152/2006 si procederà a seguito dell'emissione del presente provvedimento di adozione, agli adempimenti in materia e, nello specifico, alla prevista preventiva fase di verifica di assoggettabilità, di cui alla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931;

Visto il comma 6<sup>a</sup> dell'art. 41 bis della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i., che per il procedimento di formazione del Piano di Recupero rimanda all'art. 40 della medesima legge e prevede che nel caso in cui il Piano di Recupero comprenda immobili inclusi in insediamenti urbani individuati dal PRG a norma dell'art. 24 comma 1, numeri 1) e 2) come nel caso in specie, si applica l'articolo 40 comma 10 della medesima legge che prevede l'invio dopo l'adozione alla commissione regionale per i beni culturali e paesaggistici la quale entro 60

giorni dal ricevimento deve esprimere il proprio parere vincolante, competenza assorbita dalla Commissione Locale del Paesaggio;

Visto 1°, 2° e 3° comma dell'art. 40 della medesima L.R. nel quale è disposto che:

1. il Piano Particolareggiato, da leggersi Piano di Recupero, adottato con deliberazione della Giunta è pubblicato sul sito informatico del Comune per 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse;
2. la Giunta Comunale, decorsi i termini di cui al comma 1, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche; qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione;
3. il Piano Particolareggiato assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;

Vista la L.R. 56/77 ed in particolare gli art. 40 e 41 bis della stessa legge;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 (attribuzioni delle giunte);

Dato altresì atto che ha svolto la mansione di Responsabile del Procedimento l'Arch. Ottonelli Elisabetta del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio;

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 30.09.2025;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi

## D E L I B E R A

1. Di richiamare la premessa di cui sopra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di autorizzare, con riferimento alla proposta di Piano di Recupero dell'area a densità specifica di p.r.g.c. "At-a" relativa all'immobile denominato "il Falcone - Palazzo del Pergamo" sito in via Spielberg 30, la realizzazione di parte di autorimessa interrata pertinenziale in fascia di rispetto dal "Bedale dei Molini" disciplinata dall'art. 35.1 della Norme tecniche di Attuazione del PRGC, concedendo specifica deroga sulla base dello studio e indagine di carattere idraulico, idrogeologico e di compatibilità con la situazione di potenziale dissesto a firma dell'Ing. Fabrizio Roagna datato settembre

2024, a condizione venga sottoscritta nell'ambito della convenzione urbanistica dichiarazione di esonero del Comune di Saluzzo, da ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica, in ordine ad eventuali futuri danni a cose o a persone riferiti a eventuale esondazione del Canale dei Molini, riferita all'autorimessa interrata in progetto, con rinuncia al risarcimento di eventuali danni;

3. Di adottare ai sensi del 1° e 2° comma dell'art. 40 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. il "PIANO DI RECUPERO DELL'AREA A DENSITÀ SPECIFICA DI PRGC "AT-A" RELATIVA ALL'IMMOBILE DENOMINATO "IL FALCONE – PALAZZO DEL PERGAMO SITO IN VIA SPIELBERG 30", costituito dagli elaborati descritti in premessa e depositati presso il Settore Sviluppo Compatibile del Territorio – Ufficio Urbanistica;
4. Di dare atto che, in merito agli aspetti in materia di "Valutazione Ambientale Strategica", si procederà agli adempimenti in materia e, nello specifico, alla prevista preventiva fase di verifica di assoggettabilità, di cui alla D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931; in conformità all'art. 40 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i., come aggiornata dalla L.R. 3/2013;
5. Di dare mandato al Settore Sviluppo Compatibile del Territorio – Ufficio Urbanistica di disporre l'espletamento delle procedure amministrative conseguenti alla definizione del presente atto in conformità all'art. 40 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. come citato 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, stante la necessità di rispondere alle richieste dei soggetti operatori già in difficoltà dal perdurante periodo di crisi del settore.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE

Neberti avv. Francesca

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