



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del **14 NOVEMBRE 2024 N. 349**

OGGETTO: Dotazione minima di locali di servizio di pertinenza previsti dall'art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e modalità di monetizzazione delle autorimesse nel Centro Storico o nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale nei casi di impossibilità di reperimento - Disposizioni.

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

		PRESENTA	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:

N. 349 14/11/2024

Dotazione minima di locali di servizio di pertinenza previsti dall'art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e modalità di monetizzazione delle autorimesse nel Centro Storico o nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale nei casi di impossibilità di reperimento - Disposizioni.

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto che il Comune di Fossano è dotato di P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03/06/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. in data 11/06/2009, con successive varianti e modificazioni approvate;

Considerato che le NtA del P.R.G.C. vigente, ed in particolare l'art. 103 "Disciplina degli usi" prescrive il reperimento di standard pubblici e privati in relazione agli interventi edificatori;

Visto il D.P.R. 380/01 e s.m.i. recentemente modificato dalla L. 105/24 vigente dal 28/07/2024, laddove all'art. 23-ter, comma 1-quater, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. testualmente recita: "**Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di Legge Regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150.** Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria";

Dato atto pertanto che il reperimento degli standard pubblici e privati previsti dalle NtA del P.R.G.C. vigente non risulta più dovuto in relazione alla novella normativa cd. "Salva Casa", per interventi di mutamento di destinazione d'uso;

Rilevato tuttavia che per determinati interventi l'art. 103 delle NtA del P.R.G.C. vigente definisce specifiche condizioni per l'insediamento di alcune funzioni, nei termini di dotazione minima di locali pertinenziali identificati quali standards, con particolare riferimento a:

funzione **R1** – residenza:

- autorimessa minimo 12,50 mq;

funzione **P4** – artigianato di servizio non congruente con la residenza:

- le officine di riparazione di autoveicoli dovranno comunque essere dotate di una superficie a parcheggio privato esterno alla SUL pari a 2 volte la SUL dell'intero esercizio comprensivo delle superfici accessorie (magazzino, uffici e servizi);

Rilevato che gli standards di cui sopra non risultano specificatamente riconducibili a quelli definiti dalle normative sovraordinate con riferimento alle "aree per servizi di interesse generale previsto dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di Legge Regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla Legge

17 agosto 1942, n. 1150” derogati, per gli interventi di mutamento d’uso ai sensi dell’art. 23-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in quanto gli stessi riguardano:

- la dotazione di un adeguato spazio da adibirsi ad autorimessa in caso di “nuove costruzioni” così come definite nel prosieguo del documento, che si configura come una risorsa in termini di miglioramento della qualità della vita, risparmio di tempo, sostenibilità e riduzione del traffico e dell’inquinamento generabili dalla ricerca di un parcheggio;
- il reperimento di spazi a parcheggio privato specifico per la destinazione “officine di riparazione autoveicoli” che risulta indispensabile e strettamente funzionale alla gestione di tale attività;

Vista altresì la deliberazione della Giunta Comunale n. 189 del 06/06/2019 che stabilisce i criteri per la monetizzazione degli standard pertinenziali previsti dall’art. 103 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente nel Centro Storico o nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale;

Richiamate inoltre le deliberazioni della G.C. n. 944 del 20/09/1995, n. 244 del 28/10/1998 e il P.I. n. 6 del 03/01/2002, relative alla determinazione degli importi di monetizzazione delle aree dovute in cessione e/o convenzionamento ad uso pubblico;

Visto il Provvedimento Interno (P.I.) della Giunta Comunale n. 393 del 20/09/1995 di delega delle decisioni inerenti la monetizzazione;

Richiamato l’art. 11 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente “*Parcheggi pubblici e di pertinenza*” che testualmente recita: “*Nell’area di centro storico e nelle aree dei tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale, in considerazione di oggettive impossibilità tecniche di reperimento della suddetta quantità di aree, è consentita la deroga dall’obbligo di reperimento delle superfici a parcheggio privato, in caso di:*”

- *ampliamento determinato da sopraelevazioni pari o inferiori a 40 cm.;*
- *ristrutturazioni comportanti aumento di unità immobiliari per i quali dovranno essere reperiti gli “standards di usi pertinenziali” prescritti dall’Art. 103 comma 3”;*

Richiamato l’art. 103 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente che al punto 3 “*Funzione abitativa (R)*” alla voce “*Standards di usi pertinenziali*” testualmente recita: “*1 posto auto ogni alloggio con un minimo di 0,3 mq/mq di S.U.L.. Nella realizzazione di nuovi alloggi si dovrà garantire la seguente dotazione minima di locali di servizio di pertinenza degli alloggi stessi: autorimessa minimo 12,50 mq., (l’autorimessa dovrà essere reperita all’interno del fabbricato ovvero in corpo separato ed almeno chiusa su tre lati), cantina minimo 4,00 mq.. [...] Per gli interventi in Centro Storico e nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale, non è dovuta la cantina”;*

Considerato che l’interpretazione letterale della norma locale (art. 103 delle Norme di Attuazione) quale prassi adottata dalla Direzione dei Servizi Urbanistica ed Edilizia, nonché supportata dalla giurisprudenza, è stata quella di considerare “*nuove costruzioni*” anche le unità immobiliari derivanti da interventi che comportano aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico;

Ritenuto, alla luce delle considerazioni di cui sopra, di intervenire con lo strumento della “*linea di indirizzo*” in ossequio ai principi di equità e proporzionalità al fine di fornire agli uffici la possibilità:

1. di richiedere, nel caso di mutamento della destinazione d’uso di immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all’art. 2 del D.M. n. 1444/1968, comportanti aumento delle unità

- immobiliari e/o del carico urbanistico, il reperimento della dotazione minima di locali di servizio di pertinenza così come in precedenza esplicito;
2. di accettare le pratiche edilizie comportanti aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico di edifici esistenti nel Centro Storico o nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale senza l'obbligo di reperire gli spazi a parcheggio privato, qualora sia dimostrata la materiale impossibilità a reperire tali spazi nell'edificio principale o nell'area di pertinenza, a fronte del versamento di una somma di monetizzazione compensativa al reperimento di tali spazi;
 3. di stabilire il valore della monetizzazione dei locali di servizio di pertinenza previsti, in base al “*valore di mercato*” (VM), consultando i valori OMI delle microzone censuarie sul territorio fossanese, reperibili sul portale istituzionale dell’Agenzia delle Entrate ed in particolare:
 - per autorimesse pertinenziali:
“*valore di mercato*” (VM) di un’autorimessa standard di mq. 12,50, stabilito secondo i valori massimi OMI dei “box” da applicarsi in caso di aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico;

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

Visto l’art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000, 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. 18/08/2000, n. 267, dal Dirigente del Dipartimento Tecnico Patrimonio - LL.PP. - Urbanistica – Ambiente – SUAP;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. Di stabilire che ai sensi dell’art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il mutamento di destinazione d’uso con aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico di immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all’art. 2 del D.M. n. 1444/1968 o zone equipollenti, *“non è assoggettato all’obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di Legge Regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150”*, ma è condizionato al soddisfacimento di quanto previsto dall’art. 103 delle N.T.A. relativamente a:
 - reperimento di dotazione minima di locali di servizio di pertinenza (autorimessa e cantina) per la funzione R1 “residenziale”;
 - reperimento di una superficie a parcheggio privato esterno alla SUL pari a 2 volte la SUL dell’intero esercizio relativamente alle officine di riparazione di autoveicoli , per la funzione P4 “artigianato di servizio non congruente con la residenza”.
2. Di stabilire che con riferimento alle pratiche edilizie che riguardano interventi nel Centro Storico o nei Tessuti di vecchio impianto di valore ambientale, che incrementano il carico urbanistico e/o il numero delle unità immobiliari e che dimostrano l’impossibilità di reperire la dotazione minima di locali di servizio di pertinenza (autorimessa) all’interno dell’edificio principale o nell’area di pertinenza, venga autorizzata la monetizzazione compensativa degli standard pertinenziali determinata dall’Ufficio in base al “*valore di mercato*” (VM) stabilito

secondo i valori massimi OMI delle microzone censuarie sul territorio fossanese, reperibili sul portale istituzionale dell’Agenzia delle Entrate; in particolare:

- per autorimesse pertinenziali:
“*valore di mercato*” (VM) di un’autorimessa standard di mq. 12,50, stabilito secondo i valori massimi OMI dei “box”.
3. Di dare mandato all’Ufficio competente, di apportare le opportune e necessarie precisazioni in modo da rendere agevole ed incontrovertibile la lettura che scaturisce dalla presente linea di indirizzo.
 4. Di approvare l’Allegato “A”, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
 5. Di annullare e sostituire con la presente la deliberazione della G.C. n. 189 del 06/06/2019.

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. 349 seduta del 14/11/2024,
composto di n. 6 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 15 giorni consecutivi, dal 09/12/2024
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