

Comune di Fossano (Cuneo)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE. Seduta del 18 GIUGNO 2026 N. 208

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 - Presa d'atto del recepimento delle disposizioni in deroga di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i. e conseguente aggiornamento della documentazione.

L'anno duemilaventisei, addì diciotto, del mese di Giugno, alle ore 15:00 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. 208 18/06/2026 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 - Presa d'atto del recepimento delle disposizioni in deroga di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i. e conseguente aggiornamento della documentazione.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 05/09/2024 al prot. n. 38949 è pervenuta istanza di Piano di Recupero n. 37 (nuova

proposta), ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., finalizzata alla riqualificazione edilizia ed urbanistica del comparto n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" sito in Via Cesare Battisti;

- in data 06/03/2025 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 89 veniva adottato il Piano di Recupero n. 37 NP1, relativo al comparto n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione

urbanistica” in Via Cesare Battisti, unitamente agli elaborati costitutivi ed alla relazione istruttoria allegata;

- in data 16/06/2025 con successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 222 il suddetto Piano di Recupero n. 37 NP1 veniva approvato, unitamente agli elaborati costitutivi, alla relazione istruttoria allegata ed allo schema di Convenzione urbanistica;
- in data 24/06/2025 veniva stipulata la Convenzione urbanistica relativa al Piano di Recupero n. 37 NP1, a rogito del Notaio Ivo Grosso, Rep. n. 100963 – Racc. n. 27519, registrata a Cuneo in data 02/07/2025 al n. 13465 Serie 1T;

Considerato che il progetto prevedeva 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 prevedeva 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;

Dato atto che in data 23/04/2026 al prot. n. 16438, e successivamente mediante ritrasmissione di elaborati ed integrazioni documentali al prot. n. 23385 del 13/06/2026, è pervenuta istanza finalizzata al recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 25/2024, con riferimento al Piano di Recupero n. 37 NP1 approvato con Deliberazione G.C. n. 222 del 16/06/2025, concernente:

- il recupero a fini abitativi di porzioni di sottotetto del fabbricato denominato “*Condominio Sordella*”, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 16/2018 e s.m.i., mediante:
 - recupero del sottotetto del piano secondo, finalizzato alla formazione della quarta unità immobiliare prevista dal Piano di Recupero;
 - recupero di porzione del sottotetto del piano primo, configurantesi quale ampliamento di unità immobiliare esistente;
- limitati aggiornamenti distributivi delle superfici pertinenziali private del fabbricato denominato “*Condominio Santa Caterina*”, in conseguenza della mancata realizzazione del

piano interrato originariamente previsto, con ridefinizione della distribuzione delle autorimesse e delle cantine al piano terreno, privi di incidenza sui parametri urbanistici ed edilizi, sulle superfici in cessione, sugli standard e sugli obblighi convenzionali già assentiti;

Dato atto che il recupero dei sottotetti a fini abitativi, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 16/2018 e s.m.i., è ammesso in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato e che, pertanto, la nuova S.U.L. derivante dal recupero medesimo non comporta modifiche ai parametri urbanistici convenzionati, né variazioni al sistema degli standard urbanistici, delle cessioni, degli assoggettamenti all’uso pubblico e delle monetizzazioni già assentite;

Considerato che le modifiche proposte risultano limitate al recepimento di disciplina regionale sopravvenuta ed all’aggiornamento di alcuni elaborati progettuali, documentali e convenzionali, senza alterazione dell’impianto urbanistico generale del Piano di Recupero approvato con Deliberazione G.C. n. 222/2025;

Preso atto che il recepimento delle disposizioni regionali sopra richiamate e le correlate modifiche progettuali non comportano variazioni sostanziali ai contenuti urbanistici essenziali del Piano di Recupero approvato con Deliberazione G.C. n. 222 del 16/06/2025, né incidono:

- sull'assetto urbanistico generale del comparto;
- sulle opere di urbanizzazione a scomputo già assentite;
- sul sistema delle cessioni gratuite al Comune e delle superfici assoggettate all'uso pubblico;
- sulla dotazione di verde privato di pertinenza prevista dal Piano;
- sul sistema delle monetizzazioni già autorizzate;

Considerato che restano confermate le verifiche urbanistiche ed edilizie già approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n. 222 del 16/06/2025, integrate da quelle effettuate nella relazione istruttoria redatta dal *Servizio Urbanistica ed Edilizia* del *Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio* in data 15 giugno 2026, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

Richiamata la Legge Regionale n. 16 del 04 ottobre 2018 recante "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana", così come modificata dalla Legge Regionale n. 25/2024, ed in particolare l'art. 6, che consente il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi anche in deroga alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e degli strumenti urbanistici esecutivi;

Dato atto che, in conseguenza del recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i. relativamente al recupero dei sottotetti del fabbricato denominato "Condominio Sordella", si è reso necessario il ricalcolo degli oneri di urbanizzazione afferenti alla sola nuova Superficie Utile Lorda recuperata;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 16/2018 e s.m.i., il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione derivanti dal recupero dei sottotetti a fini abitativi è stato ricalcolato mediante applicazione del criterio del volume virtuale, determinato moltiplicando la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) oggetto di recupero per l'altezza convenzionale di ml. 3,00, con conseguente determinazione di un volume virtuale complessivo pari a mc. 589,86;

Dato atto che, in conseguenza del suddetto ricalcolo, il contributo globale relativo agli oneri di urbanizzazione del Piano di Recupero risulta rideterminato in complessivi € 33.231,82, di cui €

15.287,11 per urbanizzazione primaria ed € 17.944,71 per urbanizzazione secondaria, importo integralmente compensato mediante le opere di urbanizzazione a scomputo già assentite dal Piano di Recupero, per complessivi € 57.589,68, risultando pertanto non necessaria alcuna integrazione delle garanzie fideiussorie già prestate;

Dato atto altresì che il contributo commisurato al costo di costruzione relativo agli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sarà determinato e corrisposto nell'ambito dei successivi titoli edilizi attuativi, ai sensi della normativa vigente, con particolare riferimento alle S.C.I.A. relative agli interventi edilizi di dettaglio;

Considerato che il recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i., concernente il recupero a fini abitativi di porzioni di sottotetto del fabbricato denominato "Condominio Sordella" e la diversa organizzazione distributiva delle superfici pertinenziali private del fabbricato denominato "Condominio Santa Caterina", non comporta variazioni sostanziali al quadro urbanistico ed ambientale già valutato, non modifica l'assetto generale del comparto, il sistema delle

urbanizzazioni, delle cessioni, degli assoggettamenti all'uso pubblico, delle monetizzazioni e del verde privato di pertinenza, né determina impatti ambientali ulteriori o significativi rispetto a quelli già esaminati;

Dato atto che l'originario Piano di Recupero n. 37 NP1, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 222 del 16/06/2025, è stato sottoposto, ai sensi dell'art. 40, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016, alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), conclusasi con provvedimento di esclusione emesso dall'Organo Tecnico Comunale in data 03/06/2025, e che il medesimo Piano non risultava assoggettabile a procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. né a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. n. 13/2023, in quanto non riconducibile alle categorie progettuali previste dalla normativa regionale vigente;

Considerato che, alla luce delle valutazioni sopra richiamate e dell'assenza di ulteriori o differenti impatti ambientali significativi rispetto a quelli già esaminati, il recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i. non richiede l'attivazione di una nuova procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. o alla V.I.A.;

Ritenuto di prendere atto del recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i. nell'ambito del Piano di Recupero n. 37 NP1 già approvato con Deliberazione G.C. n. 222 del 16/06/2025, nonché di approvare i conseguenti elaborati aggiornati e lo schema di atto modificativo della Convenzione urbanistica vigente;

Considerato dunque che gli elaborati costituenti il Piano di Recupero, stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i., aggiornati e revisionati con quanto precedentemente riportato, risultano i seguenti:

**N.
ELABORATO**

**DENOMINAZIONE ELABORATO
NOTE per**

**APPROVAZIONE
S.U.E.**

**DATA
agg.to**

ALLEGATO 1 Documentazione fotografica **05/09/2024**

ALLEGATO 2 Relazione di progetto **13/06/2026**

ALLEGATO 3 Norme tecniche di attuazione **13/06/2026**

ALLEGATO 4 Bozza di Convenzione modificativa **13/06/2026**

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

ALLEGATO 10 Relazione di Clima Acustico **05/09/2024**

TAVOLA EL 01

Layout impianto elettrico illuminazione
pubblica

20/06/2025

TAVOLA 00R
NP1

Inquadramento topografico **13/06/2026**

TAVOLA 1P
NP1

Inquadramento catastale e urbanistico **13/06/2026**

TAVOLA 2R
NP1

Planimetria di rilievo **13/06/2026**

TAVOLA 3R
NP1

Prospetti e sezioni di rilievo **13/06/2026**

TAVOLA 4R
NP1

Prospetti e sezioni di rilievo **13/06/2026**

TAVOLA 5P
NP1

Planimetria con schema delle demolizioni e

dei nuovi fabbricati

13/06/2026
TAVOLA 6P
NP1

Planimetria generale di progetto e verifica standards

13/06/2026
TAVOLA 7P
NP1

Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati **13/06/2026**
TAVOLA 8P
NP1

Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati

13/06/2026
TAVOLA 9P
NP1

Planimetrie autorizzate – progetto – comparative fabbricato esistente

13/06/2026
TAVOLA 10P
NP1

Prospetti e sezioni autorizzati – progetto – comparativi fabbricato esistente

13/06/2026
TAVOLA 11P
NP1

Viste prospettiche – render- indicazione dei materiali

13/06/2026
TAVOLA 12P
NP1

Verifica parametri urbanistici **13/06/2026**
TAVOLA 13P
NP1

Planimetria generale fornitura utenze e schemi di raccolta e allacciamento

13/06/2026
TAVOLA 14P
NP1

Planimetria esplicativa schemi di superamento barriere architettoniche

13/06/2026
TAVOLA 15P
NP1

Progetto delle opere di urbanizzazione **13/06/2026**

conservati in formato digitale a gli 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://comune.fossano.cn.it/trasparenza-dellattivita-di-pianificazione-e-governo-del-territorio-atti-e-materiale-in-pubblicazione/piano-di-recupero-37/>;

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;

Vi sto 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;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante, sostanziale e cogente alla presente deliberazione.
2. Di prendere atto del recepimento, nell'ambito del Piano di Recupero n. 37 NP1 relativo al comparto n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di Via Cesare Battisti, delle disposizioni di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 25/2024, in materia di recupero dei sottotetti a fini abitativi, con riferimento al fabbricato denominato "Condominio Sordella", nonché della diversa organizzazione distributiva delle superfici pertinenziali private del fabbricato denominato "Condominio Santa Caterina", conseguente alla mancata realizzazione del piano interrato originariamente previsto.

3. Di dare atto che il recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i. e le correlate modifiche progettuali:

- non costituiscono variante urbanistica al Piano di Recupero n. 37 NP1 approvato con

Deliberazione G.C. n. 222 del 16/06/2025;

- non comportano modifiche sostanziali all'impianto urbanistico generale, alle opere di

urbanizzazione, al sistema delle cessioni, delle monetizzazioni e degli obblighi convenzionali già assentiti, ad eccezione del ricalcolo degli oneri di urbanizzazione derivante dal recupero dei sottotetti effettuato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 16/2018 e s.m.i.;

- risultano coerenti con le verifiche urbanistiche ed edilizie già approvate, come dettagliato nella relazione istruttoria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

4. 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 agg.to

ALLEGATO 1 Documentazione fotografica **05/09/2024**

ALLEGATO 2 Relazione di progetto **13/06/2026**

ALLEGATO 3 Norme tecniche di attuazione **13/06/2026**

ALLEGATO 4 Bozza di Convenzione modificativa **13/06/2026**

ALLEGATO 5 Verifica preventiva di assoggettabilità alla

11/02/2025

Valutazione Ambientale Strategica

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

ALLEGATO 10 Relazione di Clima Acustico **05/09/2024**

TAVOLA EL 01

Layout impianto elettrico illuminazione
pubblica

20/06/2025

TAVOLA 00R

NP1

Inquadramento topografico **13/06/2026**

TAVOLA 1P

NP1

Inquadramento catastale e urbanistico **13/06/2026**

TAVOLA 2R

NP1

Planimetria di rilievo **13/06/2026**

TAVOLA 3R

NP1

Prospetti e sezioni di rilievo **13/06/2026**

TAVOLA 4R

NP1

Prospetti e sezioni di rilievo **13/06/2026**

TAVOLA 5P

NP1

Planimetria con schema delle demolizioni e dei
nuovi fabbricati

13/06/2026

TAVOLA 6P

NP1

Planimetria generale di progetto e verifica
standards

13/06/2026
TAVOLA 7P
NP1

Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati **13/06/2026**
TAVOLA 8P
NP1

Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi
fabbricati

13/06/2026
TAVOLA 9P
NP1

Planimetrie autorizzate – progetto – comparative
fabbricato esistente

13/06/2026
TAVOLA 10P
NP1

Prospetti e sezioni autorizzati – progetto –
comparativi fabbricato esistente

13/06/2026
TAVOLA 11P
NP1

Viste prospettiche – render- indicazione dei
materiali

13/06/2026
TAVOLA 12P
NP1

Verifica parametri urbanistici **13/06/2026**
TAVOLA 13P
NP1

Planimetria generale fornitura utenze e schemi
di raccolta e allacciamento

13/06/2026
TAVOLA 14P
NP1

Planimetria esplicativa schemi di superamento
barriere architettoniche

13/06/2026

TAVOLA 15P NP1

Progetto delle opere di urbanizzazione **13/06/2026**

atti depositati presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia e consultabili nella sezione *Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio* del sito istituzionale del Comune al seguente link: <https://comune.fossano.cn.it/trasparenza-dellattivita-di-pianificazione-e-governo-del-territorio-atti-e-materiale-in-pubblicazione/piano-di-recupero-37/>.

5. Di dare atto che il ricalcolo degli oneri di urbanizzazione consegue esclusivamente al recupero dei sottotetti del fabbricato denominato “Condominio Sordella” e che il relativo contributo è stato determinato, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 16/2018 e s.m.i.

6. Di dare atto altresì che l’importo complessivo degli oneri di urbanizzazione aggiornati risulta integralmente coperto dalla fideiussione già prestata a garanzia delle opere di

urbanizzazione eseguite a scomputo, senza necessità di integrazione delle garanzie già costituite, fermo restando che il contributo sul costo di costruzione sarà determinato e corrisposto in sede di rilascio/presentazione dei successivi titoli edilizi attuativi.

7. Di approvare, per quanto di competenza, gli elaborati aggiornati del Piano di Recupero n. 37 NP1, secondo quanto precedentemente esposto, nonché lo schema di Convenzione urbanistica modificativa, quest’ultima allegata al presente provvedimento.

8. Di dare atto che il presente provvedimento non costituisce variante urbanistica al Piano di Recupero n. 37 NP1 approvato con Deliberazione G.C. n. 222 del 16/06/2025 e non incide sull’efficacia del medesimo, permanendo confermati l’impianto urbanistico generale, le verifiche urbanistiche ed edilizie, il sistema delle urbanizzazioni, delle cessioni, degli assoggettamenti all’uso pubblico e degli obblighi convenzionali già assentiti, fatti salvi gli adeguamenti derivanti dal recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i. e il conseguente aggiornamento della documentazione.

9. Di demandare al competente Servizio gli adempimenti conseguenti in ordine alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P., ai fini della relativa efficacia e conoscibilità.

10. Di dare facoltà al Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio di intervenire alla stipula dell’atto modificativo della Convenzione urbanistica, con possibilità, in merito all’aspetto meramente tecnico e non discrezionale, di variare e precisare ulteriormente in sede di stipula quanto occorra.

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,

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 208 seduta del 18/06/2026,
composto di n. 9 pagine dattiloscritte compresa la presente, oltre gli allegati.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: Dario TALLONE F.to: Monica PARA

~~~~~

(omissis)