Gruppo Consigliare Misto
OPERA PRIMA

Opera, 30.06.2026

Al Sindaco
Ettore Fusco
Al Capo Settore 3
Ing. Gianmarco Malattia

OGGETTO: OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI - ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT06 - CUNEO OVEST" CONFORME AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. N. 12/2005

La sottoscritta Fabiana Di Pino in qualità di Consigliere Comunale del Comune di Opera, del gruppo misto Opera Prima, presa visione:

- della Deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 27/05/2026, con cui è stato adottato il Piano Attuativo denominato "Ambito di Trasformazione AT06 – Cuneo Ovest";
- della pubblicazione n. 497/2026 all'Albo Pretorio del Comune di Opera, con la quale è stato reso noto il deposito degli atti relativi al suddetto Piano Attuativo;
- della documentazione progettuale, tecnica e convenzionale messa a disposizione per la consultazione pubblica;

presenta le seguenti osservazioni.

1. Realizzazione del nuovo pozzo pubblico, rapporti con CAP Holding e tutela economica del Comune
Dalla documentazione relativa al Piano Attuativo emerge che la realizzazione del nuovo pozzo idropotabile costituisce opera rilevante ai fini dell'approvvigionamento idrico degli Ambiti di Trasformazione AT03, AT05 e AT06.
La documentazione richiama una stima economica dell'intervento pari a euro 1.500.000,00, da ripartire tra gli ambiti interessati, e prevede che il progetto e la realizzazione del pozzo siano in capo a CAP Holding. Tuttavia, dalla documentazione messa a disposizione non risultano compiutamente disciplinati alcuni elementi essenziali, quali:

- il quadro degli accordi tra Comune di Opera, CAP Holding e soggetti attuatori;
- il cronoprogramma di progettazione e realizzazione del pozzo;
- la ripartizione degli eventuali maggiori costi rispetto alla stima iniziale;
- il soggetto obbligato a sostenere eventuali extracosti;
- le conseguenze di eventuali ritardi o modifiche progettuali;

OPERA PRIMA
Lista Civica Apartitica
C.F. 97994050157

SOCIAL
Opera Prima Lista Civica
operaprimalistacivica

CONTATTI
operaprimalc@gmail.com

- le condizioni per il rilascio dei titoli edilizi e delle successive agibilità in rapporto alla disponibilità effettiva della nuova infrastruttura idropotabile.

Considerato che l'opera appare funzionale non solo al presente comparto, ma anche ad altri Ambiti di Trasformazione, si ritiene necessario che la convenzione urbanistica disciplini in modo puntuale gli obblighi economici e procedurali connessi alla realizzazione del pozzo, escludendo che eventuali maggiori oneri possano ricadere sul Comune senza specifici atti di copertura e autorizzazione.
Si osserva la necessità:

1. di integrare la convenzione urbanistica con una disciplina puntuale relativa alla realizzazione del pozzo pubblico;
2. di specificare il soggetto responsabile della copertura di eventuali maggiori costi;
3. di allegare o richiamare espressamente gli accordi con CAP Holding;
4. di prevedere un cronoprogramma vincolante;
5. di subordinare il rilascio dell'agibilità degli edifici alla verifica dell'effettiva disponibilità delle infrastrutture idriche necessarie all'insediamento.

2. Recepimento delle prescrizioni tecniche relative al Servizio Idrico Integrato

Dagli atti acquisiti emerge che l'allacciamento dell'area al servizio di fognatura e depurazione dovrà essere verificato in rapporto alla compatibilità dei carichi idraulici e inquinanti generati dall'insediamento, alla capacità residua delle reti, dei collettori intercomunali e dell'impianto di depurazione.
Risulta inoltre che eventuali potenziamenti del sistema acquedottistico e fognario dovranno essere valutati e realizzati secondo le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato.
Tali aspetti appaiono particolarmente rilevanti, poiché il Piano Attuativo prevede un nuovo insediamento residenziale con conseguente incremento dei carichi sulle reti pubbliche.
Si osserva la necessità che la convenzione urbanistica recepisca espressamente tutte le prescrizioni e condizioni formulate dagli enti competenti e dal Gestore del Servizio Idrico Integrato, prevedendo che eventuali opere di adeguamento, potenziamento o modifica delle reti necessarie all'attuazione del comparto siano poste a carico del soggetto attuatore e non del Comune.
Si chiede inoltre che tali verifiche siano effettuate prima del rilascio dei titoli edilizi o, comunque, prima dell'agibilità degli edifici.

3. Valorizzazione paesaggistica dell'area agricola e standard qualitativo

Il Documento di Piano individua, tra gli obiettivi generali dell'Ambito AT06, la valorizzazione paesaggistica dell'area agricola esistente, nonché l'inserimento paesistico e ambientale del progetto mediante fasce tampone verso gli spazi aperti.

Tuttavia, dalla documentazione messa a disposizione non risulta compiutamente esplicitato in quale modo la mera cessione dell'area determini l'effettiva valorizzazione paesaggistica prevista dal Documento di Piano.
In particolare, non risultano chiaramente definiti:

- gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- le caratteristiche della fascia filtro tra edificato residenziale e ambito produttivo;
- le eventuali opere di rinaturalizzazione;
- le specie arboree e arbustive previste;
- gli obiettivi ecologici perseguiti;
- le modalità di gestione e manutenzione futura dell'area.

Si osserva la necessità di integrare il Piano Attuativo specificando quali interventi concreti saranno realizzati sull'area agricola e sull'area ceduta a standard qualitativo, affinché non si traduca nella sola acquisizione patrimoniale di un terreno, ma produca un effettivo beneficio pubblico, paesaggistico e ambientale come peraltro previsto dalle norme del PGT vigente.
La presente osservazione è finalizzata a richiedere che siano puntualmente definiti gli interventi necessari a rendere concreta e verificabile la valorizzazione paesaggistica prevista dal Documento di Piano vigente.

4. Manutenzione delle aree verdi cedute al Comune

La bozza di convenzione prevede che il soggetto attuatore provveda, a titolo gratuito, per un anno dal collaudo delle opere, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute destinate a verde pubblico.
Considerata l'estensione delle aree verdi cedute e la necessità di garantire il corretto attecchimento delle alberature e delle essenze vegetali, il periodo di un solo anno appare limitato.
La manutenzione del verde nei primi anni successivi alla realizzazione è infatti determinante per evitare che il Comune riceva aree formalmente cedute ma non adeguatamente consolidate dal punto di vista vegetazionale, con conseguente trasferimento di costi manutentivi sulla collettività.
Si si osserva la necessità:

1. di estendere il periodo minimo di manutenzione a carico del soggetto attuatore ad almeno tre anni dal collaudo;
2. di prevedere l'obbligo di sostituzione delle alberature e delle essenze eventualmente morte, ammalorate o non attecchite;
3. di prevedere una verifica finale da parte dell'Amministrazione Comunale prima della definitiva presa in carico delle aree verdi.

5. Garanzia fideiussoria per gli obblighi manutentivi

La convenzione disciplina gli obblighi manutentivi delle aree verdi cedute, ma non risulta chiaramente prevista una specifica garanzia economica a copertura dell'esatto adempimento di tali obblighi.

In assenza di una garanzia dedicata, eventuali inadempimenti del soggetto attuatore potrebbero determinare costi a carico del Comune per il ripristino o la manutenzione delle aree cedute.

Si osserva la necessità di prevedere una specifica garanzia fideiussoria a copertura degli obblighi di manutenzione delle aree verdi e delle eventuali sostituzioni delle essenze non attecchite, con validità fino alla conclusione del periodo manutentivo e fino alla verifica positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

6. Cronoprogramma delle opere pubbliche e presa in carico da parte del Comune

Considerata la rilevanza delle opere pubbliche e delle opere a scomputo previste dal Piano Attuativo, si ritiene necessario che la convenzione urbanistica contenga un cronoprogramma chiaro e vincolante.

In particolare, occorre evitare che l'edificazione privata proceda in assenza del completamento delle opere pubbliche essenziali, con il rischio di generare carichi urbanistici prima della piena funzionalità di viabilità, reti, parcheggi, verde e sottoservizi.

Si osserva la necessità di integrare la convenzione prevedendo:

1. un cronoprogramma delle opere pubbliche e delle opere a scomputo;
2. l'individuazione delle opere da completare prima del rilascio dell'agibilità degli edifici;
3. la permanenza delle garanzie fideiussorie fino al positivo collaudo e alla regolare presa in carico delle opere.

Conclusioni

Alla luce delle osservazioni sopra esposte, si chiede che il Piano Attuativo e la relativa convenzione urbanistica siano integrati al fine di garantire:

- piena tutela economica del Comune;
- certezza nella realizzazione del pozzo pubblico e delle infrastrutture idriche;
- effettiva valorizzazione paesaggistica dell'area agricola;
- adeguata manutenzione delle aree verdi cedute;
- idonee garanzie fideiussorie;
- tempi certi per la realizzazione delle opere pubbliche.

Si chiede che le presenti osservazioni siano integralmente valutate in sede di approvazione definitiva del Piano Attuativo e che venga fornita puntuale motivazione in ordine al loro eventuale mancato accoglimento.

Distinti saluti.

La Consigliera Comunale - Opera Prima
Fabiana DI PINO
Documento firmato digitalmente