

Comune di Cassano Spinola (Alessandria)

DELIBERAZIONE N. 21 del 30/07/2025

**APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. VIGENTE PER
TRASFORMAZIONE DI AREA AGRICOLA E IN AREA PER IMPIANTI ARTIGIANALI
D2 AI SENSI DELL'ART 17 COMMA 5 LR 56/1977 E S.M.I. VARIANTE 02/2024**

Documento allegato



**COMUNE DI
CASSANO SPINOLA**
Provincia di Alessandria

DELIBERAZIONE N. 21
del 30/07/2025

VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. VIGENTE PER TRASFORMAZIONE DI AREA AGRICOLA E IN AREA PER IMPIANTI ARTIGIANALI D2 AI SENSI DELL'ART 17 COMMA 5 LR 56/1977 E S.M.I. VARIANTE 02/2024

L'anno **2025** il giorno **30** del mese di **Luglio** alle ore 18.00 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati in seduta Ordinaria di Prima convocazione i Consiglieri Comunali.

Effettuato l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e uscite dei consiglieri in corso di seduta, al presente punto in trattazione risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
Alessandro BUSSETI	SI	Renato BELLINGERI	SI
Paolo CERIA	SI	Anna Maria BERGO	AG
Beatrice Diletta MERLANO	SI	Giancarlo FIRPO	NO
Domenico ALLOISIO	SI	Lorenzo CONTI	SI
Giuseppe ALIANO	SI		
Luigi BOTTARO	SI		
Federica ROBOTTI	SI		

Presenti : 9 Assenti : 1

Assiste l'adunanza l'infrascritto **Segretario Comunale** Dott. **Olivotto Giovanni** con funzioni consultive, referenti e di assistenza, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli interventi, l'ing. **Alessandro BUSSETI - Sindaco** - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

C_M388 - 0 - 1 - 2025-08-06 - 0003541

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica che ha ricevuto ed istruito una richiesta di variante parziale ai sensi della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. art. 17 comma 5 di iniziativa privata, come meglio specificato ai capi successivi;

TENUTO CONTO:

- che il Comune di Cassano Spinola è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 21-25755 in data 31/05/83;
- che detto P.R.G., nel tempo, è stato oggetto di successive modifiche e varianti parziali e strutturali e più precisamente:
 - Variante redatta ai sensi del titolo III della LR 56/77 e s.m.i. approvata con D.G.R. n. 81-44695 del 10 Aprile 1995;
 - Variante approvata con D.G.R. n. 7-26507 del 25 Gennaio 1999 a cui sono seguite le seguenti Varianti Parziali approvate ai sensi del comma 7, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.:
 - ✓ Variante Parziale 2000 approvata con D.C.C. n. 24 del 18/07/2000;
 - ✓ Variante Parziale 2002 approvata con D.C.C. n. 22 del 10/09/2002;
 - ✓ Variante Parziale 2006 approvata con D.C.C. n. 13 del 30/03/2006;
 - ✓ Variante Parziale 2011 approvata con D.C.C. n. 02 del 29/02/2012;
 - Variante Strutturale 2010, approvata ai sensi della L.R. 56/77 e L.R. 1/2007, con D.C.C. n. 3 del 29/02/2012 successivamente modificata dalla Variante Parziale n.1/2013 approvata ai sensi del comma 7, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n.13 del 29/04/2013;

DATO ATTO che sul territorio comunale sono distribuite varie zone per usi produttivi "D" destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali connesse, distinte in sub-aree "D1-D2-D3-D4" e numerate dalla n.ro 1 alla n.ro 15 per cui valgono i quadri sinottici "5-Aree Artigianali industriali e commerciali" in cui sono esplicitate le previsioni quantitative massime di espansione;

VISTA l'istanza pervenuta in data 31.01.2025 prot. 467 con cui la società SOGECO COSTRUZIONI srl, in qualità di proprietaria dei terreni siti nel comune di Cassano Spinola, in Reg. Scrivia, censiti a catasto al Fg. 6 Mapp. 211, 212, 213, 214, aventi superficie totale pari a mq 8.920,00 e collocati in adiacenza all'area artigianale di proprietà anch'essa, del richiedente, contrassegnata come D2/5, ha richiesto una modifica del PRG relativa a detti terreni e più precisamente *"modifica della destinazione urbanistica di un'area (..) classificata nel PRGC vigente come Area per attività Agricola E in Area per Insediamenti Artigianali di nuovo impianto D2"* con relativa modifica contestuale del perimetro dell'area artigianale esistente per consentire l'ampliamento dell'attività in essere;

DATO ATTO che il Consiglio Comunale con Delibera n. 6 del 24/02/2025, ha accolto favorevolmente la richiesta della SOGECO COSTRUZIONI srl finalizzata a modificare il PRG vigente per consentire la realizzazione di un polo artigianale di gestione e riciclo di rifiuti non pericolosi in linea con il trend positivo di crescita del settore in cui opera e ha dato mandato agli Uffici di avviare il relativo iter procedimentale, ritenendo la stessa di interesse pubblico per le ricadute occupazionali e socioeconomiche che deriverebbero sul territorio cassanese dopo tale futuro insediamento;

TENUTO CONTO che il calcolo del contributo straordinario di costruzione previsto ai sensi del DPR 380/2001 art. 16 comma 4 punto (d-ter e della D.G.R. 588-866 del 29/03/2019, è risultato di difficile quantificazione sia per l'assenza di dati di riferimento aggiornati dei registri OMI che di costi medi di vendita dei beni immobili dell'Agenzia delle Entrate sul territorio cassanese, e non per ultimo anche a causa del tipo di intervento edilizio previsto che, per l'ampliamento del polo artigianale di gestione dei rifiuti esistente, non prevede opere edili rilevanti;

APPURATO che è stato poi quantificato sulla base di perizia di stima elaborata da professionista abilitato, arch. Riccardo Bergaglio, così da garantire la tutela dell'interesse pubblico sotteso, elaborato registrato al prot. n. 1573 in data 01/04/2025;

RITENUTO di confermare la sussistenza delle condizioni tecniche e l'interesse pubblico già specificate nella sopracitata deliberazione, e di procedere quindi all'approvazione della variante in quanto:

- la medesima risulta funzionale alla realizzazione di un insediamento produttivo che comporterà ricadute occupazionali ed economiche sul territorio sia dirette che per il relativo indotto;
- l'intervento in progetto comporterà maggiori introiti per il Comune, sia in termini di contributo straordinario che di contributo di costruzione e di tributi locali;

RICORDATO che la variante in oggetto, come meglio argomentato e precisato nella relazione Illustrativa e nei relativi allegati, facenti tutti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, è da ritenersi parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L. R. 56//7 e s.m.i. in quanto le modifiche introdotte:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente e le modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all' articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante nel rispetto dei valori minimi previsti dalla predetta legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all' articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all' atto dell'approvazione del PRG vigente;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento; come indicato nell'istruttoria urbanistica l'incremento delle aree per attività economiche derivante dall'applicazione della variante è inferiore a detta percentuale, con un residuo di superficie disponibile pari a mq 14.322,80, calcolato tenendo conto anche delle precedenti varianti;
- g) non incidono sull' individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all' utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

- h) Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

CONFERMATO quindi altresì che la variante in oggetto rispetta i parametri di cui all' art. 17 comma 5 lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i. con riferimento al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e ad eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga, e come meglio dettagliato e argomentato nella relazione Illustrativa e nei relativi allegati;

TENUTO CONTO del pronunciamento di compatibilità, ai sensi dell'art. 17 della LR 56/77, espresso dal Presidente della Provincia di Alessandria con Decreto 06 dell'11/04/2025 con cui:

- è confermata la parzialità della variante ovvero il rispetto dei criteri di cui al comma 5;
- si attesta che le modifiche rispettano i parametri di cui al successivo comma 6, in quanto le nuove previsioni insediative interessano aree interne o contigue ai nuclei abitati e già dotate di opere di urbanizzazione primaria, come da tavola esplicativa allegata alla relazione illustrativa di progetto;
- è espresso parere positivo in esito alla compatibilità al Piano Territoriale Provinciale ai sensi del comma 7;

il tutto reso sulla base dell'istruttoria del 09/04/2025 prot. prov. 18724 DIREZIONE AMBIENTE E VIABILITA' 1 - Servizio Pianificazione Territoriale e Valorizzazione del Paesaggio – Provincia di Alessandria, formulata dall'istruttore funzionario Geom. Paola Certo e sottoscritta dal Responsabile del Servizio, Ing. Elena Biorci;

DATO ATTO che il P.R.G.C. vigente approvato con la Variante Strutturale 2010, approvata ai sensi della L.R. 56/77 e L.R. 1/2007, con D.C.C. n. 3 del 29/02/2012, presenta per il Comune di Cassano Spinola il calcolo della Capacità Insediativa Residenziale che segue:

CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE (C.I.R.)

CRITERIO ANALITICO (art. 20, punto 4)

a) Abitanti residenti al 31.12.2009	n.	1.875
b) Abitanti stagionali (anno)*	n.	/
c) Vani non occupati (indagine diretta)	n.	257
d) Vani previsti e riconfermati dalla variante – zone B3	n.	67
e) Vani previsti e riconfermati dalla Variante – zone C	n.	157
f) Vani previsti e riconfermati dalla Variante – zone C1 – SUE/PCC	n.	253
g) Vani previsti dalla Variante zone AR – Aree di recupero (volumi aggiuntivi)	n.	45
h) Vani previsti dalla Variante zone R – da sottoporre a ristrutturazione edilizia o urbanistica (volumi aggiuntivi)	n.	65
VANI TOTALI	n.	2.719
* (inserire il dato solo se superiore agli abitanti residenti)		
** (censimento ISTAT oppure indagine diretta)		
DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:	mq	67.975
SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE:	mq	79.693
I servizi previsti dalla Variante consentono una dotazione media procapite di servizi pari a mq. 29,30		

DATO ATTO che non sono avvenuti aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga;

TENUTO CONTO che è stata verificata la compatibilità della variante oggetto del presente provvedimento sia in merito al Piano di Zonizzazione Acustica vigente sia relativamente agli aspetti geologicogeomorfologico-geoidrologica;

VISTI gli elaborati progettuali relativi alla variante in oggetto e di seguito elencati:

- CAS_VP2 2024_RELAZ ILLUSTRAT_DEF relazione illustrativa progetto
- CAS_VP2 2024_Tav 1_5000_DEF, tavola 1 scala 1:5000
- CAS_VP2 2024_Tav 2a_2000_DEF, tavola 2a scala 1:2000
- Rel. Geologica_Variante parziale n.2_Cassano Spinola, relazione geologica
- CAS_VP2 2024_NTA_DEF, norme tecniche
- CAS_VP 2-2024_Verifica Assoggettabilità VAS

depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e sempre consultabili nella sezione *Amministrazione Trasparente_2025_Pianificazione e Governo del Territorio_Documenti* del sito istituzionale di cui link <https://www.comune.cassanospinola.al.it/it-it/amministrazione-trasparente/pianificazione-e-governo-del-territorio>,

DATO ATTO che:

- la variante in oggetto è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS con applicazione del procedimento integrato contestuale di cui alla DGR 25-2977 del 29.02.2016 che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione a fini urbanistici;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 01/07/2025 è stato nominato l'Organo Tecnico Comunale (O.T.C.) in relazione alla procedura in oggetto, e qui richiamatene premesse e motivazioni;
- con note prot. prot. 1255, 1264 e 1968 il Comune di Cassano Spinola ha richiesto alla Provincia di Alessandria Direzione Ambiente, all'ARPA Piemonte Dipartimento Territoriale Piemonte Sud-Est nonché all'ASL Alessandria, il parere di competenza in merito al Documento Tecnico di Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS relativo alla variante in oggetto;
- che con nota pervenuta in data 12/05/2023 prot.n. 2158 l'ASL ha inviato il proprio contributo tecnico scientifico alla procedura in qualità soggetto competente in materia ambientale in applicazione della normativa nazionale regionale, confermando l'esclusione dall'assoggettabilità alla V.A.S.;
- la Provincia di Alessandria e l'ARPA non si sono espressa nei termini di cui all'art 17 c 7 L.5 56/77 e s.m.i. e pertanto il parere si intende positivo anche in merito all'esclusione dalla VAS;
- che, per l'esame della documentazione relativa alla variante in oggetto, l'Organo Tecnico Comunale si è riunito in forma asincrona in data 28/07/2025;

TENUTO CONTO della Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 61/90 del 29/07/2025 avente ad oggetto: "VARIANTE PARZIALE 02/2024 PRG VIGENTE ART.17, C.5 L.R. 56/77

TRASFORMAZIONE AREA AGRICOLA E IN AREA PER IMPIANTI ARTIGIANALI D2 PROVVEDIMENTO ESCLUSIONE DALLA V.A.S. - PRESA D'ATTO VERBALE OTC 28/07/25" e richiamatene premesse, motivazioni e dispositivo con conseguente esclusione dalla successiva fase di VAS;

DATO ATTO che, in base alla sopracitata determinazione e del verbale allegato alla stessa, la variante in questione è stata esclusa dalla verifica di assoggettabilità a VAS con applicazione del procedimento integrato contestuale di cui alla DGR 25-2977 del 29.02.2016 che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione a fini urbanistici;

DATO ATTO che dell'adozione della predetta variante è stata data pubblicità mediante avviso pubblico all'Albo Pretorio e sul sito web Istituzionale, unitamente agli elaborati tecnici costituenti la variante stessa, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente – atti di pianificazione e governo del territorio";

CONSIDERATO che la Deliberazione di Consiglio n. 6 del 24/02/2025 di adozione della variante e i relativi elaborati tecnici sono stati depositati in visione al pubblico, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per 30 giorni consecutivi dal 24.02.2025 al 26.03.2025 con possibilità da parte di chiunque di presentare osservazioni negli ultimi quindici giorni di pubblicazione e cioè dal 13/03/2025 al 26/03/2025;

DATO ATTO non sono pervenute osservazioni;

TENUTO INOLTRE IN CONTO che la presente variante comporta, da parte del richiedente Impresa Sogeco Costruzioni srl e/o eventuali aventi causa, il pagamento del contributo straordinario calcolato sul maggior valore generato da varianti di cui all'art. 16 comma 4 d) ter del DPR 380/2001 e s.m.i. così come specificato dalla DGR n. 22-2974 del 29/02/2016 (come modificata dalla DGR 9 marzo 2019, n. 55-8666), come si evince dall'elaborato "Relazione sui criteri di calcolo e determinazione del contributo straordinario urbanistico" quantificato in € 12.877,50;

CONSIDERATO che il Contributo Straordinario verrà versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato ex art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e, in base all'art 16 comma 4 d) ter D.P.R. 380/2001 smi, dovrà essere utilizzato per realizzazione opere pubbliche e servizi nell'ambito in cui ricade l'intervento soggetto al pagamento dello stesso;

RITENUTO che quanto esplicitato nelle premesse della presente deliberazione attesta la sussistenza delle condizioni di legittimità ed opportunità per adottare il presente atto;

VISTO l'art 39 comma 1 del D. Lgs. 33/2013 e s.m.i. "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio";

VISTO l'allegato parere favorevole, esplicitato ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, di regolarità tecnica, espresso dai Dirigenti per quanto di competenza;

DATO ATTO che si prescinde dal parere di regolarità contabile in quanto il presente atto non ha rilevanza a fini contabili;

CON VOTI n. 0 astenuti, n. 9 favorevoli, n. 0 contrari, espressi in forma palese per alzata di mano da n. 9 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- **Di approvare** le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- **Di dare atto** non sono pervenute osservazioni;

- **Di approvare**, alla luce dell'interesse pubblico già espresso in premessa relativamente alle ricadute occupazionali ed economiche sul territorio nonché agli introiti derivanti al Comune in termini di Contributo Straordinario Urbanistico, contributo di costruzione ed entrate tributarie, la variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. denominata Variante 02/2024 Regione Scrivia riportata nei seguenti elaborati:

- CAS_VP2 2024_RELAZ ILLUSTRAT_DEF relazione illustrativa progetto
- CAS_VP2 2024_Tav 1_5000_DEF, tavola 1 scala 1:5000
- CAS_VP2 2024_Tav 2a_2000_DEF, tavola 2a scala 1:2000
- Rel. Geologica_Variante parziale n.2_Cassano Spinola, relazione geologica
- CAS_VP2 2024_NTA_DEF, norme tecniche
- CAS_VP 2-2024_Verifica Assoggettabilità VAS

ovvero la trasformazione dell'area agricola "E", composta dai Mappali 211, 212, 213, 214 Fg. 6, in area per insediamenti artigianali di nuovo impianto D2;

- **Di dare atto** che gli elaborati comprendono la tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti nell'ambito oggetto di variante attestanti i requisiti di cui all' art. 17, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i. – allegato alla relazione illustrativa;
- **Di dare atto** che la variante in questione non sarà sottoposta a successiva procedura di VAS come risulta da Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 61/90 del 29/07/2025;
- **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. il presente provvedimento e i relativi elaborati tecnici verranno pubblicati sul sito informatico del Comune di Cassano Spinola nella sezione Amministrazione Trasparente – atti di Pianificazione e Governo del Territorio – e per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte;
- **Di dare atto** che la presente variante al PRG diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BUR di avviso della sua avvenuta approvazione;
- **Di dare atto** altresì che la presente deliberazione e i relativi elaborati tecnici verranno trasmessi alla Provincia di Alessandria;
- **Di dare atto** che la presente deliberazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, verrà pubblicata all'Albo Pretorio on-line dell'Ente per quindici giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 124, comma 1, del T.U.E.L. e dell'articolo 32 della Legge n. 69/2009 e che sarà, altresì, pubblicata, in modo permanente, nella sezione "Amministrazione Trasparente" – "Provvedimenti" – "Provvedimenti degli organi di indirizzo politico" in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 23 D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;
- **Di dare mandato** al Responsabile del Procedimento per gli adempimenti successivi;
- **Di demandare** a successivo atto del Responsabile dei Servizi Finanziari l'accertamento dell'entrata derivante.

Quindi, con separata votazione che dà il seguente risultato: astenuti: 0 – votanti: 9 – favorevoli: 9 – contrari: 0

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, stante l'urgenza a provvedere.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 37**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica - Edilizia - Lavori pubblici**

Oggetto: **APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. VIGENTE PER TRASFORMAZIONE DI AREA AGRICOLA E IN AREA PER IMPIANTI ARTIGIANALI D2 AI SENSI DELL'ART 17 COMMA 5 LR 56/1977 E S.M.I. VARIANTE 02/2024**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica - Edilizia - Lavori pubblici)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/07/2025

Il Responsabile di Settore

Geom. Marcello Bocca

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/07/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Marzia Tiglio

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
ALESSANDRO BUSSETI

IL CONSIGLIERE ANZIANO
ALESSANDRO BUSSETI

IL SEGRETARIO COMUNALE
OLIVOTTO GIOVANNI