

Al Presidente del Consiglio Comunale
Dott. Antonino Pittari

OGGETTO: Ambiguità e problemi irrisolti nella delibera della G.C. n° 166 del 4 luglio 2019: permesso di costruire convenzionato per realizzazione di opere pubbliche previste dall'art. 32.01.01 delle norme di attuazione del P.R.G.C. per intervento su edificio "Ex sede di Cuneo della Banca d'Italia". Approvazione clausole convenzionali.

Il sottoscritto Ugo Sturlese del Gruppo Consigliare Cuneo per i Beni Comuni

ESAMINATA

la delibera in oggetto, pubblicata sul sito del Comune nel mese di Luglio, senza che di essa venisse data alcuna estesa comunicazione preventiva (e nemmeno a posteriori) alla cittadinanza ed in particolare al Comitato di Quartiere interessato da questo intervento (metodo che pare essere una costante di questa Amministrazione),

CONSTATATO che

come da Delibera in oggetto

- "per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio del fabbricato (sito in Cso Nizza 3 ex sede di Cuneo della Banca d'Italia) è stata presentata istanza di Permesso di Costruire Convenzionato da parte della Soc. PORTA ROSSA S.p.a. e redatto un progetto a firma dell'Arch. Flavio Bruna", pervenuto al Comune in data 14-12-2017;
- "l'intervento prevede in estrema sintesi il restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso dell'immobile" ad uso commerciale (*piano terra per circa 900 m2, classe Media*) ed abitativo e ad uso ufficio (*nei due piani superiori*) "e la realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di opere pubbliche da concordarsi con l'Amministrazione per un importo complessivo di Euro 500.500,00 (corrispondente al costo di realizzazione di n.385 posti auto determinati ai sensi della D.C.R. 191-43016/2012), così come previsto dall'art. 32.01.01 delle Norme di Attuazione del P.R.G.";
- "in data 15/06/2018 (prot. n.43920) e 26/11/2018 (prot. n.86104), i proponenti, in sede di istruttoria, hanno sottoposto all'Amministrazione ed ai Settori Edilizia e Pianificazione Urbanistica, Lavori Pubblici e Ambiente ed Elaborazione Dati e Attività Produttive, la proposta di realizzazione delle seguenti opere pubbliche:
 - installazione telecamere di sicurezza ai varchi di accesso alla viabilità Comunale;
 - installazione illuminazione pubblica area pedonale di via XX Settembre compresa tra Corso Dante e Via Felice Cavallotti;
 - intervento di manutenzione straordinaria area verde presso la Pedancola Vassallo (area delle Basse Stura),unitamente ai progetti di tali interventi, il cui importo complessivo dei lavori ammonta ad Euro 378.404,36";
- "la Giunta Comunale delibera di approvare alcune clausole convenzionali, *aventi contenuto discrezionale*, da tradurre nella convenzione edilizia prevista dall'articolo 49, c.4 della L.R. n.56/1977, cui subordinare il rilascio del permesso di costruire per l'utilizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile di proprietà della Soc. PORTA ROSSA", fra le quali la realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di opere pubbliche (art. 32.01.01 delle NdA), come indicato sopra dai proponenti, per un importo complessivo di Euro 378.404,36 e l'accoglimento dell'impegno del proponente a predisporre nuovi progetti per un ammontare complessivo dei lavori pari ad € 122.095,64 in accordo con l'Amministrazione Comunale o, qualora non si pervenisse ad una puntuale definizione delle aree di intervento entro la fine lavori previsti per il restauro e

risanamento conservativo dell'immobile ex-Banca d'Italia, alla conseguente monetizzazione del relativo importo”;

CONSIDERATO che

le opere approvate riguardano solo in minima parte il Quartiere interessato in particolare per quanto attiene alle necessità di parcheggi che l'intervento a finalità in parte commerciali sicuramente indurrà (come riconosciuto esplicitamente dal calcolo della tariffa per la monetizzazione degli extra-oneri corrispondente al costo di costruzione di 385 parcheggi) e che potevano essere affrontate con destinazione a parcheggio di aree nelle strette vicinanze dell'Altopiano (vedi PUMS in corso di approvazione) ad es. mediante soluzioni miste (parcheggio + ascensore inclinato); che comunque al quartiere derivano solo modesti e forse superflui interventi “compensativi” (rifacimento illuminazione in Via XX Settembre), mentre ad es. poteva essere sistemato il sagrato disponibile di Piazza Martiri (e avviata contestualmente da parte del Comune la ricerca di finanziamenti per lo spostamento dello sferisterio - come da politiche di mandato, DUP 2020-22, pag.31 -, oggi in condizioni di pericoloso degrado);

RILEVATO

che non sono chiari sul piano normativo e contrattuale i pur ripetuti riferimenti in tema di extra-oneri di urbanizzazione così come previsti dall'art. 32.01.01 delle Norme d'Attuazione e dalla DCR Piemonte 191/2012, Art. 25, Comma 5 bis (indirizzi per l'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa) che peraltro recita:

“La monetizzazione è consentita, qualora l'ubicazione dell'immobile non consenta la realizzazione di parcheggi, in modo da contribuire alla costituzione di un *fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio* delle zone di insediamento commerciale”;

così come lascia perplessi il mancato riferimento al CSU (Contributo Straordinario Urbanizzazioni),

consistente nella valutazione del maggior valore generato da interventi di trasformazione su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (delibera CC n° 62 del 25-10-2016) . Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura pari al 50% tra il Comune e la parte privata e versato da quest'ultima al Comune sotto forma di contributo straordinario di urbanizzazione. Il contributo va destinato a opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento e può essere compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti “opere pubbliche e servizi da realizzare sempre nel contesto in cui ricade l'intervento” con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione;

INTERPELLA l'ASSESSORE all'URBANISTICA

per ottenere una precisa informativa circa la fonte normativa e la natura contrattuale della delibera in oggetto (Extraoneri o contributo dei proponenti calcolato con la formula degli Extraoneri?), le ulteriori forme di contribuzione o le opere che all'atto della firma della Convenzione andranno a costituire il complesso degli oneri di urbanizzazione (Extraoneri, nel caso il contributo oggetto della delibera sia di natura “discrezionale”, e Contributo Straordinario Urbanizzazione), le soluzioni che si intendono proporre per risolvere il sovraccarico di domanda di parcheggi che si verificherà nel quartiere di Cuneo Centro o altri interventi tesi ad affrontare le problematiche della mobilità e della sosta in tale area (Estensione delle zone blu con Pass per i soli residenti, sosta a orario limitato, Autovelox in Corso IV Novembre).

Cuneo, 20 Agosto 2019

COMUNE DI CUNEO
PROT. N° 51138
163
21 AGO. 2019
PROTOCOLLO GENERALE
SEGRETARIA GENERALE

Ugo Sturlese Gruppo Cuneo per i Beni Comuni

