



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 29

Seduta del **23 GIUGNO 2025**

Oggetto: Insediamento, in fabbricati con volume superiore a mc. 1300, di attività compatibili con la residenza nelle “Aree residenziali a capacità insediativa esaurita” o in “Aree residenziale di completamento” (artt. 38 e 39 delle NdA del PRGC vigente)– Indicazioni operative.

L'anno duemilaventicinque, addì ventitré del mese di Giugno, alle ore 19:00 nella consueta sala consiliare del palazzo comunale e in modalità telematica con la piattaforma GoToMeeting, a seguito di avvisi notificati a norma di legge si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai Signori:

	P	A		P	A
1 GIACCARDI Simona - Presidente	X		9 CAMPANELLA Luigi	X	
2 AIRALDI Maria Tiziana		X	10 CASSINE Lorenzo	X	
3 BALLARIO Simona Pieranna	X		11 CHIAPELLO Simone	X	
4 BALOCCO Francesco	X		12 LAMBERTI Angelo	X	
5 BERGESIO Giorgio Maria	X		13 LINGUA Paolo	X	
6 BIANCO Marinella	X		14 MOLINERIS Cristian		X
7 BLENGINO Matteo	X		15 PELAZZA Lauro Ezio	X	
8 BRIZIO Mirella	X		16 TORTONE Mario	X	

17 TALLONE Dario - Sindaco	PRESENTE
-----------------------------------	----------

Consiglieri presenti	n. 14	Consiglieri assenti	n. 2
----------------------	-------	---------------------	------

Il Consigliere Bergesio Giorgio Maria partecipa in modalità telematica, mentre la Consiglieria Airaldi Maria Tiziana risulta assente giustificata.

Partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori: RATTALINO Donatella, CUZZILLA Cinzia, DOGLIANI Gianfranco, PELLEGRINO Giacomo, TOTI Danilo.

Partecipa il Segretario Generale Para Dott.ssa Monica.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la Presidente GIACCARDI Simona, dichiara aperta la seduta e dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato iscritto all'ordine del giorno.

DELIBERAZIONE CONSILIARE

N. 29 23/06/2025 Insediamento, in fabbricati con volume superiore a mc. 1300, di attività compatibili con la residenza nelle “Aree residenziali a capacità insediativa esaurita” o in “Aree residenziale di completamento” (artt. 38 e 39 delle NdA del PRGC vigente)– Indicazioni operative.

Si dà atto che, prima della trattazione del presente argomento, è entrato in aula il Consigliere Molineris.

La Presidente prende la parola per avvisare il Consiglio che in giornata è arrivata una nota in materia, subito inoltrata, da parte della Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio, con una modifica nell’ultimo tratto del titolo (non “atto di indirizzo” ma “indicazioni operative”) e con l’inserimento del parere tecnico della Dirigente stessa.

Lascia poi la parola per l’esposizione all’Assessore Dogliani, il cui intervento è registrato su apposito supporto informatico conservato agli atti del Comune presso l’Ufficio Organi Collegiali/Archivio.

Si apre a questo punto la discussione e la Consiglieria Brizio richiede il rinvio del punto, in quanto non sono stati rispettati i tempi previsti dall’articolo 16 del Regolamento del Consiglio circa il deposito degli atti.

La Presidente cede la parola al Segretario Generale, la quale chiarisce che il corpo della bozza di deliberazione sia assolutamente invariato rispetto a quello originariamente trasmesso e depositato, a parte l’inserimento del parere tecnico della Dirigente competente e della conseguente variazione della parte finale dell’oggetto.

L’Assessore Dogliani suggerisce a questo punto di ricorrere al voto e la Presidente pone in votazione il rinvio: con votazione palese, espressa per alzata di mano, presenti n. 16, n. 16 votanti, n. 6 voti favorevoli (Ballario, Balocco, Brizio, Cassine, Chiapello, Lingua), n. 10 contrari (Bergesio, Bianco, Blengino, Campanella, Giaccardi, Lamberti, Molineris, Pelazza, Tortone e Sindaco) e nessun astenuto, il rinvio non viene pertanto approvato.

La Presidente apre quindi nuovamente la discussione sul punto.

Si dà atto che detti interventi sono registrati su apposito supporto informatico conservato agli atti del Comune presso l’Ufficio Organi Collegiali/Archivio, così come i successivi interventi sul punto dei Consiglieri Brizio, Lingua, dell’Assessore Dogliani, del Consigliere Balocco e del Sindaco.

La Presidente pone infine in votazione l'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato in data 03/06/2009 con D.G.R. n. 50-11538, pubblicato sul B.U.R.P. n. 23 in data 11/06/2009 e successive modificazioni;

Visti in particolare gli Artt. 38 comma 4 e 39 comma 3 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente laddove al comma “usi previsti” è riportato:

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore, per ciascuna unità immobiliare, a 250 mq. con riferimento al parametro:

.... omissis

Considerato che la formulazione delle norme tecniche di attuazione risale all'epoca del progetto preliminare del nuovo P.R.G.C., ovvero all'anno 2004;

Rilevato che nel territorio del Comune esistono realtà nelle quali le destinazioni compatibili con la residenza (in edifici con volume maggiore a mc. 1300) sono presenti in percentuale già maggiore del 30% rispetto alla destinazione residenziale del fabbricato, per situazioni consolidate o per effetto di normative pregresse che permettevano tale condizione;

Rilevato che da una interpretazione letterale della norma le attività C1, T5, P1, P2, D ed S (usi previsti) non risulterebbero “**insediabili**” (in fabbricati con volume maggiore a mc 1300) laddove tale percentuale fosse già raggiunta o superata, anche qualora il mutamento d'uso riguardasse porzioni di fabbricato con esistenti attività compatibili ma non residenziali;

Rilevato che la necessità di rispettare il limite dimensionale del 30% della superficie utile lorda, giustificato dall'intento di evitare che una consistente parte del tessuto residenziale esistente nelle “*Aree residenziali a capacità insediativa esaurita*” o in “*Aree residenziale di completamento*” venga utilizzata per attività diverse, ancorché ammesse nelle aree residenziali, risulta certamente attenuata laddove un fabbricato risulta già utilizzato – per una superficie utile lorda superiore al 30% - per altre attività compatibili con la destinazione residenziale dell'area;

Atteso che, al contrario, imporre – in caso di insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle esistenti – il rispetto del predetto limite dimensionale del 30% della superficie utile lorda - rischierebbe che una parte del patrimonio immobiliare esistente rimanga vuoto ed inutilizzato per impossibilità di avviare nuove attività o di ripristinare la destinazione residenziale ad unità immobiliari da tempo utilizzato per altre attività, condizione peraltro in contrasto con le finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo contenute nella recente normativa edilizio-urbanistica;

Preso atto, peraltro, che l'imposizione di rispettare il limite dimensionale del 30% della superficie utile lorda rischierebbe di determinare una ingiustificata disparità di trattamento dal momento che il primo proprietario dell'immobile che viene a cessare l'attività si vedrebbe

costretto – nel caso in cui volesse continuare ad utilizzare la propria unità immobiliare – a ripristinare la destinazione residenziale così da ricondurre l'immobile al di sotto del limite dimensionale, mentre i restanti proprietari di altre unità immobiliari del medesimo fabbricato potrebbero beneficiare del ripristino effettuato dal vicino ed insediare nei propri locali una nuova attività in luogo di quella precedentemente esercitata;

Rilevato altresì che nelle situazioni in cui il limite del 30% sia già superato, l'Amministrazione comunale non può imporre il ripristino della destinazione residenziale, ma solo vietare l'insediamento di nuove attività a destinazione diversa dalla residenza;

Atteso che le presenti indicazioni operative sono finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo di rimuovere un elemento di incertezza del diritto con l'esito di una migliore chiarezza e trasparenza dell'azione amministrativa;

Ritenuto che la risoluzione della questione riscontri l'interesse generale del perseguimento della semplificazione dell'azione amministrativa, ove possibile, oltre che evitare eventuali contenziosi in caso di ricorsi giurisdizionali proposti dai proprietari privati nei confronti dei provvedimenti che venissero eventualmente assunti da questo ente;

Riconosciuta pertanto l'opportunità di dare specifiche indicazioni operative affinché gli Uffici competenti possano comportarsi uniformemente di fronte a tali situazioni ed assumano quindi una linea indifferenziata evitando i rischi di eventuali disparità di trattamento e/o contenziosi amministrativi;

Atteso che l'argomento in questione, riguardando la legittimazione amministrativa di attività edificatoria, attiene ad una ricognizione sullo stato di fatto del territorio al momento dell'espletamento dell'attività pianificatoria e sull'efficacia della stessa postulando la competenza di questo consesso;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico del Comune;

Acquisito il parere favorevole del Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

Sentita la II Commissione Consiliare permanente “Urbanistica – Edilizia – Viabilità – Lavori Pubblici – Ambiente” nella seduta del 20 giugno 2025;

Vista la L.R. 56/77 e s.m.i.;

Vista la L. 1150 del 17/08/1942;

Visto il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Constatata la competenza del Consiglio Comunale in materia di pianificazione urbanistica ai sensi del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

Richiamato l'art. 39 del D.Lgs 33/2013 recante “*riordino delle discipline riguardanti gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*”

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, presenti n. 16, n. 16 votanti, n. 10 voti favorevoli, n. 6 contrari (Ballario, Balocco, Brizio, Cassine, Chiapello, Lingua) e nessun astenuto,

DELIBERA

Per le motivazioni riportate in premessa, che integralmente si richiamano, di dare mandato agli Uffici competenti di adottare una condotta operativa volta, in via generale, ad escludere la sussistenza dell'obbligo di rispettare il limite dimensionale del 30% della superficie utile lorda, in fabbricati con volume superiore a mc. 1.300, in tutti i casi in cui:

- il fabbricato interessato sia ubicato in “*Aree residenziali a capacità insediativa esaurita*” o in “*Aree residenziale di completamento*” rispettivamente normati dagli artt. 38 e 39 delle norme di attuazione del PRGC vigente;
- il fabbricato interessato – al momento dell'entrata in vigore delle Norme del Piano Regolatore – fosse già utilizzato, per una superficie utile lorda non inferiore al 30%, per attività ricomprese fra gli “usi previsti” delle predette aree residenziali;
- l'insediamento della nuova attività non comporti un ulteriore aumento della superficie utile lorda destinata ad attività diverse dalla residenza;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con votazione palese, espressa per alzata di mano, presenti n. 16, n. 16 votanti, n. 16 voti favorevoli, nessuno contrario e nessuno astenuto,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 seduta del 23/06/2025,
composto di n. 6 pagine dattiloscritte compresa la presente.
Letto, approvato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE
F.to: Simona GIACCARDI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Monica PARA

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, dal
27/06/2025 ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE
PARA Dott. Monica

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