



CITTA' DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

DIPARTIMENTO TECNICO LL.PP. - URBANISTICA - AMBIENTE

Servizio Gestione del Territorio

VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI SUL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE N. 14 VARIANTE STRUTTURALE N. 1

Fossano lì, 26.02.2018



Città di Fossano

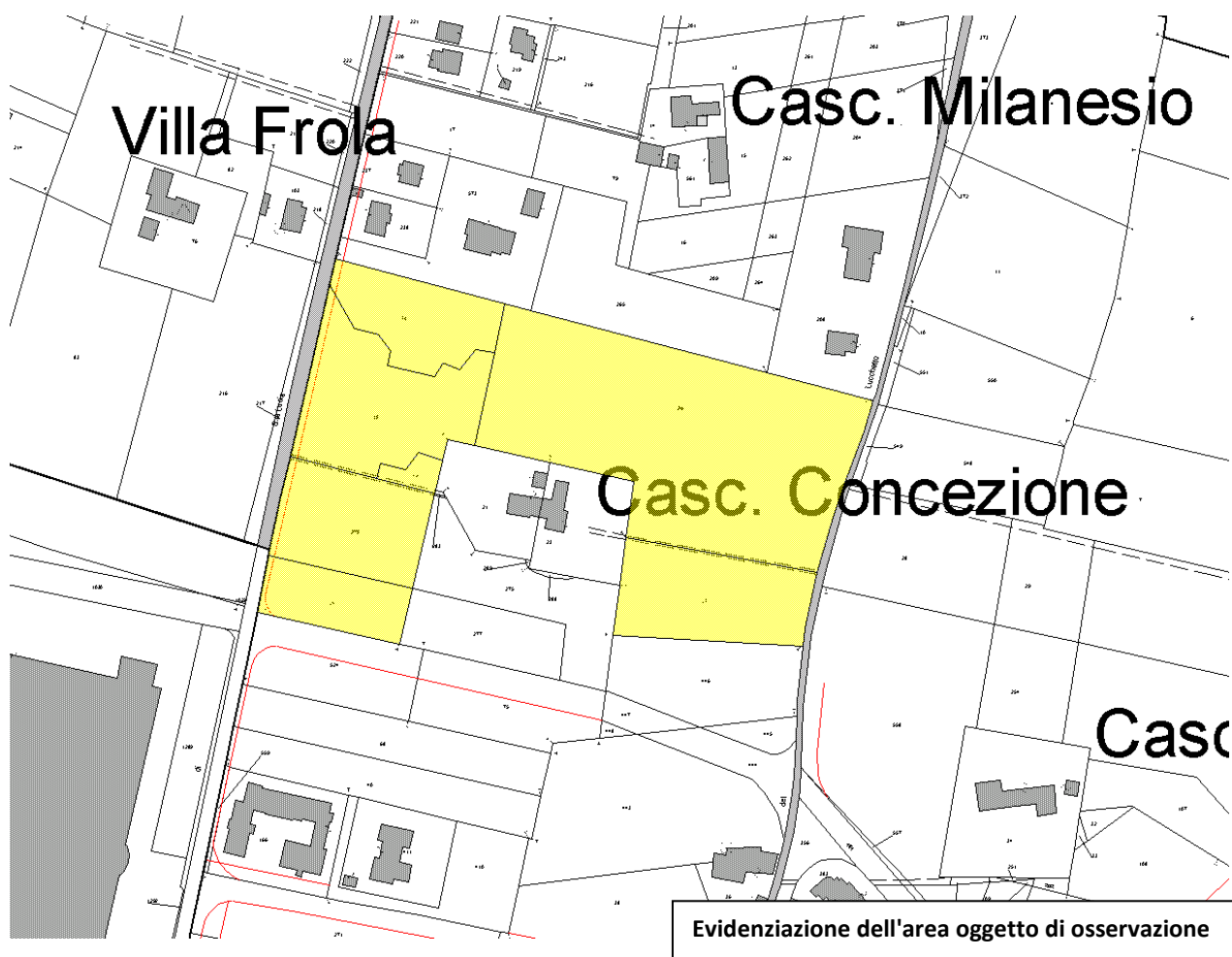
Provincia di Cuneo

Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici Urbanistica ed Ambiente

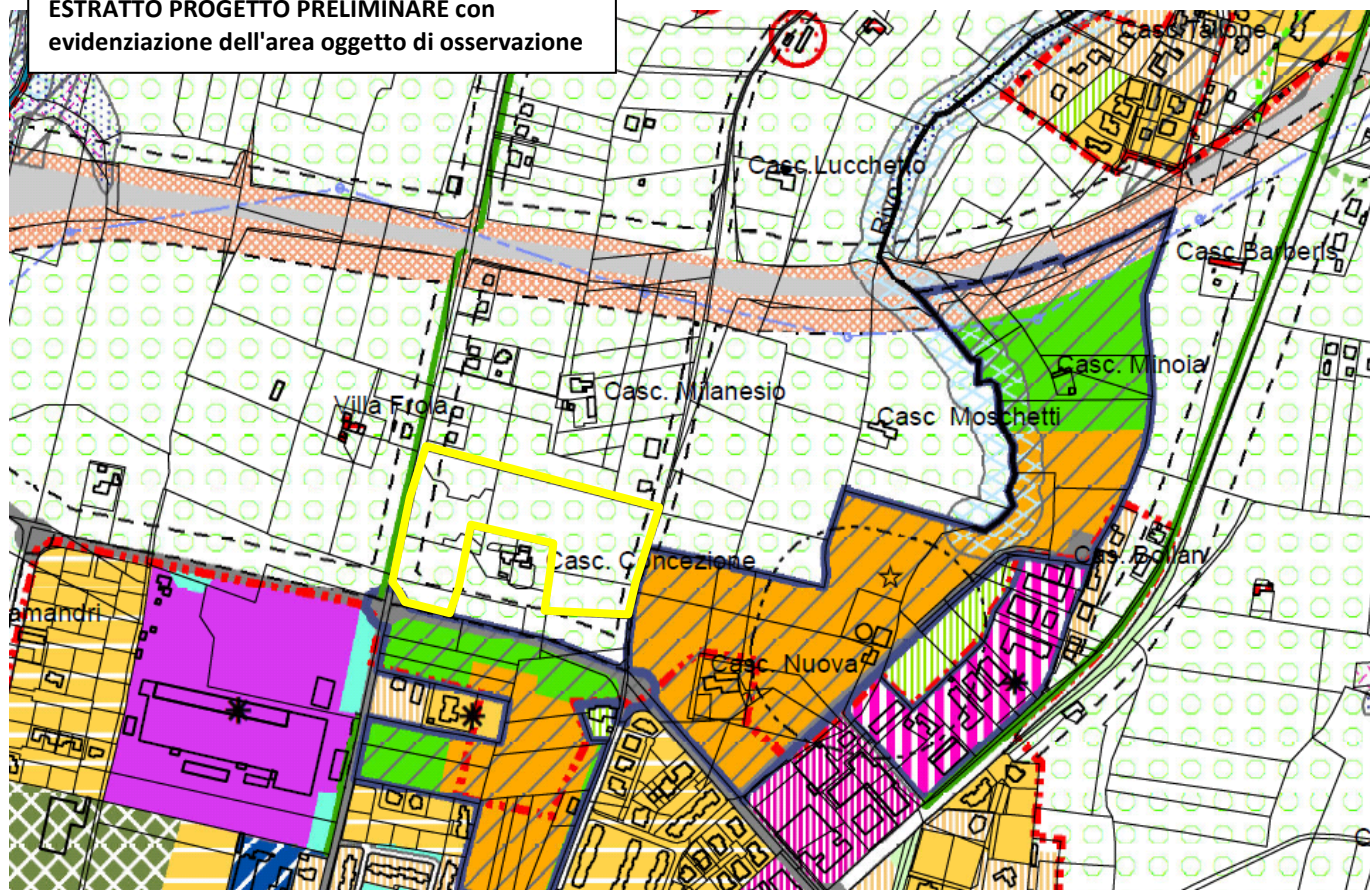
Servizio Gestione del Territorio

OGGETTO: Variante n. 14 - Variante Strutturale n. 1 *"Riclassificazione area denominata "Ambiti progetto dell'espansione Perequata – Scheda Progetto Espansione Nord del Capoluogo" - progetto preliminare. Valutazione delle osservazioni.*

In data 29.01.2018 prot. 4343 è pervenuta osservazione sul progetto preliminare della variante n. 14 - variante strutturale n. 1 da parte dello Studio Legale Associato - Avv. Claudio Demaria - Avv. Cristina Clerico in rappresentanza delle sig.re Dellavalle Lucrezia, Sicca Anna, Sicca Giovanna, Sicca Renata, Sicca Roberta, comproprietarie dei terreni censiti al catasto al fg. 144, mapp. 18-19-20-24-27-78 e 276, oggetto di Variante.



ESTRATTO PROGETTO PRELIMINARE con
evidenziazione dell'area oggetto di osservazione



Con la Variante strutturale i terreni oggetto di osservazione sono stati riclassificati da area edificabile con destinazione *"ambito progetto dell'espansione perequata"* ad *"area agricola normale"* con *"rispetto all'abitato"* come si vede dall'estratto della tavola 1C sopra riportato.

L'osservazione è volta al ripristino dell'originaria destinazione edificabile.

In particolare l'osservazione argomenta i seguenti punti ai quali verrà dato singolo riscontro:

OSSERVAZIONE

Si ritiene che, con la variante in oggetto, il Comune di Fossano non abbia tenuto debito conto dei succitati principi, per le ragioni che seguono:

1. PECULIARITA' DEL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO DELLA VARIANTE.

L'area in proprietà alle esponenti presenta un'estensione considerevole (oltre mq 30.000,00) e si trova localizzata in sede limitrofa a comparti già edificati (vedasi docc. fotografica che si produce sub. doc. 1), presenta al suo interno un cascinaie già da tempo divenuto civile abitazione (cfr. doc. 2) e, da ultimo ma non per ultimo, è frontistante un grande insediamento industriale (cfr. doc. 3).

VALUTAZIONE

In merito occorre rilevare che le aree oggetto di osservazione attengono ad un disegno urbanistico disarticolato in quanto, seppur per minima parte fronteggianti – sul lato est – la residuale area edificabile confermata dalla Variante in argomento, risultano nel complesso frammentarie e non pienamente connesse alla zona residenziale posta a sud, laddove i proprietari limitrofi, che completerebbero il compendio, non hanno manifestato l'intendimento a preservare l'originaria destinazione edificabile (cfr. estratti planimetrici relativi agli esiti del monitoraggio riportati nelle pagine seguenti).

Gli obiettivi della Variante – anche in termini di sensibilità rispetto alla volontà dei soggetti che hanno partecipato al monitoraggio e di potenziale effettiva realizzabilità del piano – verrebbero altresì vanificati laddove, nell'intendimento di realizzare un'area omogenea e con caratteristiche geometriche adeguate e congrue ad un coerente disegno urbanistico, si intendesse cooptare la partecipazione al nuovo compendio anche delle proprietà poste a Sud.

OSSERVAZIONE

2. VOLONTA' MANIFESTATA DALLA PARTE PROPRIETARIA IN ORDINE AL MANTENIMENTO DELLA PREGRESSA DESTINAZIONE URBANISTICA.

Sia nel 2012 che nel successivo 2013, le qui esponenti hanno offerto riscontro alle richieste formulate dall'amministrazione destinataria delle presenti note, dichiarando in via ufficiale il loro interesse non solo al mantenimento della destinazione data all'area dal P.R.G.C. approvato nel 2009 (cfr. doc. 4), bensì la "disponibilità ad attivarsi per lo sviluppo urbanistico dell'area anche in simbiosi con i proprietari limitrofi", instando affinché si pervenisse "ad una perimetrazione di comparto al fine di poter far sì che l'area in oggetto possa definirsi nel corso dei prossimi anni (cfr. doc. 5);

VALUTAZIONE

Se da un canto è vero che gli osservanti nel dicembre 2012 e febbraio 2013 manifestarono il proprio intendimento a mantenere la vigente destinazione con riferimento agli anni 2012-2013, i proponenti stessi vennero interessati successivamente da ulteriori due specifiche richieste di ricognizione in merito all'intendimento ad edificare nelle date del 23.06.2015 prot. 20632 con riferimento a sondaggio effettuato per l'intero ambito perequato e del 31.07.2015 prot. 25517 con riferimento a sondaggio effettuato per la sola porzione ovest dell'ambito (cfr. ricevute delle raccomandate AR allegate in coda al presente documento) alle quali **non venne dato riscontro**.

Per evidenti motivi di opportunità questi ultimi e definitivi atti di monitoraggio – ragionevolmente più corretti essendo più recenti e quindi ancor più sensibili all'evoluzione (*recte* involuzione) del mercato immobiliare e della situazione socio economica – sono stati ritenuti idoneo riferimento per la redazione dei contenuti della variante. Occorre sottolineare che tali riscontri sono stati intesi comunque non nel senso di un pedissequo ossequio alle singole richieste dei privati, ma in seno ad una più ampia valutazione di opportunità generale, di corretto equilibrio fra: l'adeguatezza delle richieste, la congruità del disegno urbanistico, la coesione dell'ipotesi attuativa e non ultimo gli obiettivi dello Strumento Urbanistico Generale. Giova peraltro sottolineare che - differentemente che in altre iniziative svolte nell'ambito del previgente Piano Regolatore - i proponenti non si sono fatti parte attiva nello sviluppo della propria iniziativa autonoma come reso possibile dall'art. 46, nè hanno usufruito di alternative possibilità di attivazione, così come descritto nella relazione illustrativa della proposta tecnica del progetto definitivo¹.

OSSERVAZIONE

3. ASPETTATIVE LEGITTIME DEI PRIVATI ESPONENTI.

Le proprietarie, oltre ad esborsare ingenti somme a titolo di I.M.U., hanno utilizzato lo strumento della "rideterminazione del valore di acquisto di terreni edificabili" ai sensi della Legge n. 448/2001, n. 282/2007, n. 244/2007 (a modifica, affrontando costi gravosi, confidando nella stabilità della previsione pianificatoria, cfr. doc. 6).

¹ E' noto inoltre che l'Amministrazione ha fattualmente favorito l'attivazione autonoma di aree di intervento che rispondessero ad adeguati requisiti di natura tecnico-economica, laddove richiesto, ciò mediante lo stralcio di una sub-area dal compendio generale. Ne è prova la redazione della variante n. 1 al P.R.G.C. che, dietro specifica domanda dei privati supportati da specifico supporto professionale, con l'argomento n. 26 ha previsto lo stralcio di una superficie di mq. 50.257^[1] rispetto all'originaria complessiva superficie di mq. 611.211 individuando la possibilità di autonoma attivazione. Si rimanda a tale specifica variante per la valutazione delle caratteristiche tecniche che hanno consentito il raggiungimento di tale obiettivo.

E' inoltre da ricordare che precedono la presente variante altri omologhi provvedimenti di natura parziale (nella fattispecie oltre alla variante n. 1 sopra menzionata, anche la variante n.6 e la variante n. 10 che hanno apportato modifiche al comparto in questione anche attraverso lo stralcio di alcune proprietà^[2]) che hanno condotto ad una più agevole attuazione dello specifico ambito perequato - **Comparto sud** che ha concluso l'iter amministrativo di approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo con D.G.C. n. 256 del 28 luglio 2015, testimonianza dell'apertura dell'Amministrazione alla possibilità realizzativa allorquando vi è coesione di intenti tra i proprietari. E' tuttavia da evidenziare che a tale provvedimento non ha al momento fatto seguito la stipula della convenzione correlata.

VALUTAZIONE

Soffermandosi sul concetto di "stabilità della previsione pianificatoria" che ha peraltro comportato legittimamente il pagamento dell'ICI/IMU da parte della proprietà, si rileva che una destinazione urbanistica già approvata precedentemente non determina automaticamente l'acquisizione, una volta e per sempre, di aspettative e diritti di edificazione non più mutabili, essendo queste modificabili (oltre che in variante) con un nuovo P.R.G., conseguenza di una nuova e complessiva valutazione del territorio, alla luce di mutati contesti e di esigenze a medio *tempore* sopravvenute.

Viene quindi implicitamente invocato il principio nell'osservazione del "legittimo affidamento" con riferimento al pagamento dell'IMU ed alle spese sostenute per il mantenimento della destinazione edificabile che con la variante è stata eliminata. Occorre chiarire che esso *"costituisce un principio consolidato che impone all'amministrazione, soprattutto in sede di esercizio del potere di autotutela, l'attenta salvaguardia delle situazioni soggettive consolidate per effetto di atti o comportamenti idonei ad ingenerare per l'appunto un ragionevole affidamento nel destinatario: ne deriva per conseguenza che una situazione di vantaggio, assicurata al privato da un atto specifico e concreto dell'autorità amministrativa, non può essere successivamente rimossa, salvo indennizzo della posizione acquisita"* (Consiglio di Stato, sez. VI, n. 5250 del 17/11/2015).

La giurisprudenza ha ripetutamente affermato che le scelte dell'Amministrazione nella predisposizione di una variante al Piano Regolatore Generale che conferisce nuova destinazione ad aree che risultano già urbanisticamente classificate, sono ampiamente discrezionali e non richiedono una particolare motivazione, se non quando le classificazioni siano assistite da specifiche aspettative in capo ai rispettivi titolari, fondate su atti di contenuto concreto. Deve trattarsi di scelte che incidano su specifiche aspettative, come quelle derivanti da **convenzioni di lottizzazione, accordi di diritto privato** intercorsi fra il Comune e i proprietari delle aree, **aspettative nascenti da giudicati di annullamento di permesso di costruire o di silenzio rifiuto su una domanda di permesso di costruire** e, infine, dalla **modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo** (cfr. tra le tante Cons. Stato, Sez. IV, 7 novembre 2012, n. 5665, 16 novembre 2011, n. 6049, 9 dicembre 2010, n. 8682, 22 giugno 2006, n. 3880, 14 ottobre 2005, n. 5716; vedi anche Sez. III, 6 ottobre 2009, n. 1610).

Ne consegue che il pagamento dell'IMU, alla luce del vigente quadro normativo, non costituisce "atto di contenuto concreto" tale da fondare una aspettativa qualificata da parte delle proprietarie per il mantenimento della destinazione edificabile delle aree.

OSSERVAZIONE

4. COERENZA DEL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE PREGRESSA IN RELAZIONE ALL'AREA DI PROPRIETA' SICCA-DELLAVALLE CON I PRINCIPI INFORMATARI LA VARIANTE.

Applicando i principi allegati dal Comune di Fossano quali premesse della variante in oggetto (ridimensionamento previsioni urbanistiche precedenti, riduzione uso suolo, proporzionalità amministrativa), ben potrà l'Ente destinatario delle presenti osservazioni "restituire" la precedente destinazione all'ampia, continua e ben delimitata area in proprietà delle esponenti, posta ai margini della zona su cui si è concentrata l'attenzione pianificatoria già di fatto, priva di reale natura agricola, trovandosi in area "cittadina" a tutti gli effetti.

VALUTAZIONE

Le motivazioni ed i principi che hanno indotto alla riclassificazione ad area agricola dell'ambito perequato sono ampiamente descritti ed argomentati sia nella deliberazione, che nella relazione illustrativa della Variante e possono sintetizzarsi in:

- contemperare il giusto bilanciamento dell'interesse pubblico con le richieste della maggior parte delle proprietà delle aree interessate, al fine di renderne possibile un oculato sviluppo territoriale evitando la loro previsione edificatoria laddove, sulla scorta di valutazioni di ampio respiro sia economiche che sociali, di fatto si registri un'impossibilità attuativa nel breve periodo, volta pertanto a scongiurare un consumo di suolo che anche nell'ipotesi attuativa risulti troppo frammentato in carenza di forti esigenze edificatorie;
- adeguare l'originaria previsione urbanistica a sopravvenuti eventi di natura socio economica di natura sovranazionale e non prevedibile;
- allineare le previsioni del Piano Regolatore Generale ad una ponderata verifica della situazione demografica fossanese;
- perseguire l'obiettivo di efficacia e attendibilità dello strumento urbanistico generale e pertanto di potenziale effettiva realizzabilità;
- snellire le procedure di attuazione del residuale ambito perequato;
- confermare la sostanziale destinazione d'uso effettivamente esistente;
- perseguire gli obiettivi relativi al *"Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato"*.

In relazione proprio a questi ultimi punti si sottolinea che la Variante promuove in primo luogo il contenimento del consumo di suolo in ossequio ai criteri di sostenibilità e minimizzazione del consumo di suolo promossi dalla legislazione vigente. In proposito si rileva che alcuni regioni

italiane maggiormente sensibili all'argomento hanno promulgato specifiche leggi volte proprio ad incentivare la riclassificazione delle aree del P.R.G. da edificabili ad inedificabili.

A mero titolo informativo si segnala la Legge Regione Veneto 16 marzo 2015 n. 4 che all'art. 7 prevede:

"Art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

*1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i **comuni pubblicano nell'albo pretorio**, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", **un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.***

*2. Il **comune**, entro sessanta giorni dal ricevimento, **valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante** al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.*

(omissis)"

OSSERVAZIONE

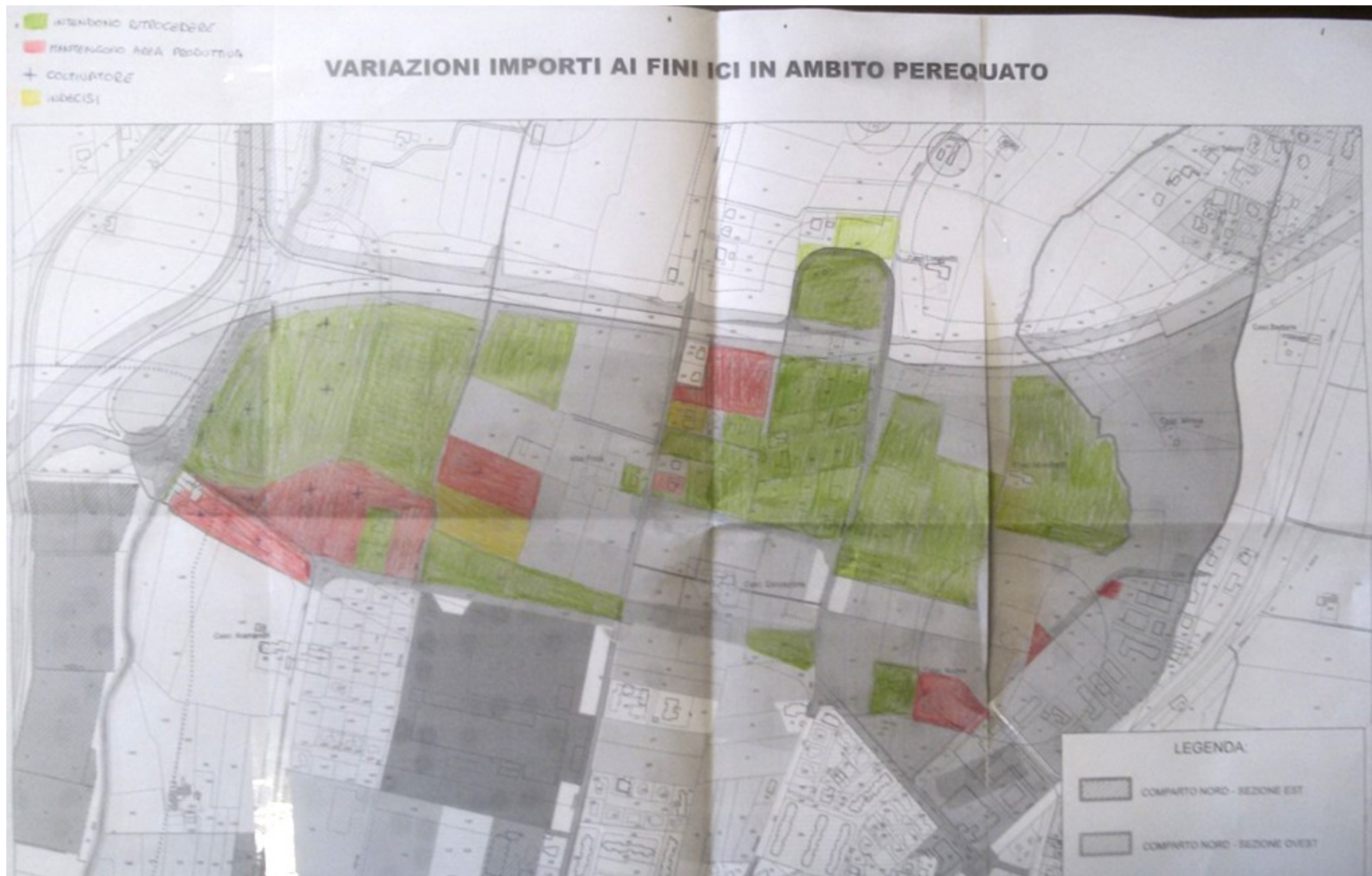
Concludendo il punto, non è individuabile un superiore interesse pubblico che giustifichi la gravosa compromissione della posizione privata che comporta la variante qui "contestata".

VALUTAZIONE

L'onere di motivazione dell'interesse pubblico gravante sull'Amministrazione in sede di adozione di una Variante come quella in argomento è implicito nella variante stessa, essendo di carattere generale. E' infatti stato più volte ribadito da numerose sentenze del Consiglio di Stato che le scelte di modifica della destinazione urbanistica costituiscono **valutazioni ampiamente discrezionali** che non richiedono una particolare motivazione al di là di quella ricavabile dai criteri e principi generali che ispirano lo strumento di pianificazione, potendosi derogare a tale regola soltanto in presenza di specifiche situazioni di affidamento qualificato del privato a una specifica destinazione del proprio suolo, ovvero salvo i casi in cui le scelte effettuate siano limitate a specifiche zone circoscritte e conseguentemente ledano legittime aspettative (come precedentemente definite).

"Il potere di pianificazione urbanistica, a maggior ragione in considerazione della sua ampia portata in relazione agli interessi pubblici e privati coinvolti, così come ogni potere discrezionale, non è sottratto al sindacato giurisdizionale, dovendo la pubblica amministrazione dare conto, sia pure con motivazione di carattere generale, degli obiettivi che essa, attraverso lo strumento di pianificazione, intende perseguire e, quindi, della coerenza delle scelte in concreto effettuate con i detti obiettivi ed interessi pubblici agli stessi immanenti" (Cons. Stato, sez. IV, 10 maggio 2012 n. 2710).

Con la Variante non è infatti in discussione la destinazione di una singola area, ma il complessivo disegno di governo del territorio in uno specifico quadrante della città, pertanto la scelta urbanistica prescinde da una singola previsione, ma riguarda, secondo criteri di sufficienza e congruità, il complesso delle scelte effettuate dall'Amministrazione come ampiamente descritte in precedenza.





RICEVUTE RACCOMANDATE

20632/15 PEREQUATA NORD co

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata Euro _____

Numero 14378947618 5

Data di spedizione 25/08/15 Dall'ufficio postale di FOSSANO

Destinatario DELIA VALLE LUCREZIA

Via DELIA PACE, 17

C.A.P. 12062 Località CHERASCO

DE SM.
Della Valle Lucrezia 26/8/15 *Della Valle*

Firma per esteso del ricevente **Data** **Firma dell'incaricato alla distribuzione** **Bollo dell'ufficio di distribuzione**

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

☐ Invi multipli a un unico destinatario

☐ Sottoscrizione rifiutata

25517 / 2015 CC

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata Euro _____

Numero 14379947824 5

Data di spedizione 04/08/15 Dall'ufficio postale di FOSSANO

Destinatario DELIA VALLE LUCREZIA

Via DELIA PACE, 17

C.A.P. 12062 Località CHERASCO

DE SM.
Della Valle Lucrezia 6/8/15 *Della Valle*

Firma per esteso del ricevente **Data** **Firma dell'incaricato alla distribuzione** **Bollo dell'ufficio di distribuzione**

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

☐ Invi multipli a un unico destinatario

☐ Sottoscrizione rifiutata

20632/15 FERRAGATA NORD CC

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata Euro _____

14379947664 2

Numero _____

Data di spedizione 24/06/15 Dall'ufficio postale di FOSSANO

Destinatario SICCA RENATA MARIA

Via GALILEO FERRARIS 5

C.A.P. 12062 Località CHERASCO CN

Renata Sicca 30/06/15 Luigi Eulade

Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio
di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

- ☐ Invii multipli a un unico destinatario
☐ Sottoscrizione rifiutata



25517/2015 CC

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata Euro _____

14379947838 2

Numero _____

Data di spedizione 04/08/15 Dall'ufficio postale di FOSSANO

Destinatario SICCA RENATA MARIA

Via GALILEO FERRARIS 5

C.A.P. 12062 Località CHERASCO

DE M.

Renata Sicca 5/8/15 De M.

Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio
di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

- ☐ Invii multipli a un unico destinatario
☐ Sottoscrizione rifiutata



20632/15 PEREQUATA NORD CC

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata Euro _____

14378947663 0

Numero _____

Data di spedizione 24/06/15 Dall'ufficio postale di FOSSANO

Destinatario SICCA GIOVANNA

Via DANTE ALIGHIERI 11

C.A.P. 12084 Località MONDOVI

Giovanna Sicca 19-06-15 *MS*

Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio
di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

- ☐ Invi multipli a un unico destinatario
☐ Sottoscrizione rifiutata



25517/2015 CC

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata Euro _____

14379947834 7

Numero

Data di spedizione 06/08/15 Dall'ufficio postale di _____

Destinatario SICCA GIOVANNA

Via DANTE ALIGHIERI 11

C.A.P. 12084 Località MONDOVI

Giovanna Sicca 06-8-15

Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio
di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

- ☐ Invi multipli a un unico destinatario
☐ Sottoscrizione rifiutata



80632/15 PEREGRINATA NORD CC

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata

Euro _____

143789 47678 9

Numero _____

Data di spedizione 24/06/15 Dell'ufficio postale di FOSSANO

Destinatario SICCA ANNA

Via FRAZIONE ISOLA 1FO

C.A.P. 12041 Località BENEVAGIENNA

24-06-2015

Sicca Anna



Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio
di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

☐ Invi multipli a un unico destinatario

☐ Sottoscrizione rifiutata

Avviso di ricevimento

25517/2015 CC

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata

Euro _____

143789 47839 3

Numero _____

Data di spedizione 04/08/15 Dell'ufficio postale di FOSSANO

Destinatario SICCA ANNA

Via FRAZIONE ISOLA, 1FO

C.A.P. 12041 Località BENEVAGIENNA

Figlio

[Signature]

[Signature]



Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio
di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:

☐ Invi multipli a un unico destinatario

☐ Sottoscrizione rifiutata

20632/15 PERECQUATA NORIS CC

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Pacco

☐ Assicurata Euro _____

143789 47665 3

Numero _____

Data di spedizione 24/06/15 Dall'ufficio postale di FOSSANO

Destinatario SICCA ROBERTA

Via ROMA 22/B

C.A.P. 12040 Località SALNOUR

Doni

Donatario 30-6-2015 S. Vito

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome) _____ Data _____ Firma dell'incaricato alla distribuzione _____ Bollo dell'ufficio di distribuzione

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.38:
☐ Invi multipli a un unico destinatario
☐ Sottoscrizione rifiutata

