SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO URBANISTICO PER REALIZZAZIONE DI INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DEL MURO DI SOSTEGNO DI VIA GRISELDA, ALL'ALTEZZA DEL BELVEDERE

PREMESSO che:

a) la sig.ra omissis, è piena ed esclusiva proprietaria dell'edifico denominato "Casa Maria Regina" ubicato in Via omissis ed annessa area di pertinenza, compendio identificato al Catasto Terreni al foglio 81, part. 312, avente superficie catastale di 2691 mq, proprietà delimitata sul fronte sud-est dalla via Griselda ed in particolare dalla parte della suddetta strada denominata "il Belvedere", caratterizzata dalla presenza di muro di sostegno verso valle e da balconata a sbalzo, mentre sul fronte sud-ovest dalla Via S. Bernardo;

b) Il suddetto immobile sul vigente PRGC del Comune di Saluzzo, approvato nell'anno 2012, pertanto precedentemente all'entrata in vigore della legge regionale n. 28 del 21 dicembre 2018, che ha disposto la fusione per incorporazione del comune di Castellar nel comune di Saluzzo, ricade nell'area "04RA01" all'interno della quale è ammessa la destinazione "residenziale", "residenza temporanea", "servizi privati" e "studi professionali";

c) Per il recupero dello stesso edificio, con cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, da servizi a residenziale, è stata depositata in data 04.08.2024, dalla Sig.ra omissis, mamma della Sig.ra omissis, a suo tempo promissaria acquirente dell'edificio, Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, codice SA24/35 a fronte della quale sono stati quantificati gli oneri di urbanizzazione 1^ in € 36.054,71, gli oneri di urbanizzazione 2^ in € 55.877,70, il contributo commisurato al costo di costruzione in € 748,46, il contributo straordinario in € 89.107,63, (giustificato quest'ultimo dall'ammissibilità del mutamento d'uso dalla variante urbanistica n° 21 al PRGC) ed il corrispettivo di monetizzazione standards in € 85.580,31 e così in totale € 267.368,80;

d) In merito alla suddetta quantificazione, con DGC n° 229 del 26.11.2025, è stata assentita la dilazione a tutto il 02.07.2026, dei termini di pagamento della 2^ rata dei contributi di costruzione e monetizzazione standards, parte relativa alla sola quota relativa alle urbanizzazioni primarie di € 35.838,22 e degli extra oneri di € 29.553,81 così in totale € 65.392,03, posticipo motivato dal deposito in data 18.11.2025 p. 47254, da parte della Sig.ra omissis, figlia della Sig.ra omissis, di istanza di Permesso di Costruire Codice Pratica 2025/175 per il consolidamento del muro contro terra di sostegno della Via Griselda, opera di proprietà del Comune, confinante con l'area verde sistemata a giardino posta a valle di proprietà della committente del recupero edilizio richiamato, per la quale era stato richiesto

per la sua realizzazione lo scomputo dei suddetti contributi, termine poi prorogato con DGC n. 114 del 23.06.2026 a tutto il 31.12.2026;

e) A seguito di acquisizione in data 16.07.2025 (rep.2849 Notaio Pautassi) da parte della Sig.ra omissis, dell'immobile contiguo alla suddetta "Casa Maria Regina", collegato alla stessa attraverso passaggio sopra-via, edificio adiacente alla Via Griselda, posto sul fronte opposto rispetto al Belvedere ed individuato al Catasto Fabbricati al foglio 81, part. 313, sub. 2, è stata depositata allo Sportello Unico Attività Produttive, per il suo recupero funzionale quale struttura ricettiva alberghiera, in data 22.01.2026 Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, codice SA26/2, a fronte della quale è dovuta la corresponsione di oneri di urbanizzazione 1^ e 2^ per la cui prima quota, è stato altresì richiesto lo scomputo a valere sempre sulla suddetta opera pubblica;

f) Ai fini della realizzazione dell'opera pubblica citata, da parte dei privati proponenti in applicazione dell'art 16 del Dpr 380/2001, occorre stipulare il presente obbligo urbanistico che disciplina da un lato la realizzazione dell'infrastruttura e dall'altro modalità e termini degli scomputi dagli oneri di urbanizzazione, opera per la quale è stato depositato dal geom. Marco Buttieri e dall'ing. Paolo Luciano specifico progetto costituito dai seguenti elaborati:

- COMPUTO OPERE EDILI Aggiornato 2026 (File: omissis-11092026-1221.660_1.CME OPERE EDILI - CONSOLIDAMENTO MURO VIA GRISELDA_REV02.pdf.p7m del 11/09/2026 prot. 2026/38556)
- COMPUTO OPERE STRUTTURALI Aggiornato 2026 (File: omissis-11092026-1221.660_0.CME OPERE STRUTTURALI - CONSOLIDAMENTO MURO_rev02.pdf.p7m del 11/09/2026 prot. 2026/38556)
- Documentazione fotografica dello stato di fatto (File: omissis-11112025-0818.Modello_0907.020_0.Documentazione fotografica.pdf.p7m del 18/11/2025 prot. 2025/47254)
- Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi (File: omissis-11112025-0818.Modello_0907.010_0.Tavola Muro Belvedere Planimetria zona intervento.pdf.p7m del 18/11/2025 prot. 2025/47254)
- Relazione aggiornata (File: omissis-20042026-1039.660_3.Relazione Tecnica PdC.pdf.p7m del 16/06/2026 prot. 2026/24542)
- Tavole aggiornate Prospetti (File: omissis-26082026-0924.660_1.Tavola Tettoia sotto Muro Belvedere Prospetti.pdf.p7m del 27/08/2026 prot. 2026/36349)
- Tavole aggiornate Stato di fatto-Comparativa-Progetto (File: omissis-26082026-0924.660_0.Tavola Tettoia sotto Muro Belvedere Stato di fatto-Comparativa-Progetto R02.pdf.p7m del 27/08/2026 prot. 2026/36349)

g) Le opere in argomento si inquadrano coerentemente nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;

h) la Seconda Commissione Consigliare con competenze in materia di Urbanistica, nella seduta del 26.05.2026 si è espressa favorevolmente sul progetto in argomento;

i) Il Settore Governo del Territorio, Ufficio Lavori Pubblici, a fronte di specifica richiesta del 30.06.2026, successivamente integrata, si è espresso in parte con parere favorevole condizionato a specifica prescrizione tecnica in data 10.09.2026 ed in parte per silenzio assenso;

j) Lo Sportello Unico Edilizia ha rilasciato in data 21.09.2026 Autorizzazione Paesaggistica n° 57;

k) Con DGC…….. n°…….. del……, con la quale è stata approvata la bozza dell'atto d'obbligo in argomento, l'Amm.ne Comunale ha assentito lo scomputo dei contributi ancora dovuti come dalle richiamate deliberazioni, dalla Sig.ra omissis a fronte dell'intervento edilizio di cui alla pratica edilizia sopra richiamata codice SA24/35, a favore della realizzazione delle opere di consolidamento del muro di sostegno di proprietà pubblica in argomento, liberando la stessa dalla relativa obbligazione, soggetto che intervenendo nella presente stipula a sua volta assente alla suddetta trasposizione di obbligo nei confronti dell'Amm.ne Comunale;

l) La Sig.ra omissis, "proponente" ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente obbligo urbanistico;

TUTTO CIO' PREMESSO

Art. 1 (Premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente obbligo urbanistico.

Art. 2 (Finalità ed Impegno alla realizzazione opere di urbanizzazione)

La proponente ai fini della messa in sicurezza del muro del Belvedere di Via Griselda, confinante a valle con area di pertinenza della "Villa Maria Regina" all'interno della quale è localizzato basso fabbricato addossato al muro medesimo, necessitante per l'esecuzione dell'opera pubblica di demolizione con ricostruzione, area individuata sul vigente PRGC approvato nell'anno 2012 con sigla "04RA01", censita al Catasto Terreni al foglio 81 particella 312 si impegna:

A realizzare l'intervento di Consolidamento statico del muro di contenimento di via Griselda, tratto corrispondente alla zona denominata "Belvedere di Saluzzo", lungo il quale, a valle, è addossato il richiamato basso fabbricato di proprietà della sig.ra omissis, secondo le risultanze della relazione dell'ing. Luciano Paolo di Cuneo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cuneo n. A1590, depositata allo Sportello Unico per l'Edilizia nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire codice 2025/175. Le opere da realizzare, saranno le seguenti:

- Demolizione e ricostruzione del basso fabbricato sopra richiamato, a cura e spese della Sig.ra omissis, senza alcun scomputo dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi privati, intervento necessario per permettere il posizionamento dei mezzi necessari al consolidamento statico;

- Intervento di consolidamento statico del muro del Belvedere, attraverso sistema a palificata e successivo ripristino del paramento murario;
- Sistemazione delle pietre che compongono il marciapiede a seguito dell'inserimento dei pali e testa-palo;
- Rifacimento della struttura dei due balconcini in pietra e relativi staffaggi, ospitanti le panchine, che verranno accuratamente riposizionate (comprese le ringhiere che saranno recuperate);
- Rimozione e riposizionamento della ringhiera esistente;

il tutto secondo le risultanze del progetto depositato agli atti dello sportello Unico per l'edilizia, Codice Pratica 2025/175.

Art. 3 (Affidamento dell'esecuzione delle opere)

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo è a carico dei titolari del permesso di costruire, sul relativo ammontare desunto da computo metrico estimativo trova applicazione il ribasso percentuale del 17%, individuato dal Settore Governo del Territorio per silenzio assenso, ai fini dello scomputo dal contributo di costruzione di cui al successivo articolo. La parte proponente da atto di essere stata autorizzata dal Comune, nell'ambito della Deliberazione di approvazione dello schema del presente atto, ad intervenire sulle aree in proprietà allo stesso, per la realizzazione delle OO.UU oggetto del presente obbligo urbanistico.

Art. 4 (Scomputo importo opere dagli oneri di urbanizzazione)

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 la proponente, in relazione ai disposti dell'articolo 49 della legge regionale numero 56/77, si obbliga, per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri per la loro realizzazione, i cui costi ammontano in base al computo metrico estimativo depositato a € 71.577,73 di cui riconosciuti a scomputo € 59.409,52 (corrispondenti a € 71.577,73 depurati del ribasso del 17% individuato dal settore Governo del Territorio per silenzio assenso) saranno scomputati:

- dall'ammontare di € 65.392,03 ancora dovuti a fronte dell'intervento edilizio privato della Sig.ra omissis a cui è subentrata nella proprietà dell'immobile la figlia Sig.ra omissis, come previsto dalla DGC n. 229 del 26.11.2025, che costituisce atto

ricognitorio delle spettanze ancora dovute al Comune di Saluzzo per l'intervento edilizio privato di cui alla pratica edilizia Codice SA24/35;

- dall'ammontare dovuto per oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere per l'intervento edilizio della Sig.ra omissis, relativo al recupero funzionale quale struttura ricettiva alberghiera, del fabbricato contiguo alla "Casa Maria Regina", posto sul fronte opposto rispetto al Belvedere ed individuato al Catasto Fabbricati al foglio 81, part. 313, sub. 2, di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, codice SA26/2,

Si da atto che ai fini del suddetto scomputo verrà data priorità alle somme dovute per l'intervento di cui alla pratica codice SA26/2, ed a seguire a conguaglio a quelle ancora da corrispondere per la pratica SA24/35, pertanto la coobbligata Sig.ra omissis, si obbliga a corrispondere in unica soluzione, entro il 31.12.2026 l'eventuale eccedenza del contributo dovuto. La suddetta scadenza è prorogata a tutto marzo 2027 nell'ipotesi di mancata definizione della SCIA codice SA26/2 entro il 31.12.2026.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria per la SCIA codice SA26/2 verrà determinato in base alle tabelle vigenti al momento della relativa determinazione.

Art. 5) Oneri d'urbanizzazione secondaria, e contributo commisurato al costo di costruzione

Rimangono da corrispondere al Comune, secondo le modalità stabilite dalla Legge, l'intero importo degli oneri d'urbanizzazione secondaria, nonché il contributo commisurato al costo di costruzione, da quantificarsi in base ai parametri vigenti al momento della relativa determinazione.

Art. 6) Caratteristiche tecniche opere urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dallo specifico progetto edilizio (Codice Pratica N. 2025/175) depositato agli atti del Settore Governo del Territorio del Comune di Saluzzo. Le suddette opere dovranno essere realizzate nel rispetto del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 novembre 2025, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 dicembre 2025, n. 281, che ha adottato i nuovi Criteri ambientali minimi "CAM" per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori relativi a interventi edilizi, in applicazione dell'art. 57 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs 36/2023. Il requisito di cui sopra dovrà essere dimostrato da apposita relazione del Direttore dei lavori da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Art. 7 (Termini d’esecuzione ed agibilità dei fabbricati)

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate contemporaneamente all’intervento edilizio privato e terminate entro i termini di validità della SCIA codice SA26/2 ed in ogni caso prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità dell’edificio, fatte salve eventuali proroghe motivate autorizzate dal Comune. Ad opere compiute sarà inviata, via PEC, formale comunicazione di fine lavori, con la quale sarà altresì trasmesso il certificato di regolare esecuzione di cui al successivo articolo 10. Si riconosce altresì che in assenza del nulla osta rilasciato dall’Ufficio Comunale competente al controllo sul certificato di regolare esecuzione delle opere di cui sopra, non potrà essere depositata la SCIA di Agibilità dell’edificio avente destinazione attività del settore terziario. La suddetta SCIA dovrà contenere specifica dichiarazione del Direttore Lavori attestante il rispetto del Decreto del Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica del 24 novembre 2025, che ha adottato i nuovi Criteri ambientali minimi “CAM” per l’edilizia, con riferimento alle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo dai contributi di cui sopra.

Art. 8 (Garanzie finanziarie ed adempimenti)

Il proponente, in relazione al disposto della Legge Regionale n 56/77, art. 45 comma 2, ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la seguente cauzione:

fideiussione assicurativa prestata da …… dell'importo di € 78.735,50 (€ 71.577,73 + IVA 10%) emessa in data ……..… con polizza numero …… pari all'importo delle opere da realizzare inclusa IVA ed a garanzia della corretta esecuzione delle stesse;

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui al presente atto d'obbligo urbanistico, i proponenti autorizzano 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. La fideiussione prestata dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 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. La cauzione prestata dovrà 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. La garanzia prestata sarà svincolata ad avvenuto

rilascio dei nulla osta dell'Ufficio comunale competente al controllo sul certificato di regolare esecuzione.

La garanzia prestata dovrà essere adeguata con cadenza triennale in base all'indice ISTAT fabbricati e reintegrata entro giorni trenta dalla comunicazione effettuata con 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.

Art. 9 (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 essa 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.

Art. 10 (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 opera, mentre quelle finali per il rilascio del nulla osta da parte dell'Ufficio Opere Pubbliche del Settore Governo del Territorio del Comune, verranno effettuate entro 60 giorni dalla consegna del Certificato di Regolare Esecuzione. In caso di decorrenza del suddetto termine, sarà possibile procedere al deposito della SCIA di Agibilità di cui al precedente art. 7, indipendentemente

dall’espressione del parere. Nel caso di richiesta di esigenze istruttorie da parte dell’organo consultivo, il Responsabile del procedimento della pratica Edilizia comunicherà agli interessati la determinazione di attesa del parere per un ulteriore periodo di tempo, che non verrà computato ai fini del termine conclusivo del procedimento, ma che non potrà comunque essere superiore ad ulteriori 15 giorni. Nel caso in cui l'organo abbia rappresentato esigenze istruttorie, il Nulla Osta dovrà essere reso definitivamente entro quindici giorni dalla ricezione degli elementi istruttori.

Ove, per causa della proponente, 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.

Art. 11 (Trasferimento delle opere di urbanizzazione al Comune)

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli in quanto insistenti su aree comunali, sono trasferite automaticamente al Comune senza formalità in base al progredire dei lavori. Rimane a carico della parte proponente l’onere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di gestione, incluso quello della pulizia oltre che di salvaguardiua delle condizioni di sicurezza della viabilità, sino ad intervenuto rilascio del nulla osta da parte dell’Ufficio Opere Pubbliche del Comune sul Certificato di Regolare Esecuzione.

La parte Proponente prende atto ed accetta per se e successivi aventi causa che nell'ipotesi di mancato adempimento agli obblighi di cui sopra, verrà applicata dal Settore Governo del Territorio del Comune di Saluzzo la sanzione convenzionale di € 100 (aggiornati tempo per tempo in base all'indice ISTAT fabbricati), per ogni giorno di ritardo nella messa in opera degli adempimenti richiesti dall'Ufficio stesso a seguito di messa in mora.

Art. 12 (Sicurezza Cantiere)

Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri 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 dai Committenti. La proponente relativamente alle opere eseguite su spazi già 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.

Art. 13 (Trasferimento degli obblighi)

Qualora la proponente proceda ad alienare l'immobile relativo all'intervento edilizio privato 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, il proponente o gli aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dell'immobile.

Art. 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, sono a totale carico della proponente.

Art. 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.

Art. 16 (Controversie)

Qualsiasi controversia tra le Parti, comunque occasionata o derivante dal presente Atto d'Obbligo Urbanistico, sarà rimessa all'Autorità giudiziaria ordinaria - Tribunale di Cuneo.