



Città di Novi Ligure

Provincia di Alessandria

Verbale di deliberazione di Giunta Comunale

N. 160 del 22/07/2026

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (P.I.R.U.) AREA Z1-2 COMPARTO B - EURONOVÌ - MODIFICHE.

L'anno 2026 addì 22 del mese di Luglio alle ore 14.30, in seguito a convocazione disposta con avvisi recapitati ai singoli assessori, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti i Sigg.:

MULIERE Rocchino	Sindaco	SI
TEDESCHI Simone	Vice Sindaco	SI
CARRATURO Carlotta	Assessore	SI
CASANOVA Gian Filippo	Assessore	SI
HASBANE Rachida	Assessore	SI
MORO Stefano	Assessore	SI

Assiste il Segretario Generale CABELLA Pier Giorgio

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. MULIERE Rocchino, nella sua qualità di Sindaco, e sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

Ufficio proponente: Ufficio Segreteria Amministrativa Urbanistica
Proposta di deliberazione N. **415** del **20/07/2026**

LA GIUNTA COMUNALE
Sentita la relazione dell'Assessore Casanova

PREMESSO che:

- con deliberazione consiliare n. 24 in data 26.04.2004, pubblicata sul BUR. n.19 del 13/05/2004, è stato approvato il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) dell'area Z 1-2 relativo al comparto "B" – "Euronovi";
- in data 3.08.2004 è stata sottoscritta la convenzione relativa al P.I.R.U., con atto a rogito notaio Franco Borghero di Novi Ligure Rep. 48093/14683;
- in data 27.10.2008 il Comune di Novi Ligure, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 ha approvato la variante n. 1 al P.I.R.U.;
- in data 12.12.2008, con atto a rogito notaio Franco Borghero di Novi Ligure Rep. 54164/18327, è stata sottoscritta la Convenzione relativa alla variante n.1;
- in data 28.07.2015 con deliberazione di Giunta Comunale n. 183 è stata approvata la variante n. 2 al suddetto P.I.R.U.;
- in data 2.09.2015 con atto a rogito notaio Franco Borghero di Novi Ligure Rep. 61471/22513 è stata stipulata la relativa Convenzione;
- in data 3.12.2024 con deliberazione di Giunta Comunale n. 279 è stata approvata la variante n. 3 al suddetto P.I.R.U.;
- in data 19.12.2024 con atto a rogito notaio Franco Borghero di Novi Ligure Rep.69625/27479 è stata stipulata la relativa Convenzione attualmente vigente;

CONSIDERATO che:

- il P.I.R.U. approvato prevede la realizzazione dell'edificabilità ammessa dal P.R.G. sull'area suddivisa in comparti differenti per destinazioni d'uso (residenziale, terziaria mista, commerciale, produttiva), la realizzazione di opere di urbanizzazione interne, perimetrali ed esterne all'area pianificata a scomputo totale dei contributi di costruzione, la successiva cessione gratuita al comune delle aree a destinazione pubblica e delle opere realizzate;
- il P.I.R.U. è stato in parte attuato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne e perimetrali e della maggior parte delle viabilità interne, di un primo lotto di edilizia commerciale e relative aree per parcheggi pubblici e privati, dell'impianto di distribuzione carburanti previsto tra le aree produttive, dei lotti per l'edilizia residenziale convenzionata e agevolata, oltre ad alcuni lotti di edilizia residenziale libera;

VISTA l'istanza presentata in data 11.06.2026 prot. 20017 dalla società Euronovi s.p.a., in qualità di proprietaria delle aree ancora inedificate incluse nel piano in oggetto, con cui viene richiesta una modifica ai sensi dell'art. 18.1 lettera b) della Convenzione urbanistica vigente il quale recita:

"Art. 18 – Varianti alla Variante n. 3 al P.I.R.U.

18.1 Vengono di seguito elencati gli interventi attuativi e le modifiche che potranno apportarsi alla Variante n. 3 al P.I.R.U., classificandole a seconda dell'iter burocratico che le stesse dovranno seguire:

a) oggetto di Permesso di Costruire / S.C.I.A. alternativa al PDC. / S.C.I.A. e/o altro titolo abilitativo, gli interventi attuativi interni ai Comparti, ai Lotti fondiari, alle Aree a Standard e agli Spazi attrezzati, così come definiti all'interno della presente Variante n. 3 al P.I.R.U.;

b) oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale:

le modificazioni alla localizzazione, alle sagome ed al dimensionamento delle aree a standard e degli spazi attrezzati ancora da realizzare, purché:

- non alterino le caratteristiche di impostazione funzionale delle aree a standard e degli spazi attrezzati stessi, previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione della Variante n. 3 al P.I.R.U.;

- non incidano sulla tipologia di destinazione d'uso e sul dimensionamento totale, previsto dalla presente Convenzione Urbanistica;
- non diminuiscano la dotazione minima e la qualità delle aree previste per gli standard e gli spazi attrezzati;

18.2 Le modifiche non rientranti tra le ipotesi di cui ai precedenti commi devono essere preventivamente autorizzate con una variante alla Variante n. 3 al P.I.R.U., la quale dovrà tener conto di quanto già realizzato. Detta variante seguirà l'iter procedurale di un nuovo P.I.R.U.”;

DATO ATTO che le modifiche richieste sono motivate dall'esigenza di razionalizzare gli spazi e ridistribuire in modo più funzionale i fabbricati e alcune aree e in particolare:

- il comparto edificatorio 3/a al cui interno sono previsti fabbricati a destinazione terziaria (commerciale) e le relative aree pertinenziali (aree verdi, parcheggi e spazi di manovra);
- l'area a standard parcheggio P/V-10 da assoggettare ad uso pubblico senza variarne la qualità e la superficie;
- gli spazi attrezzati S/A-1 (area gioco per bambini) e S/A-2 (zona di sosta attrezzata) le cui sagome vengono ridefinite in funzione del nuovo layout di sviluppo senza alterazione di superficie;

VERIFICATO che le modifiche richieste rientrano tra quelle previste all'art.18.1 lett. b) della Convenzione in data 19.12.2024 Rep. 69625/27479;

PRESO ATTO che le opere oggetto di modifica rientrano tra le aree da assoggettare ad uso pubblico ai sensi dell'art. 14.1 bis della Convenzione di cui sopra i cui costi di realizzazione non sono ammessi allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e pertanto non incidono sul totale degli scomputi già previsti con la variante n. 3 al P.I.R.U.;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sugli Uffici e sui Servizi;
- il Regolamento di Contabilità;

VISTO l'allegato parere esplicitato ai sensi dell'art.49 - I comma - del T.U. n.267/2000 in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Dirigente responsabile del settore tecnico;

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

CONDIVISA la proposta di provvedimento presentata;

per le motivazioni sopra riportate e con votazione unanime espressa nelle forme di legge e resa in forma palese;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di approvare, per i motivi in premessa esplicitati, le modifiche alla variante n.3 al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) EURONOVİ approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 3.12.2024, richieste in data 11.06.2026 prot. 20017 dalla società Euronovi s.p.a., in qualità di proprietaria delle aree ancora inedificate ricomprese nel P.I.R.U. in oggetto e di cui a seguenti elaborati:

- Elab. 01: Relazione tecnico illustrativa;
 - Elab. 02: Elaborati grafici:
 - STATO APPROVATO - ESTRATTO ELABORATO N. 3 DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U. - Scala 1:1500;
 - STATO APPROVATO - ESTRATTO ELABORATO N.5 DELLA VARIANTE 3 AL P.I.R.U. - Planivolumetrico - Scala 1:1500;
 - STATO DI PROGETTO - PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATO N.3 DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.R.U. Scala 1:1500;
 - STATO DI PROGETTO - PROPOSTA DI MODIFICA ELABORATO N.5 DELLA VARIANTE N.3 AL P.I.R.U. Planivolumetrico - Scala 1:1500;
 - STATO DI CONFRONTO - ELABORATO N.3 DELLA VARIANTE N.3 AL P.I.R.U. - Scala 1:2000;
 - STATO DI CONFRONTO - ELABORATO N.5 DELLA VARIANTE N.3 AL P.I.R.U. - Scala 1:2000;
 - PLANIMETRIA IPOTESI DELLE FASI REALIZZATIVE - Scala 1:1000;
- che si allegano al presente provvedimento.

3. Di dare atto che le modifiche di cui al punto 2. determinano la revisione dei perimetri dei comparti/lotti interessati, ossia del comparto 3/a, dell'area standard P/V-10 e degli spazi attrezzati S/V-1 e S/V-2 senza però modificarne superfici e qualità ma adeguando le sagome degli edifici e delle aree interessate alle nuove esigenze progettuali degli operatori interessati e pertanto rientrano tra quelle previste all'art. 18.1 lettera b) della Convenzione urbanistica stipulata in data 19.12.2024 a rogito notaio Franco Borghero di Novi Ligure Rep.69625/27479.
4. Di dare atto altresì che la presente deliberazione verrà pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente – Atti di pianificazione e governo del territorio in ottemperanza a quanto stabilito dall' art. 39 del D.Lgs. 33/2013.
5. 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, comma1, 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.

Quindi, alla luce dell'estrema urgenza di dare esecuzione alle determinazioni adottate, con votazione unanime espressa nelle forme di legge e resa in forma palese;

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - IV comma del D.Lgs. n. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 415**

Ufficio Proponente: **Ufficio Segreteria Amministrativa Urbanistica**

Oggetto: **PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (P.I.R.U.) AREA Z1-2
COMPARTO B - EURONOVÌ - MODIFICHE.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Segreteria Amministrativa Urbanistica)

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 20/07/2026

Il Responsabile di Settore

Dario Grassi

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 -----.

Sintesi parere: Parere non necessario, la proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente

Data 22/07/2026

Responsabile del Servizio Finanziario

Roberto Moro

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da:

Il Sindaco
MULIERE Rocchino

Il Segretario Generale
CABELLA Pier Giorgio

Il presente documento è stato firmato digitalmente da: artt. 20, 21 D.lgs 82/2005
dai Funzionari con rispettivi certificati digitali:

Pier Giorgio Cabella in data 24/07/2026
Rocchino Muliere in data 24/07/2026