Tit. 06 Cl. 03 Fasc. 033
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

PROVINCIA DI CUNEO

C O M U N E DI S A L U Z Z O

V E R B A L E

di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 187

OGGETTO: Approvazione schema di atto d'obbligo urbanistico per realizzazione di intervento di consolidamento strutturale del muro di sostegno di Via Griselda, all'altezza del belvedere

L'anno DUEMILAVENTISEI il giorno QUATTRO del mese di NOVEMBRE alle ore 17:30 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 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 Sindaca 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:

a) la sig.ra omissis residente in Saluzzo, è piena ed esclusiva proprietaria dell'edifico denominato “Casa Maria Regina” ubicato in 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 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 sopra citata, da parte dei privati proponenti in applicazione dell'art 16 del Dpr 380/2001, occorre approvare atto d'obbligo urbanistico che disciplini 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. M. B. e dall'ing. P. L. specifico progetto Codice Pratica 2025/175, 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)

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

- La realizzazione dell'intervento di Consolidamento statico del muro di contenimento di via Griselda, tratto corrispondente alla zona denominata "Belvedere di Saluzzo", secondo le risultanze del progetto dell'ing. L. P. di Cuneo, depositata allo Sportello Unico per l'Edilizia nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire codice 2025/175 i cui costi di realizzazione ammontano in base al computo metrico estimativo a € 71.577,73 oltre oneri fiscali, di cui riconosciuti a scomputo € 59.409,52;
- Lo scomputo della somma di cui sopra:
  1. dall'ammontare di € 65.392,03 ancora dovuti a fronte dell'intervento edilizio privato della Sig.ra omissis codice pratica SA24/35 a cui è subentrata nella proprietà dell'immobile la figlia Sig.ra omissis, come previsto dalla DGC n. 229 del 26.11.2025,
  2. 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, di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire, codice SA26/2,

  Il tutto dando la 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;
- 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:

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

Reso noto che ha svolto le mansioni di Responsabile del Procedimento l'Arch. Adriano Rossi;

Vista la L.R. 56/77 ed in particolare l'art. 49 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 30.10.2026;

Ad unanimità

D E L I B E R A

1. Di approvare in ogni sua parte l'allegato schema di atto d'Obbligo Urbanistico relativo alla REALIZZAZIONE DI INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DEL MURO DI SOSTEGNO DI VIA GRISELDA, ALL'ALTEZZA DEL BELVEDERE ;
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 gli interventi edilizi privati, come dettagliato in premessa;
3. Di dare altresì atto che i termini di pagamento relativi alle spettanze ancora da versare al Comune, a fronte della pratica edilizia codice SA24/35, di cui alla DGC n. 114 del 23.06.2026, sono prorogati a tutto marzo 2027, nell'ipotesi di mancata definizione della SCIA codice SA26/2 entro il 31.12.2026;
4. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, al fine di consentire in tempi celeri la definizione delle pratiche edilizie richiamate.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
Neberti avv. Francesca	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