

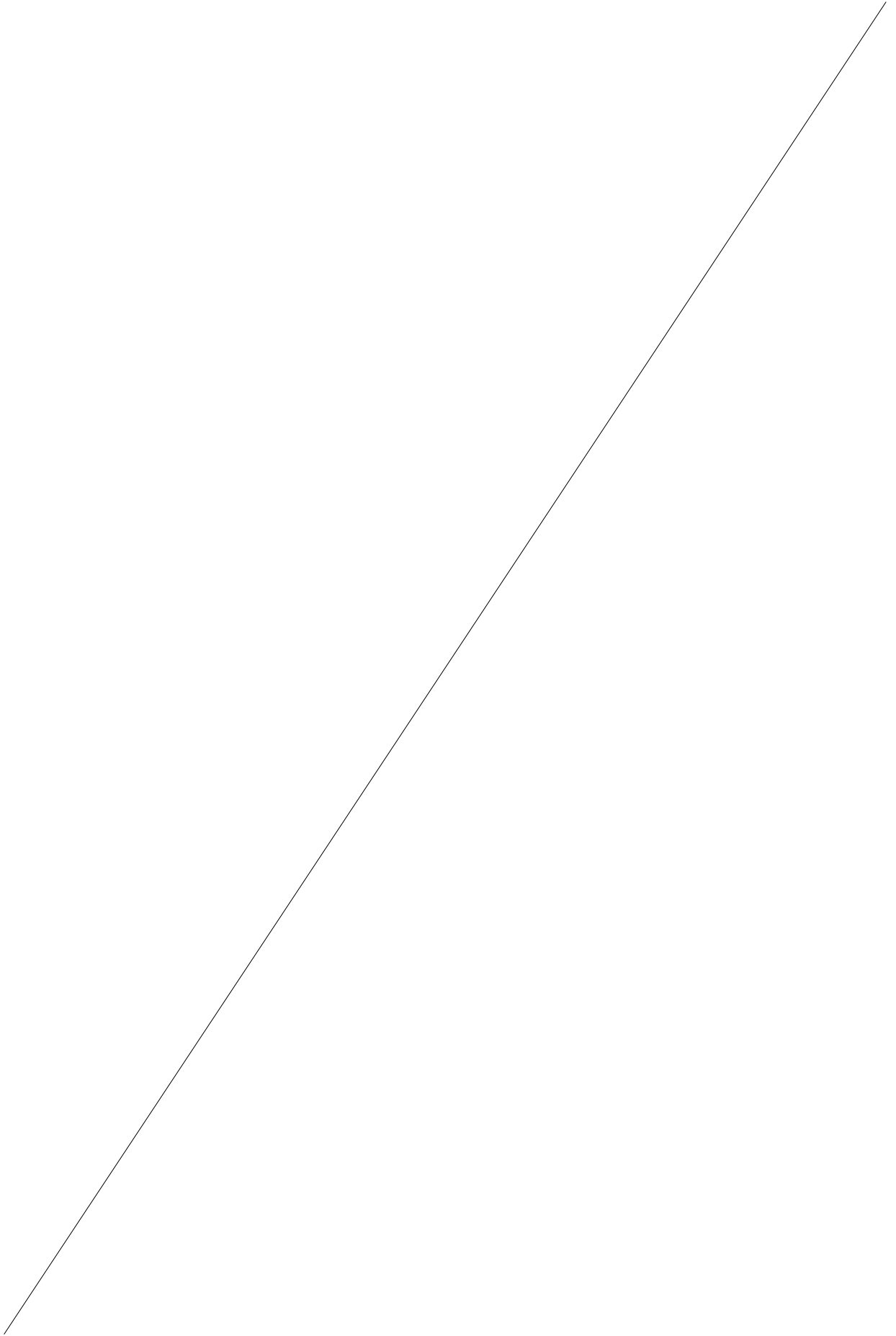


CITTA' DI ASTI

**PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 20
in data 04/06/2026**

PROSPETTO DELLE PRESENZE DEI MEMBRI DELLA GIUNTA

<i>Nome e cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
Maurizio RASERO	SINDACO	NO
Stefania MORRA	ASSESSORE	SI
Giovanni BOCCIA	ASSESSORE	SI
Loretta BOLOGNA	ASSESSORE	SI
Luigi GIACOMINI	ASSESSORE	SI
Riccardo ORIGLIA	ASSESSORE	SI
Marco GALVAGNO	ASSESSORE	SI
Paride CANDELARESI	ASSESSORE	SI
Eleonora ZOLLO	ASSESSORE	SI
Monica AMASIO	ASSESSORE	SI



OGGETTO: PECLI DENOMINATO MORANDO PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E COMMERCIALE IN ASTI, VIA MAGGIORA, IN AREA DI2 APPROVAZIONE PROGETTO E SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che:

- la Società MORANDO IMMOBILIARE SRL, in qualità di società Proponente, ha presentato istanza di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.) ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i., per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo e commerciale in Asti, via Maggiore, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato con D.G.R. n. 30-71 del 24/05/2000 pubblicata sul B.U.R. n.23 del 07/06/20001 e delle successive varianti ;
- la proposta di P.E.C.L.I., presentata in data 23/06/2023 prot. gen. n. 77688, pratica edilizia AC n. 4/2023, con progetto a firma dell'Arch. Domenico Catrambone, occupa i terreni censiti al Catasto Terreni sezione di Asti Fg. 82 mappali:
 - o 788, 790, 791, 792, 794, 795, 796, 797, 798, 800, 801, 802, 804, 805, 808, 810, 813, 814, 815, 816, 817, 819, 820, 822, 823, 824, 825, 826, 828, 829, 830, 832, 834, 835, 837, 838, 841, 843, 844, 846, 847, 849, 850, 851, 852, 853 per una superficie catastale complessiva di mq 110.232 di proprietà della Società Morando Immobiliare s.r.l.;
 - o 783, 784, 785, 786, 787, 789, 793, 799, 803, 806, 807, 809, 811, 812, 818, 821, 827, 831, 833, 836, 839, 840, 842, 845, 848 per una superficie catastale complessiva di mq 42.358 di proprietà del Comune di Asti;
- le aree citate ai punti precedenti sono state interessate dal P.E.C.L.I. approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 7 marzo 2002 divenuta esecutiva ai sensi di legge in data 22 marzo 2002 (di seguito P.E.C. previgente) che non ha avuto attuazione e la validità della convenzione che lo disciplinava risulta definitivamente scaduta il 28 febbraio 2021;
- al momento dell'approvazione del P.E.C. previgente, tutte le aree citate ai punti precedenti erano di proprietà della società Morando S.p.a., con sede ad Alba in corso Italia n.1, dante causa della Società proponente per effetto del titolo di proprietà richiamato nella bozza di convenzione allegata alla proposta di P.E.C.L.I.;
- le aree ad oggi in capo al Comune vennero cedute gratuitamente con la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;
- la proposta presentata prevede la riprogettazione urbanistica di dettaglio dell'intera porzione di territorio interessata dal P.E.C. previgente, ricomprendendo le aree cedute gratuitamente al Comune, di cui ai punti precedenti, proponendo un nuovo assetto urbanistico coerente alla situazione delle opere di urbanizzazione esistenti e ridefinendo l'assetto della proprietà delle aree da esso interessate;
- l'area d'intervento per mq 152.590 di superficie catastale e mq 153.126,96 in giusta misura è classificata in zona DI2 "Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, di nuovo impianto" di cui all'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di Asti, approvato con D.G.R. N° 30-71 del 24/05/2000 e successive varianti;
- Il Comune di Asti, approvando i propri criteri di programmazione commerciale, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 in data 08/07/2015, ha riconosciuto il Corso Alessandria come addensamento commerciale forte di tipo A3 e, a seguito di tale riconoscimento, su una porzione delle aree sopra individuate, coerentemente ai disposti dell'articolo 24, comma 9, delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.,

è ammessa la destinazione di attività di commercio al dettaglio, nel rispetto delle norme vigenti e dei criteri commerciali comunali;

- relativamente alle condizioni apposte all'edificabilità, conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica, poste dal Piano Regolatore Generale, due porzioni dell'area produttiva a prevalente destinazione industriale e artigianale di nuovo impianto DI.2, ricomprese, in parte, nell'area sopra definita, sono classificate "a pericolosità molto elevata (EeA)" e a "pericolosità elevata (EbA, EbA*)" ricadenti in classe IIIb1.2 e IIIb1.3;
- relativamente alle aree classificate IIIb1.2 e IIIb1.3 sono stati eseguiti gli interventi di riassetto territoriale finalizzati alla minimizzazione del rischio idraulico così come indicato dalla Determinazione Dirigenziale n° 370 dell'08/03/2021 cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC; tali interventi rendono l'area in oggetto assimilabile sotto l'aspetto geomorfologico alla classe IIIb1.1;
- con note prot. gen. n. 93373 del 25/07/2023, prot. gen. n. 153856 del 21/12/2023, prot. gen. n. 139861 del 6/11/2024, prot. gen. n. 9294 del 22/01/2025 prot. gen. n. 124363 del 01/10/2025 il Settore Urbanistica, anche a seguito dei contributi rilasciati dal settore Lavori Pubblici servizi urbanizzazioni e patrimonio, ha formulato richieste di modifiche ed integrazioni al progetto presentato;
- il proponente ha provveduto ad integrare l'istanza rispettivamente in data 26/09/2023 prot. gen. n. 116941, in data 10/10/2023 prot. gen. n. 122849, in data 13/11/2023 prot. gen. n. 136900, in data 25/07/2024 prot. gen. n. 98893, in data 03/12/2024 prot. gen. n. 152586, in data 10/02/2025 prot. gen. n. 18388, in data 03/03/2025 prot. gen. n. 28766, in data 22/07/2025 prot. gen. n. 97523, in data 13/08/2025 prot. gen. n. 106202, in data 14/10/2025 prot. gen. n. 130905, in data 10/11/2025 prot. gen. n. 142229;

Dato atto che:

- il Settore Urbanistica ha formulato l'istruttoria dell'istanza con esito favorevole;
- il Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica, servizio Urbanizzazioni:
 - o con nota del 14/12/2023 prot. int. n. 220735 ha espresso parere favorevole unicamente in merito all'assolvimento della quota degli oneri di urbanizzazione primaria mediante esecuzione diretta di opere pubbliche e la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria ed ha impartito una serie di prescrizioni in merito ai contenuti del progetto delle opere di urbanizzazione;
 - o con protocollo 27913 del 28/02/2024, in riferimento al parere di cui al punto precedente, ha trasmesso alla società proponente, ai progettisti ed al Settore Urbanistica il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) richiamando l'elenco degli elaborati del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) ai sensi dell'All. I.7 del D.Lgs. 36/2023 art. 6;
 - o con nota del 31/10/2024 prot. int. n. 205144 ha espresso nuovo parere a seguito dell'aggiornamento del progetto delle opere di urbanizzazione, richiedendo l'ottimizzazione di alcuni aspetti tecnici degli elaborati progettuali, la revisione dettagliata della bozza di convenzione oltre che la valutazione, da parte dell'Agenzia Interregionale per il fiume Po, dei bacini destinati all'accumulo ed al drenaggio delle acque meteoriche previsti nei pressi della sponda destra del Torrente Versa su aree in cessione al Comune;
 - o con nota del 16/01/2025 prot. int. n. 9909 ha espresso ulteriore parere a seguito dell'ottimizzazione del progetto delle urbanizzazioni di cui al punto precedente, precisando che gli elaborati presentati rispondono solo in parte alle osservazioni di richieste e di modifica evidenziate, tuttavia considerando la complessità dell'intervento e le variabili economiche legate alla sua attuazione, alcuni aspetti tecnici, al momento non completamente risolti, potranno essere approfonditi nella successiva fase progettuale esecutiva. Viene inoltre precisato che per garantire uniformità e omogeneità all'intervento nella zona è indispensabile estendere la tipologia

costruttiva prevista per il parcheggio sul lato di via Maggiore anche al tratto designato come “area apprestamenti di cantiere” e al parcheggio antistante come indicato nelle tavole presentate.

- L’Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) con nota del 20/03/2025 prot. n. 37814, in riferimento al solo sistema di smaltimento delle acque meteoriche (bacini di laminazione), ha precisato di non esprimere pareri nel merito, in quanto la realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, non rientra all’interno delle previsioni di cui all’art. 38 delle Norme di Attuazione del P.A.I. pertanto la compatibilità idraulica dovrà essere valutata, così come per il progetto dell’insediamento produttivo e commerciale, direttamente dal Comune di Asti sulla base del proprio PRGC. Viene inoltre precisato che: le opere in questione siano tutte mantenute all’esterno della fascia di rispetto dei 10,00 m dal ciglio superiore di sponda del Torrente Versa; in fase esecutiva vengano effettuati idonei approfondimenti progettuali atti a meglio verificare che la realizzazione dei bacini di laminazione non comporti potenziali problemi di stabilità della difesa spondale già realizzata;
- con protocollo 97523 del 22/07/2025 è avvenuta la trasmissione, da parte della Società proponente, della nuova versione del progetto delle opere di urbanizzazione che ha previsto l’eliminazione degli invasi di laminazione destinati allo smaltimento delle acque meteoriche con nuova soluzione tecnica che prevede la costruzione di un impianto di sollevamento per lo smaltimento delle acque meteoriche in eccesso, convogliate tramite un canale fino all’impianto idrovoro con scarico nel Torrente Versa;
- il Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica, servizio Urbanizzazioni, con nota del 18/09/2025 prot. int. n. 182670, richiamate le prescrizioni impartite con i precedenti pareri di cui ai punti sopra (prot. int. n. 205144 del 31/10/2024 e prot. int. n. 9909 del 16/01/2025), ha precisato alcuni aspetti tecnici sia negli elaborati grafici che nella bozza di convenzione; nello specifico che la soluzione tecnica di cui al punto precedente può essere accettata a condizione che il canale di scolo sia realizzato in canali di calcestruzzo prefabbricato, con manutenzione ordinaria e straordinaria di detta infrastruttura a carico del proponente;
- il Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica, Servizio Patrimonio:
 - o con nota del 15/11/2023 prot. int. n. 201502 ha ritenuto vantaggiosa la permuta di aree finalizzata alla ridefinizione dell’assetto delle proprietà descritte in premessa, ritenendo opportuna l’approvazione della stessa da parte del Consiglio Comunale, competente in merito alla cessione/alienazione di aree comunali a soggetti terzi;
 - o con nota del 29/08/2024 prot. int. n. 163147 ha espresso nuovo parere a seguito dell’aggiornamento del progetto delle opere di urbanizzazione riconfermando la vantaggiosità della permuta prevista;
- il Settore Urbanistica e Attività Produttive, servizio Pianificazione Generale e SUAP:
 - o con Determinazione Dirigenziale n. 2447 del 12/11/2025 ha accolto l’istanza di P.E.C.L.I. per la realizzazione di insediamento produttivo e commerciale in Asti, via Maggiore, in area DI2 del vigente P.R.G.C.;
 - o la suddetta Determinazione Dirigenziale n° 2447 del 12/11/2025 è stata pubblicata all’albo pretorio del Comune di Asti per 15 (quindici) giorni consecutivi a far tempo dal 13/11/2025 ai sensi dall’art. 43, della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.;
 - o nei 15 (quindici) giorni successivi al suddetto deposito chiunque poteva presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse;
 - o in tale periodo non è pervenuta alcuna osservazione al P.E.C.L.I. denominato “Morando”;

Preso atto:

- della D.D. n. 102 del 22/01/2026 del Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica, allegata alla presente deliberazione come parte integrante, che ha disposto l'esclusione del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa dalla fase di Valutazione Ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 152/2006, alle cui prescrizioni la società Proponente dovrà attenersi per l'ottenimento dei successivi titoli abilitativi;
- dell'Autorizzazione Paesaggistica Regionale rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 345 del 14/05/2026 dalla Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e Territorio, Settore Urbanistica Piemonte Orientale, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, allegata alla presente deliberazione come parte integrante, che ha validità cinque anni e presenta prescrizioni alle quali la società proponente dovrà attenersi per l'ottenimento dei successivi titoli abilitativi;

Considerato che la società Proponente, con la firma della convenzione di cui al presente strumento urbanistico si impegna per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo:

- alla ridefinizione dell'assetto delle proprietà individuate in premessa, coerentemente all'elaborato tecnico n. 3 "Schemi di conteggio e conteggi per la ridefinizione dell'assetto delle proprietà e per la determinazione delle superfici da cedere al Comune per pubblica viabilità e standard urbanistici" allegato alla presente deliberazione come parte integrante;
- a cedere gratuitamente al Comune di Asti, anche a titolo di permuta, le aree al servizio delle attività commerciali e produttive previste dal P.E.C.L.I., ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77, censite a Catasto al foglio n. 82 mappali (anche in parte): 804, 805, 808, 810, 813, 814, 829, 832, 834, 835,838, 841, 843, 844, 846, 847, 850, 851, 853 corrispondenti a mq 19.586,00 circa; tale cessione avverrà contestualmente alla firma dell'atto di convenzionamento;
- ad asservire ad uso pubblico permanente le aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi di uso pubblico) ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.e i. ed ai sensi dell'articolo 25 dell'Allegato A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.e i. nel caso in cui tale impegno si rendesse necessario per il corretto reperimento, ai sensi di Legge, delle aree per standard urbanistici;
- a corrispondere mediante monetizzazione gli oneri di urbanizzazione secondaria, il costo di costruzione e gli extraoneri ai sensi dell'art. 13 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano Commerciale della Città di Asti, come quantificati presumibilmente nell'allegata bozza di convenzione e da rideterminarsi in sede di rilascio di Permesso di Costruire;
- ad assumere mediante esecuzione diretta gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica precisate negli elaborati tecnici n.6 "Piano di Fattibilità Tecnica Economica delle opere di urbanizzazione primaria afferenti";
- alla costituzione, all'atto della stipula della convenzione, di una fideiussione (Bancaria o Assicurativa) a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 30%;
- alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici previsti dal P.E.C.L.I., affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti;
- a farsi carico dal decorrere dalla stipula della convenzione:
 - o della fornitura di energia elettrica relativamente a tutte le aree oggetto di cessione al Comune (con la sola esclusione delle aree destinate a pubblica viabilità);
 - o della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, oggetto di cessione al Comune e, in particolare, dell'area verde interessata dal piantamento delle nuove essenze arboree;

- della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche (impianti di sollevamento, pompe, condotte, disoleatori e del canale di scolo realizzato in calcestruzzo prefabbricato).
- ad adeguare il progetto esecutivo, propedeutico all'ottenimento dei successivi titoli abilitativi, alle prescrizioni:
 - che perverranno dal Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica del Comune di Asti, relativamente agli aspetti tecnici al momento non completamente risolti, come precisato con nota del 16/01/2025 prot. int. n. 9909;
 - che perverranno dagli enti gestori dei pubblici servizi;
 - contenute nel provvedimento di esclusione di V.A.S. rilasciato con D.D. n. 102 del 22/01/2026 dal Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica;
 - dell'Autorizzazione Paesaggistica Regionale rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 345 del 14/05/2026 dalla Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e Territorio, Settore Urbanistica Piemonte Orientale

Considerato che il Comune di Asti, con l'approvazione del P.E.C.L.I. da parte del Consiglio Comunale e la successiva firma della convenzione di cui al presente strumento urbanistico si impegna:

- alla ridefinizione dell'assetto delle proprietà individuate in premessa, coerentemente all'elaborato tecnico n. 3 "Schemi di conteggio e conteggi per la ridefinizione dell'assetto delle proprietà e per la determinazione delle superfici da cedere al Comune per pubblica viabilità e standard urbanistici" allegato alla presente deliberazione come parte integrante;
- a cedere alla società Proponente, a titolo di permuta, contestualmente alla firma dell'atto di convenzionamento, le aree pervenute in sua proprietà all'atto della stipula della Convenzione relativa al PEC previgente, la cui attuazione non è stata perseguita, censite al Catasto al foglio n. 82 mappali (anche in parte): 783, 785, 787, 789, 793, 799, 803, 807, 809, 812, 818, 821, 827, 831, 836, 840, 848 corrispondenti a mq 14.573,00 circa;

Richiamati gli articoli 43 e 45 della legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e sue modificazioni ed integrazioni, inerenti rispettivamente il Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa ed il contenuto delle convenzioni relative ai piani esecutivi;

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi dell'articolo 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, sotto il profilo della regolarità tecnica dal dirigente del settore interessato;

Visto inoltre il parere favorevole espresso, ai sensi dell'articolo 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 sotto il profilo della regolarità contabile dal responsabile del settore economico - finanziario;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita di copertura finanziaria;

Ritenuto che il presente atto rientri nelle competenze attribuite al Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 42 Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Su proposta dell'Assessore Dottoressa Monica Amasio

LA GIUNTA

a voti favorevoli espressi all'unanimità formula la seguente proposta

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di prendere atto della premessa narrativa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare, alle condizioni di cui ai sottoelencati punti, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa "Morando" nella soluzione progettuale descritta in premessa e presentata dalla società MORANDO IMMOBILIARE SRL, per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo e commerciale in Asti, via Maggiore su area d'intervento di mq 152.590 di superficie catastale e mq 153.126,96 in giusta misura, classificata in zona DI2 del P.R.G.C. "Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, di nuovo impianto" di cui all'articolo 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di Asti, approvato con D.G.R. N° 30-71 del 24/05/2000 e successive varianti, costituito dai sottoelencati elaborati tecnici a firma dell'arch. Domenico Catrambone, allegati alla presente deliberazione come parte integrante:
 - Elaborato tecnico n. 1 "Individuazione degli immobili interessati dal Piano esecutivo: estratto di mappa catastale – estratto del PRG – estratto dal piano commerciale – estratto del piano paesistico regionale";
 - Elaborato tecnico n. 2 "Definizione dello stato attuale – Rilievo planoaltimetrico- Documentazione fotografica";
 - Elaborato tecnico n. 2.1 "Definizione della superficie territoriale delle aree interessate dal Pecli in giusta misura";
 - Elaborato tecnico n. 3 "Schemi di conteggio e conteggi per la ridefinizione dell'assetto delle proprietà e per la determinazione delle superfici da cedere al Comune per pubblica viabilità e standard urbanistici";
 - Elaborato tecnico n. 4 "Definizione degli ambiti di intervento previsti dal PEC – Confronto tra la superficie delle aree a servizi cartograficamente classificate dal PRG e la superficie delle aree a servizi definite dal Piano esecutivo";
 - Elaborato tecnico n. 5.1 "Progetto planovolumetrico: planimetria generale"
 - Elaborato tecnico n. 5.2 "Progetto planovolumetrico: prospetti e sezioni";
 - Elaborato tecnico n. 5.3 "Progetto planovolumetrico: soluzione esemplificativa – viste prospettiche";
 - Elaborato tecnico n. 5.4 "Progetto planovolumetrico: verifiche urbanistiche generali";
 - Elaborato tecnico n. 5.5 "Progetto planovolumetrico: verifiche urbanistiche relative ai Lotti edificabili";
 - Elaborato tecnico n. 5.6 "Definizione della SLP ricompresa nella fascia definita dal comma c dell'art. 142 del Dlgs n. 42/2004";
 - Elaborato tecnico n. 6 "P.F.T.E. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AFFERENTI – Progetto di Fattibilità Tecnico Economica" composto da:
 - RTG - Relazione Tecnica Generale
 - CME - Computo Metrico Estimativo

- QE - Quadro Economico
- CAT OP – Categorie dell’opera
- EP – Elenco Prezzi Unitari
- CP – Cronoprogramma
- CAM – Relazione CAM
- PSC – Piano di sicurezza e coordinamento
- FO PM – Fascicolo dell’opera e piano di manutenzione
- SI – Relazione specialistica studio idraulico
- Tav. 01 – Planimetria inquadramento cartografico, rilievo piano altimetrico, reti sottoservizi esistenti
- Tav. 02 – Planimetria di progetto architettonico
- Tav. 03 – Planimetria rete di smaltimento acque meteoriche
- Tav. 04 – Planimetria illuminazione pubblica
- Tav. 05 – Planimetria opere a verde
- Tav. 06 – Sezioni tipo di dettaglio e particolari costruttivi
- Elaborato tecnico n. 7 “Calcolo degli oneri di urbanizzazione prevedibili a seguito dell’attuazione delle previsioni del Piano esecutivo”;
- Elaborato tecnico n. 8 “Norme tecniche di attuazione”;
- Elaborato tecnico n. 9 “Bozza di convenzione”;
- Elaborato tecnico n. 10 “Relazione illustrativa”;
- Elaborato tecnico n.11 “Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS”;
- Elaborato tecnico n. 11.1 “Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS ALLEGATI”;
- Elaborato tecnico n.12 “Relazione paesaggistica”;
- Elaborato tecnico n. 13 “Rilievo fotografico degli aggregati edilizi situati nelle immediate adiacenze delle aree interessate dal Piano esecutivo”
- Elaborato tecnico n. 14 “Individuazione delle aree boscate (articolo 3, comma 3° del D.Lgs. 34/2018).
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio (art. 19 e art. 47 D.P.R. n. 445/2000) relativa alle opere previste dal Pecli “Morando” nelle fasce di rispetto previste dagli articoli 49 e 52 del D.P.R. 753/1980.

- 3) di approvare che, con la successiva firma della convenzione di cui al presente strumento urbanistico, il Comune di Asti si impegna:
- alla ridefinizione dell’assetto delle proprietà individuate in premessa, coerentemente all’elaborato tecnico n. 3 “Schemi di conteggio e conteggi per la ridefinizione dell’assetto delle proprietà e per la determinazione delle superfici da cedere al Comune per pubblica viabilità e standard urbanistici” allegato alla presente deliberazione come parte integrante;
 - a cedere alla società Proponente, a titolo di permuta, contestualmente alla firma dell’atto di convenzionamento, le aree pervenute in sua proprietà all’atto della stipula della Convenzione relativa al PEC previgente, la cui attuazione non è stata perseguita, censite al Catasto al foglio n. 82 mappali (anche in parte): 783, 785, 787, 789, 793, 799, 803, 807, 809, 812, 818, 821, 827, 831, 836, 840, 848 corrispondenti a mq 14.573,00 circa;

- 4) di precisare che la società Proponente con la firma della convenzione di cui al presente strumento urbanistico si impegna per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo:
- alla ridefinizione dell'assetto delle proprietà individuate in premessa, coerentemente all'elaborato tecnico n. 3 "Schemi di conteggio e conteggi per la ridefinizione dell'assetto delle proprietà e per la determinazione delle superfici da cedere al Comune per pubblica viabilità e standard urbanistici" allegato alla presente deliberazione come parte integrante;
 - a cedere gratuitamente al Comune di Asti, anche a titolo di permuta, le aree al servizio delle attività commerciali e produttive previste dal P.E.C.L.I., ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77, censite a Catasto al foglio n. 82 mappali (anche in parte): 804, 805, 808, 810, 813, 814, 829, 832, 834, 835,838, 841, 843, 844, 846, 847, 850, 851, 853 corrispondenti a mq 19.586,00 circa; tale cessione avverrà contestualmente alla firma dell'atto di convenzionamento;
 - ad asservire ad uso pubblico permanente le aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi di uso pubblico) ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.e i. ed ai sensi dell'articolo 25 dell'Allegato A alla DCR 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.e i. nel caso in cui tale impegno si rendesse necessario per il corretto reperimento, ai sensi di Legge, delle aree per standard urbanistici;
 - a corrispondere mediante monetizzazione gli oneri di urbanizzazione secondaria, il costo di costruzione e gli extraoneri ai sensi dell'art. 13 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano Commerciale della Città di Asti, come quantificati presumibilmente nell'allegata bozza di convenzione e da rideterminarsi in sede di rilascio di Permesso di Costruire;
 - ad assumere mediante esecuzione diretta gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica precisate negli elaborati tecnici n.6 "Piano di Fattibilità Tecnica Economica delle opere di urbanizzazione primaria afferenti";
 - alla costituzione, all'atto della stipula della convenzione, di una fideiussione (Bancaria o Assicurativa) a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato del 30%;
 - alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici previsti dal P.E.C.L.I., affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti;
 - a farsi carico dal decorrere dalla stipula della convenzione:
 - o della fornitura di energia elettrica relativamente a tutte le aree oggetto di cessione al Comune (con la sola esclusione delle aree destinate a pubblica viabilità);
 - o della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, oggetto di cessione al Comune e, in particolare, dell'area verde interessata dal piantamento delle nuove essenze arboree;
 - o della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche (impianti di sollevamento, pompe, condotte, disoleatori e del canale di scolo realizzato in calcestruzzo prefabbricato).
 - ad adeguare il progetto esecutivo, propedeutico all'ottenimento dei successivi titoli abilitativi, alle prescrizioni:
 - o che perverranno dal Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica del Comune di Asti, relativamente agli aspetti tecnici al momento non completamente risolti, come precisato con nota del 16/01/2025 prot. int. n. 9909;
 - o che perverranno dagli enti gestori dei pubblici servizi;
 - o contenute nel provvedimento di esclusione di V.A.S. rilasciato con D.D. n. 102 del 22/01/2026 dal Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica;

- dell'Autorizzazione Paesaggistica Regionale rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 345 del 14/05/2026 dalla Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Energia e Territorio, Settore Urbanistica Piemonte Orientale
- 5) di demandare al dirigente del settore interessato la sottoscrizione dell'atto pubblico di convenzione ai sensi degli articoli 43 e 45 della Legge regionale 56/77, autorizzando il medesimo ad apportare quelle eventuali modifiche che, senza incidere sulla sostanza o sui contenuti dell'atto, si rendessero necessarie od indispensabili in sede di rogito notarile;
 - 6) di demandare al Dirigente del Settore proponente l'inoltro della presente deliberazione al Settore Ragioneria Bilancio Tributi e Servizi Demografici ed al Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica per gli atti di competenza