



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 06 MARZO 2025 N. 89

OGGETTO: Piano di Recupero n. 2024/37 PdR NP1 - Piano di recupero per la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'ambito n. 11 dei *“Tessuti della ristrutturazione urbanistica”* in Via Cesare Battisti – Adozione.

L'anno duemilaventicinque, addì sei, del mese di Marzo, alle ore 14:30 nella solita sala delle adunanze, convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTE	ASSENTE
TALLONE Dario	SINDACO	x	
RATTALINO Donatella	Vice Sindaco	x	
CUZZILLA Cinzia	Assessore	x	
DOGLIANI Gianfranco	Assessore	x	
PELLEGRINO Giacomo	Assessore	x	
TOTI Danilo	Assessore	x	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale PARA Dott. Monica.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale

come sopra riunita ha adottato il seguente provvedimento:

EP / fr

N. 89 06/03/2025 Piano di Recupero n. 2024/37 PdR NP1 - Piano di recupero per la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'ambito n. 11 dei *"Tessuti della ristrutturazione urbanistica"* in Via Cesare Battisti – Adozione.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che in data 15/04/2024 con prot. n. 2024/16966 è stata presentata istanza per il Piano di Recupero n. 37 del patrimonio edilizio esistente ex art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i. per la riqualificazione edilizia ed urbanistica del comparto n. 11 dei *"Tessuti della ristrutturazione urbanistica"* sito in Via Cesare Battisti che prevedeva, oltre alla demolizione dei fabbricati produttivi e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale e direzionale sui lati sud ed ovest, di un basso fabbricato adibito ad autorimesse pertinenziali a nord, anche opere di ristrutturazione edilizia al fabbricato residenziale esistente sul lato est, denominato *"Condominio Sordella"*, consistenti in opere interne ed aumento di S.U.L. e volume per recupero sottotetto e recupero di porzioni non abitabili e/o accessibili;

Vista la comunicazione motivi ostativi ex art. 10-bis della L. 241/90 e s.m.i. prot. n. 2024/35186 del 02/08/2024 in ragione del fatto che la nota 14 del comparto 11 (art. 47 del vigente P.R.G.C) recita che *"il fabbricato abitativo esistente posto sul lato est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e restauro scientifico"*;

Vista l'istanza per la nuova proposta di Piano di Recupero n. 37 del patrimonio edilizio esistente ex art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i. pervenuta in data 05/09/2024 al prot. n. 2024/38949 per la riqualificazione edilizia ed urbanistica del comparto n. 11 dei *"Tessuti della ristrutturazione urbanistica"* sito in Via Cesare Battisti, a firma dell'Arch. Roberto Patrese con studio in Via Bava San Paolo n. 15 in Fossano;

Considerato che il progetto prevede l'integrale demolizione dei fabbricati produttivi posti ai lati nord/sud/ovest del comparto e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale e direzionale sui lati sud ed ovest, di un basso fabbricato adibito ad autorimesse pertinenziali a nord e prevede altresì opere di manutenzione straordinaria al fabbricato residenziale esistente sul lato est, denominato *"Condominio Sordella"*, oltre alla realizzazione di cortile interno al comparto ad uso privato;

Considerato che il progetto prevede altresì la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri, ovvero la realizzazione di parcheggio pubblico con aree verdi, da cedere gratuitamente al Comune, per un importo complessivo di € 57.589,68;

Dato atto che la precedente proposta del medesimo piano, oggetto di comunicazione art. 10-bis della L. 241/90 e s.m.i., è stata esaminata dalla Commissione Edilizia comunale in data 09/05/2024 che ha espresso *"Parere favorevole a condizione che i frangisole del vano scala ad angolo siano realizzati preferibilmente in corten, ovvero in laterizio. Il basamento venga previsto in pietra o gres porecellanato stonalizzato"*, parere che si ritiene valido in quanto la nuova proposta non ha modificato le linee estetiche e compositive del S.U.E.;

Rilevato che in data 11/12/2024 è stata convocata la Conferenza dei Servizi semplificata ex art. 14-bis della L. 241/90 e s.m.i. e sono stati acquisiti i pareri con prescrizioni del Comando di Polizia

Locale del Comune di Fossano e della Società Ardea Energia srl e parere favorevole del Servizio Opere e Lavori Pubblici del Comune di Fossano;

Dato atto che in data 11/02/2025 prot. n. 2025/5867 e in data 24/02/2025 prot. n. 2025/7587 sono pervenute le integrazioni con modifiche ed osservazioni che hanno ottemperato a quanto prescritto dagli Enti coinvolti in sede di Conferenza dei Servizi ed altresì alle richieste dell'Ufficio;

Atteso che il progetto del nuovo edificio prevede la realizzazione di cantine pertinenziali al piano interrato e che l'edificazione dello stesso è prevista in corrispondenza del confine con la Via Cesare Battisti e pertanto viene richiesta la deroga a quanto prescritto dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C.;

Considerato che le previsioni progettuali determinano una cessione di superficie pari a mq. 508,68 relativa allo standard pubblico e che, in considerazione della previsione in cessione di una porzione pari a mq. 180,00 per opere pubbliche e di mq. 126,00 da assoggettare all'uso pubblico, residuano mq. 202,68 per i quali i proponenti hanno richiesto la monetizzazione, vista l'impossibilità tecnica e fisica di reperire ulteriori aree da cedere/convenzionare;

Vista la relazione istruttoria, quale testo coordinato a seguito delle verifiche relative all'istanza e sulle integrazioni effettuate dal proponente, redatta dal *Servizio Urbanistica ed Edilizia* del *Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio* in data 27 febbraio 2025 allegata alla presente come parte integrante e sostanziale;

Atteso che in merito agli elaborati grafici si rilevano alcune discrasie, che dovranno essere rettificate in sede di approvazione del S.U.E./presentazione di titolo edilizio finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo e di quello relativo alla realizzazione degli interventi edilizi;

Ritenuto che il Piano di Recupero possa quindi essere adottato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 41 bis ed art. 40 della L.U.R.;

Considerato dunque che gli elaborati in adozione, stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. integrati ed aggiornati con quanto precedentemente riportato, risultano i seguenti:

N. ELABORATO	DENOMINAZIONE ELABORATO	NOTE per APPROVAZIONE S.U.E.	DATA
ALLEGATO 1	Documentazione fotografica		05/09/2024
ALLEGATO 2	Relazione di progetto		11/02/2025
ALLEGATO 3	Norme tecniche di attuazione		11/02/2025
ALLEGATO 4	Bozza di Convenzione	Da rettificare importo OO.UU.	11/02/2025
ALLEGATO 5	Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica		11/02/2025
ALLEGATO 6	Dichiarazione del progettista per l'eliminazione delle barriere architettoniche		11/02/2025
ALLEGATO 7	Computo metrico OO.UU. a scomputo		11/02/2025
ALLEGATO 8	Progetto impianto elettrico – Calcolo illuminotecnico		11/02/2025
ALLEGATO 9	Progetto impianto elettrico – Report		11/02/2025

	illuminotecnico		
TAVOLA EL 01	Layout impianto elettrico illuminazione pubblica	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 00R NP1	Inquadramento topografico		11/02/2025
TAVOLA 1P NP1	Inquadramento catastale e urbanistico		11/02/2025
TAVOLA 2R NP1	Planimetria di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 3R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 4R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 5P NP1	Planimetria con schema delle demolizioni e dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 6P NP1	Planimetria generale di progetto e verifica standards	<i>Planimetria sup. coperta</i> da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili, <i>planimetria di verifica parcheggi</i> da rettificare parcheggio disabili	24/02/2025
TAVOLA 7P NP1	Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 8P NP1	Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 9P NP1	Planimetrie autorizzate – progetto – comparative fabbricato esistente		11/02/2025
TAVOLA 10P NP1	Prospetti e sezioni autorizzati – progetto – comparativi fabbricato esistente		24/02/2025
TAVOLA 11P NP1	Viste prospettiche – render-indicazione dei materiali		11/02/2025
TAVOLA 12P NP1	Verifica parametri urbanistici		11/02/2025
TAVOLA 13P NP1	Planimetria generale fornitura utenze e schemi di raccolta e allacciamento	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 14P NP1	Planimetria esplicativa schemi di superamento barriere architettoniche	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 15P NP1	Progetto delle opere di urbanizzazione	<i>Planimetria progetto cartellonistica</i> da rettificare accesso carraio e inserimento di STOP in luogo di DARE PRECEDENZA	24/02/2025

conservati in formato digitale agli atti d'ufficio del *Servizio Urbanistica ed Edilizia* del *Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio*, e sono altresì consultabili nell'area "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale e presso le pagine del "Servizio Gestione del Territorio" al seguente link: <https://www.comune.fossano.cn.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=17150&idArea=17258&idCat=18256&ID=35789&TipoElemento=categoria>;

Richiamata la Legge Regionale n. 2 del 25/03/2013 e s.m.i., modificativa L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale, in applicazione del D. Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale", ha apportato variazioni ed integrazioni allo specifico art. 41 bis (*Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente*) che prevede al comma 6: "*Per il procedimento di formazione del Piano di Recupero si applica l'art. 40;*

Richiamato testualmente il comma 7 dell'art. 40 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. che recita: "*Sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS esclusivamente i piani particolareggiati attuativi di P.R.G. che non sono già stati sottoposti a VAS o ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della Legge Regionale 14 dicembre 1998 n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione). Non sono sottoposti a VAS o a verifica i piani particolareggiati con non comportano variante quando lo strumento sovraordinato, in sede di VAS o di analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998, ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste*";

Considerato che secondo le interpretazioni regionali gli Strumenti Urbanistici Esecutivi – per i quali non sia stato svolto un precedente esame degli specifici effetti ambientali in sede di analisi di compatibilità ambientale, di verifica o valutazione del P.R.G.C. sovraordinato – devono svolgere in modo integrato con il procedimento per la loro formazione ed approvazione, la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, al fine di evidenziare o meno gli effetti ambientali significativi;

Richiamati gli orientamenti regionali, nella fattispecie la Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977, che ha fornito le indicazioni procedurali per lo svolgimento del provvedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dei Piani Particolareggiati (approvati ai sensi dell'art. 40), prevedendo due schemi procedurali alternativi, relativi all'iter da seguire per pervenire all'approvazione dei SUE tenendo conto dei relativi aspetti ambientali;

Considerato che, in ossequio alle disposizioni di cui alla sopra citata D.G.R. n. 25-2977, lo schema adottato per il presente Strumento Urbanistico Esecutivo prevede **l'espletamento della procedura integrata "in maniera contestuale"**;

Atteso pertanto che la procedura integrata "in maniera contestuale" in relazione alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica prevede, successivamente all'adozione del Piano da parte della Giunta Comunale, la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e in subordine l'emanazione del provvedimento di verifica, e ciò potrebbe comportare l'adeguamento del progetto alla eventuali osservazioni/prescrizioni dell'Organo tecnico;

Verificato che il progetto non deve essere sottoposto a procedura di assoggettamento della V.I.A. in quanto, con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 19 luglio 2023 recante "*Nuove disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale e autorizzazione ambientale integrata*" che individua all'Allegato B i progetti sottoposti alla procedura di verifica di V.I.A. e l'autorità competente, ed in particolare la voce 7. *Progetti di Infrastrutture, B.7.b1) progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti*

superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari di competenza comunale interessa una superficie inferiore a mq. 100.000;

Richiamato l'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 recante il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

Visto il Piano Regolatore Generale vigente e successive modifiche e integrazioni;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 e s.m.i.;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. del 18 agosto del 2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 dal Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge;

D E L I B E R A

1. Di adottare il Piano di Recupero n. 37, relativo alla riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'ambito n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" in Via Cesare Battisti, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 41 bis ed all'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
2. Di dare atto che il Piano in questione risulta composto dai seguenti elaborati, stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77, integrati ed aggiornati come precedentemente riportato:

N. ELABORATO	DENOMINAZIONE ELABORATO	NOTE per APPROVAZIONE S.U.E.	DATA
ALLEGATO 1	Documentazione fotografica		05/09/2024
ALLEGATO 2	Relazione di progetto		11/02/2025
ALLEGATO 3	Norme tecniche di attuazione		11/02/2025
ALLEGATO 4	Bozza di Convenzione	Da rettificare importo OO.UU.	11/02/2025
ALLEGATO 5	Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica		11/02/2025
ALLEGATO 6	Dichiarazione del progettista per l'eliminazione delle barriere architettoniche		11/02/2025
ALLEGATO 7	Computo metrico OO.UU. a scomputo		11/02/2025
ALLEGATO 8	Progetto impianto elettrico – Calcolo illuminotecnico		11/02/2025
ALLEGATO 9	Progetto impianto elettrico – Report illuminotecnico		11/02/2025
TAVOLA EL	Layout impianto elettrico	Da rettificare	11/02/2025

01	illuminazione pubblica	posizione accesso carraio e parcheggio disabili	
TAVOLA 00R NP1	Inquadramento topografico		11/02/2025
TAVOLA 1P NP1	Inquadramento catastale e urbanistico		11/02/2025
TAVOLA 2R NP1	Planimetria di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 3R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 4R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 5P NP1	Planimetria con schema delle demolizioni e dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 6P NP1	Planimetria generale di progetto e verifica standards	<i>Planimetria sup. coperta</i> da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili, <i>planimetria di verifica parcheggi</i> da rettificare parcheggio disabili	24/02/2025
TAVOLA 7P NP1	Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 8P NP1	Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 9P NP1	Planimetrie autorizzate – progetto – comparative fabbricato esistente		11/02/2025
TAVOLA 10P NP1	Prospetti e sezioni autorizzati – progetto – comparativi fabbricato esistente		24/02/2025
TAVOLA 11P NP1	Viste prospettiche – render- indicazione dei materiali		11/02/2025
TAVOLA 12P NP1	Verifica parametri urbanistici		11/02/2025
TAVOLA 13P NP1	Planimetria generale fornitura utenze e schemi di raccolta e allacciamento	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 14P NP1	Planimetria esplicativa schemi di superamento barriere architettoniche	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 15P NP1	Progetto delle opere di urbanizzazione	<i>Planimetria progetto cartellonistica</i> da rettificare accesso carraio e inserimento di STOP in luogo di DARE PRECEDENZA	24/02/2025

Atti depositati presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia e consultabili al seguente link:
<https://www.comune.fossano.cn.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=17150&idArea=17258&idCat=18256&ID=35789&TipoElemento=categoria>.

3. Di dare mandato all'Ufficio di trasmettere, subito dopo l'adozione, la documentazione all'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, con riferimento alla procedura integrata "in maniera contestuale" di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016 n. 25-2977.
4. Di autorizzare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione su area privata, consistenti nella realizzazione di parcheggio pubblico con aree verdi, da cedere gratuitamente al Comune, per un importo complessivo di € 57.589,68 da garantire mediante polizza fidejussoria.
5. Di autorizzare la monetizzazione della superficie di mq. 208,68 per complessivi € 6.668,35 relativa allo standard pubblico del volume in progetto, in quanto superficie non tecnicamente e fisicamente reperibile oltre a quanto previsto in cessione e convenzionamento dallo Strumento Urbanistico Esecutivo.
6. Di autorizzare la costruzione dell'interrato nel nuovo fabbricato, per la manica verso sud a confine con l'area di proprietà comunale in deroga alla distanza minima prevista dal Piano Regolatore.
7. Di incaricare il competente Servizio per la predisposizione dei conseguenti atti di pubblicazione e deposito ai sensi di legge.

LA GIUNTA

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 89 seduta del 06/03/2025,
composto di n. 9 pagine dattiloscritte compresa la presente, oltre gli allegati.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to: Dario TALLONE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Monica PARA

~~~~~

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

La presente Deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 30 giorni consecutivi, dal 18/03/2025  
ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica PARA

~~~~~

DIVENUTA ESECUTIVA

in data _____

per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 (10 gg.)

IL SEGRETARIO GENERALE

~~~~~

Copia di originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del procedimento di pubblicazione